



MURAPOL S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej i adresem przy ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000275523)

Oferta publiczna nie więcej niż 14.280.000 akcji Spółki serii C1 o wartości nominalnej 0,05 zł każda oraz ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym wszystkich 40.800.000 akcji Spółki serii A1, A2, B, C1, C2 i D

Niniejszy prospekt („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertą publiczną nie więcej niż 14.280.000 akcji serii C1 spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, Polska („**Spółka**”, „**Emitent**” lub „**Murapol**”), o wartości nominalnej 0,05 zł każda („**Akcje Oferowane**”) („**Oferta**”), oferowanych przez AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („**Akcjonariusz Sprzedający**”); oraz (ii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”) wszystkich istniejących akcji Spółki, w tym Akcji Oferowanych, tj. 40.800.000 akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D o wartości nominalnej 0,05 zł każda („**Akcje Dopuszczane**”) („**Dopuszczenie do Obrotu na GPW**”).

Inwestorzy Indywidualni będą mogli składać zapisy na Akcje Oferowane w dniach 23–29 listopada 2021 r. Proces budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych będzie prowadzony od dnia 22 listopada 2021 r. do dnia 30 listopada 2021 r. Inwestorzy Instytucjonalni będą mogli składać zapisy na Akcje Oferowane po zakończeniu okresu budowania księgi popytu, w okresie od 1 grudnia 2021 r. do 3 grudnia 2021 r.

Ostateczna liczba Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty, jak również ostateczna cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych**”) i ostateczna cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych**”), a łącznie z Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych**”) zostaną ustalone przez Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Erste Group Bank AG (będącym jednym z globalnych koordynatorów Oferty oraz współprowadzącym księgę popytu), Erste Securities Polska S.A. (będącym jednym z globalnych koordynatorów Oferty, współprowadzącym księgę popytu oraz firmą inwestycyjną współpośredniczącą w ofercie publicznej Akcji Oferowanych), Pekao Investment Banking S.A. (będącym jednym z globalnych koordynatorów Oferty oraz współprowadzącym księgę popytu), Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie (będącym jednym z globalnych koordynatorów Oferty, współprowadzącym księgę popytu oraz firmą inwestycyjną współpośredniczącą w ofercie publicznej Akcji Oferowanych) (łącznie „**Globalni Współkoordynatorzy**”), Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao (będącym firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem oraz współprowadzącym księgę popytu) („**Współprowadzący Księgę Popytu**”) oraz mBank S.A. („**mBank**”), a łącznie z Globalnymi Współkoordynatorami i Współprowadzącym Księgę Popytu „**Menedżerowie Oferty**”). Ostateczna liczba Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów, zostanie ustalona przez Akcjonariusza Sprzedającego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Informacje o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów, oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych zostaną przekazane do wiadomości publicznej w trybie określonym w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt. Zgodnie z przewidywanym harmonogramem Oferty, podanie powyższych informacji do wiadomości publicznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 30 listopada 2021 r. Intencją Akcjonariusza Sprzedającego jest, aby ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wraz z Liczbą Akcji Stabilizujących (zgodnie z definicją poniżej) („**Ostateczna Łączna Liczba Akcji Oferowanych i Stabilizujących**”) nie przekroczyła 14.280.000 akcji Spółki serii C1.

Akcje w kapitale zakładowym Spółki (w tym Akcje Oferowane) nie były i nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym. Spółka zamierza złożyć do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) wniosek o rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Akcji Dopuszczanych tak, aby ich rejestracja nastąpiła w terminie umożliwiającym dokonanie przydziału Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym oraz zapisanie Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, a także rozpoczęcie notowania Akcji Dopuszczanych na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW na zasadach i w terminie określonych w Prospekcie. Wszystkie Akcje Dopuszczane, w tym Akcje Oferowane, będą istniały w formie zdematerializowanej w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**”) z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW. Jeżeli po zakończeniu Oferty Spółka nie spełniałaby wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku podstawowym GPW, Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. Zamiarem Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego jest, aby pierwszy dzień notowań Akcji Dopuszczanych na rynku podstawowym GPW nastąpił nie później niż około 8 grudnia 2021 r.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Spółki i jej Spółek Zależnych oraz z otoczeniem, w jakim prowadzą działalność. Przyszli inwestorzy powinni zapoznać się ze wszystkimi informacjami zamieszczonymi w Prospekcie, a w szczególności z opisem czynników ryzyka, które należy rozważyć w związku z inwestowaniem w Akcje Oferowane, znajdującym się w rozdziale 2 „**Czynniki ryzyka**”. Kurs notowań Akcji Dopuszczanych (w tym Akcji Oferowanych) może ulec obniżeniu, a inwestorzy mogą stracić część lub całość swojej inwestycji. Inwestycja w Akcje Oferowane nie gwarantuje osiągnięcia zakładanego poziomu rentowności. Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem nie jest objęte żadnymi środkami ochrony kapitału ani gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego. Inwestycja w Akcje Oferowane jest odpowiednia wyłącznie dla inwestorów, którzy nie wymagają osiągnięcia gwarantowanej stopy zwrotu ani ochrony zainwestowanego kapitału, są zdolni do oceny zalet i ryzyk związanych z taką inwestycją (samodzielnie lub razem z odpowiednim doradcą) i posiadają zasoby kapitałowe wystarczające do poniesienia ewentualnych strat wynikających z takiej inwestycji.

Prospekt stanowi prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Prospektowego oraz został przygotowany zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o Ofercie, Rozporządzenia Prospektowego oraz Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzenia prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) Nr 809/2004 („**Rozporządzenie 2019/980**”) w oparciu o Załącznik 1 oraz Załącznik 11 Rozporządzenia 2019/980.

W związku z Ofertą mogą zostać podjęte ograniczone działania marketingowe mające na celu promowanie Oferty poza terytorium Polski. Działania te będą adresowane wyłącznie do wybranych zagranicznych Inwestorów Instytucjonalnych mających siedziby poza Polską i będą realizowane zgodnie z właściwy-

mi przepisami prawa obowiązującymi w krajach, gdzie będą one prowadzone. W celu prowadzenia powyższych ograniczonych działań marketingowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, w których takie działania będą podejmowane, został sporządzony dokument marketingowy w języku angielskim („**Dokument Marketingowy**”) udostępniany oddzielnie wybranym Inwestorom Instytucjonalnym. Działania marketingowe w związku z Ofertą będą adresowane wyłącznie do wybranych zagranicznych Inwestorów Instytucjonalnych poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj. do inwestorów, którzy nie są osobami amerykańskimi (ang. *U.S. persons*) oraz którzy nie działają na rachunek lub na rzecz osób amerykańskich, zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S, na podstawie Regulacji S (ang. *Regulation S*) wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r., ze zm. (ang. *U.S. Securities Act of 1933, as amended*) („**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych**”). Dokument Marketingowy nie będzie podlegał zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) ani przez żaden inny organ administracji publicznej, w szczególności w jurysdykcjach, gdzie będą podjęte takie ograniczone działania marketingowe w związku z Ofertą. Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na fakt, że Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy Murapol, Akcjonariusza Sprzedającego oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych.

Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia Akcji Oferowanych przez, ani nie dąży do pozyskania ofert sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia Akcji Oferowanych od osób znajdujących się w jakichkolwiek jurysdykcjach, w których składanie tego rodzaju ofert takim osobom jest niezgodne z prawem. Oferta publiczna Akcji Oferowanych jest dokonywana wyłącznie na terytorium Polski. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza terytorium Polski zamierzający uczestniczyć w Ofercie powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw (w zakresie, w jakim mogą znaleźć zastosowanie do uczestnictwa danego inwestora w Ofercie). Ani Prospekt, ani Akcje Oferowane nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Polski.

AKCJE OFEROWANE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE ANI W INNY SPOŚÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. POZA STANAMI ZJEDNOCZONYMI AMERYKI INFORMACJE O AKCJACH OFEROWANYCH (W RAMACH OGRANICZONYCH DZIAŁAŃ PROMOCYJNYCH, O KTÓRYCH MOWA W AKAPICIE POPRZEDZAJĄCYM) MOGĄ ZOSTAĆ PRZEKAZANE W OPARCIU O REGULACJĘ S WYDANĄ NA PODSTAWIE AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. AKCJE OFEROWANE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE SPRZEDAŻY, MOŻLIWOŚCI OFEROWANIA, SKŁADANIA ZAPISÓW I ROZPORZĄDZANIA NIMI. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE SĄ ZAMIESZCZONE W ROZDZIALE 18 „OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH”. ANI KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI NIE ZATWIERDZIŁA ANI NIE ZGŁOSIŁA SPRZECIWU WOBEC OFERTY AKCJI OFEROWANYCH, ANI NIE WYDAŁA UCHWAŁY W SPRAWIE ADEKWATNOŚCI LUB RZETELNOŚCI DOKUMENTU MARKETINGOWEGO, A SKŁADANIE JAKICHKOLWIEK OŚWIADCZEŃ O ODMIENNEJ TREŚCI JEST PRZESTĘPSTWEM.

W związku z Ofertą Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao („**Menedżer Stabilizujący**”) będzie mógł nabywać na GPW akcje Spółki w liczbie nie większej niż 10% Ostatecznej Łącznej Liczby Akcji Oferowanych i Stabilizujących i jednocześnie nie większej niż liczba Akcji Spółki przydzielonych w Opcji Nadprzydziału (zgodnie z definicją poniżej), w celu stabilizacji ich kursu giełdowego na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliłby się w innych okolicznościach, gdyby działania takie nie były podejmowane. Nabywanie akcji Spółki w ramach transakcji stabilizacyjnych będzie mogło mieć miejsce na zasadach określonych w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniającym Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji („**Rozporządzenie w Sprawie Stabilizacji**”). Transakcje nabycia Akcji Spółki będą mogły być dokonywane w okresie nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozpoczęcia okresu notowań akcji Spółki na GPW („**Okres Stabilizacji**”) po cenie nie wyższej niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Menedżer Stabilizujący nie będzie jednak zobowiązany do podjęcia jakichkolwiek działań stabilizacyjnych. Jeśli działania takie zostaną podjęte przez Menedżera Stabilizującego, mogą one zostać przerwane w każdym czasie, jednak nie później niż z upływem Okresu Stabilizacji. Nie ma pewności, że jeśli działania stabilizacyjne zostaną podjęte, to przyniosą one przewidywane skutki.

Globalni Współkoordynatorzy i Współprowadzący Księgę Popytu

Erste Group

Erste Securities Polska

Pekao Investment Banking

**Santander Bank Polska S.A. –
Santander Biuro Maklerskie**

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej Akcji Oferowanych, Współprowadzący Księgę Popytu

Biuro Maklerskie Pekao

Firmy Inwestycyjne współpośredniczące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych

Erste Securities Polska

Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie

Menedżer Oferty

mBank

KNF zatwierdziła Prospekt w dniu 19 listopada 2021 r.

Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt traci ważność.

KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości akcji, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w akcje. Zatwierdzając prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem akcji.

SPIS TREŚCI

1.	PODSUMOWANIE	1
2.	CZYNNIKI RYZYKA	8
2.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Murapol i sektorem, w którym prowadzi działalność	8
2.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym	24
2.3	Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi	26
3.	ISTOTNE INFORMACJE	33
3.1	Definicje i terminologia	33
3.2	Zastrzeżenia	33
3.3	Zmiany do Prospektu	34
3.4	Informacja dla potencjalnych inwestorów	35
3.5	Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II	37
3.6	Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych	37
3.7	Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne	39
3.8	Raport z Wyceny	40
3.9	Stwierdzenia dotyczące przyszłości	41
3.10	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	42
3.11	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW	42
3.12	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych	42
3.13	Kursy wymiany walut	44
4.	WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY	46
5.	DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY	47
5.1	Dane historyczne na temat dywidendy	47
5.2	Polityka w zakresie wypłaty dywidendy	47
5.3	Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy	48
6.	KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE	49
6.1	Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego	49
6.2	Kapitalizacja i zadłużenie	49
6.3	Zobowiązania pośrednie i warunkowe	50
7.	WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	51
7.1	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	51
7.2	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	52
7.3	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	53
7.4	Alternatywne pomiary wyników	53
7.5	Uzgodnienie skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej	58
8.	PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	59
8.1	Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe	60
8.2	Szczególne nadzwyczajne czynniki mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe oraz ocena wpływu pandemii COVID-19 na wyniki finansowe i sytuację finansową Grupy Murapol	69
8.3	Działalność zaniechana	70
8.4	Sezonowość	71
8.5	Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2021 r.	71
8.6	Alternatywne pomiary wyników	73
8.7	Wyniki działalności	74
8.8	Segmenty operacyjne	83
8.9	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	87
8.10	Płynność i zasoby kapitałowe	94
8.11	Zobowiązania finansowe	100
8.12	Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe	101
8.13	Nakłady inwestycyjne	103
8.14	Informacje ilościowe i jakościowe na temat zarządzania ryzykiem finansowym	104
8.15	Kluczowe zasady rachunkowości i szacunki	109

9.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY MURAPOL	119
9.1	Wstęp	119
9.2	Przewagi konkurencyjne	121
9.3	Strategia	128
9.4	Historia	131
9.5	Główne obszary działalności	132
9.6	Model działalności	133
9.7	Oferta produktowa	139
9.8	Bank ziemi	140
9.9	Portfolio przedsięwzięć deweloperskich	142
9.10	Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG)	155
9.11	Istotne umowy	158
9.12	Istotne rzeczowe aktywa trwałe i aktywa niematerialne oraz nieruchomości w banku ziemi	166
9.13	Rozwój i badania (R&D)	169
9.14	Ochrona środowiska	170
9.15	Zagadnienia regulacyjne i reklamacje klientów	171
9.16	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	173
9.17	Własność intelektualna	175
9.18	Ubezpieczenie	176
9.19	Pracownicy i inne osoby stale współpracujące	176
10.	OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE	178
10.1	Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce	178
10.2	Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce	179
10.3	Dane z rynku mieszkaniowego w poszczególnych miastach w Polsce	182
10.4	Kluczowe czynniki wpływające na popyt i podaż	185
10.5	Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym	188
11.	OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE MURAPOL	199
11.1	Podstawowe informacje o Spółce	199
11.2	Przedmiot działalności	199
11.3	Kapitał zakładowy	199
11.4	Grupa Murapol	201
12.	ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	205
12.1	Zarząd	205
12.2	Rada Nadzorcza	210
12.3	Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej	223
12.4	Powiązania rodzinne	223
12.5	Konflikty interesów	223
12.6	Umowy i porozumienia z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej	225
12.7	Umowy i porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej	225
12.8	Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej	225
12.9	Udział członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w Ofercie	225
12.10	Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej	225
12.11	Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (<i>compliance</i>)	232
12.12	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021	234
13.	AKCJONARIUSZE SPÓŁKI I AKCJONARIUSZ SPRZEDAJĄCY	236
13.1	Akcjonariusze Spółki	236
13.2	Akcjonariusz Sprzedający	237
13.3	Kontrola nad Spółką i relacje pomiędzy głównymi akcjonariuszami	239
13.4	Struktura akcjonariatu przed oraz po przeprowadzeniu Oferty	240

14.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	241
14.1	Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki	241
14.2	Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a członkami Zarządu lub podmiotami powiązanymi członków Zarządu, a także członkami zarządów Spółek Zależnych	247
14.3	Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a członkami Rady Nadzorczej i członkami rad nadzorczych Spółek Zależnych	247
14.4	Transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi	249
15.	PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI I WALNE ZGROMADZENIE	251
15.1	Prawa i obowiązki związane z Akcjami	251
15.2	Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem	253
15.3	Kompetencje Walnego Zgromadzenia	256
16.	WARUNKI OFERTY	260
16.1	Oferta	260
16.2	Przewidywany harmonogram Oferty	261
16.3	Odwołanie Oferty	263
16.4	Zawieszenie Oferty	264
16.5	Suplementy do Prospektu	264
16.6	Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych	265
16.7	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych	265
16.8	Składanie zapisów	266
16.9	Płatność za Akcje Oferowane	268
16.10	Przydział Akcji Oferowanych	269
16.11	Rejestracja Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych i rozliczenie Oferty	271
16.12	Publiczne ogłoszenie wyników Oferty	272
16.13	Notowanie Akcji	272
17.	UMOWA PLASOWANIA, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI	274
17.1	Umowa Plasowania	274
17.2	Stabilizacja	274
17.3	Umowy lock-up	276
17.4	Inne powiązania z Menedżerami Oferty	277
17.5	Dodatkowe informacje	277
18.	OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH	278
18.1	Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce	278
18.2	Stany Zjednoczone Ameryki	279
18.3	Europejski Obszar Gospodarczy	279
18.4	Wielka Brytania	279
18.5	Szwajcaria	279
18.6	Kanada	280
18.7	Japonia	280
18.8	Międzynarodowe Centrum Finansowe w Dubaju (Dubai International Financial Centre, DIFC)	280
19.	RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI	281
19.1	Wprowadzenie	281
19.2	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	281
19.3	Ustawa o Ofercie Publicznej – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji	283
19.4	Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Rozporządzenie MAR	289
19.5	Kodeks Spółek Handlowych	294
19.6	Zobowiązania informacyjne oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów antymonopolowych	294
20.	OPODATKOWANIE	298
20.1	Podatek dochodowy od osób fizycznych	298
20.2	Podatek dochodowy od osób prawnych	305

20.3	Podatek od spadków i darowizn	315
20.4	Podatek od czynności cywilnoprawnych	315
20.5	Odpowiedzialność płatnika	316
20.6	Zasady obowiązkowego raportowania schematów podatkowych	317
21.	INFORMACJE DODATKOWE	318
21.1	Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz o ich rejestracji w KDPW	318
21.2	Dokumenty udostępnione do wglądu	318
21.3	Niezależny biegły rewident	318
21.4	Podmioty zaangażowane w Ofertę	318
21.5	Publiczne oferty przejęcia	320
21.6	Informacje pochodzące od osób trzecich	320
21.7	Koszty Oferty	321
21.8	Umowa z animatorem rynku Spółki	321
21.9	Miejsce rejestracji Akcji	322
22.	OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	323
22.1	Oświadczenie Spółki	323
22.2	Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego	324
22.3	Oświadczenie Pekao Investment Banking S.A.	325
22.4	Oświadczenie Doradcy prawnego Spółki	326
23.	SKRÓTY I DEFINICJE	327
24.	SŁOWNIK TERMINÓW BRANŻOWYCH	335
25.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	F-1
25.1	Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020	F-2
25.2	Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020	F-7
25.3	Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego	F-145
25.4	Śródroczne Sprawozdanie Finansowe	F-147
26.	ZAŁĄCZNIKI	A-1
26.1	Spis tabel zamieszczonych w Prospekcie	A-2
26.2	Uchwała ws. Dopuszczenia	A-6
26.3	Statut Spółki	A-8
26.4	Raport z Wyceny	A-21

1. PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało sporządzone przy wykorzystaniu wymogów w zakresie ujawnień zwanych „Elementami” i zawiera wszystkie Elementy, których uwzględnienie w podsumowaniu jest wymagane dla danego rodzaju papierów wartościowych oraz dla Emitenta. Nawet jeżeli istnieje obowiązek włączenia danego Elementu do podsumowania, może się zdarzyć, że uwagi na rdza papierów wartościowych oraz na Emitenta, że brak jest możliwości przekazania informacji dotyczących danego Elementu. W takim przypadku do podsumowania włączony został krótki opis Elementu z uwagą „nie dotyczy”.

Sekcja A – Wprowadzenie i ostrzeżenia
Ostrzeżenia
Niniejsze podsumowanie należy traktować jako wprowadzenie do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część inwestowanego kapitału. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zamieszczonych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.
Nazwa papierów wartościowych
Na podstawie Prospektu: (i) Akcjonariusz Sprzedający oferuje nie więcej niż 14.280.000 Akcji serii C1 o wartości nominalnej 0,05 zł każda („ Akcje Oferowane ”), stanowiących do 35,0% kapitału zakładowego Emitenta oraz łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; (ii) Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW wszystkich Akcji, tj. 40.800.000 akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D o wartości nominalnej 0,05 zł każda („ Akcje Dopuszczane ”). Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta składa się z 40.800.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda („ Akcje ”), w tym: (i) 8.200.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1, (ii) 800.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii A2, oraz 1.200.000 Akcji zwykłych imiennych serii A2, (iii) 9.800.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii B, (iv) 16.000.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii C1, (v) 1.600.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii C2 i 2.400.000 Akcji zwykłych imiennych serii C2, oraz (vi) 800.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii D. Zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 5 Statutu, Akcje imienne Spółki wszystkich serii ulegną automatycznej zamianie na akcje na okaziciela w dniu, w którym Spółka zawrze umowę z KDPW dotyczącą rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, co nastąpi około Daty Ustalenia Ceny, nie później jednak niż do dnia, w którym odbędzie się sesja GPW, na której nastąpi składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW. Akcje serii A1, B i C1 są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu i dają prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu. Uprzywilejowanie to wygasa w przypadku zamiany uprzywilejowanej Akcji na akcję na okaziciela.
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN) papierów wartościowych
W związku z Dematerializacją i rejestracją Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Emitent uzyskał następujący wstępny numer ISIN: PLMURPL00190. Emitent zamierza złożyć do KDPW wniosek o rejestrację w depozycie papierów wartościowych Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych (na podstawie art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie lub art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie) tak, aby ich rejestracja nastąpiła w terminie umożliwiającym dokonanie przydziału Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym oraz zapisanie Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, a także rozpoczęcie notowania Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW na zasadach i w terminie określonych w Prospekcie.
Dane identyfikacyjne i kontaktowe emitenta, w tym jego identyfikator podmiotu prawnego (LEI)
Murapol S.A., spółka akcyjna prawa polskiego z siedzibą w Bielsku-Białej (adres: ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska); (i) KRS 0000275523; (ii) REGON 07269568700000; (iii) NIP 5471932616; (iv) kod LEI 259400LPW06NDBYTN565; (v) tel. +48338193333; (vi) strona internetowa: www.[jmurapol].[pl]; (vii) email: sekretariat@murapol.pl
Dane identyfikacyjne i kontaktowe oferujących, w tym ich LEI
W ramach Oferty Akcje Oferowane są oferowane przez Akcjonariusza Sprzedającego, tj. AEREF V PL Investment S.à r.l., spółkę prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg (i) numer Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu: B236259; (ii) kod LEI: 529900WQLXH14ERA4057; (iii) tel. +352 285 572 211/+352 285-572-202; (iv) strona internetowa: www.[jaresgmt].[com] Podmiotem wnioskującym o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu jest Emitent (zob. Sekcja A podsekcja „Dane identyfikacyjne i kontaktowe emitenta, w tym jego identyfikator podmiotu prawnego (LEI)” powyżej).
Dane identyfikacyjne i kontaktowe właściwego organu, który zatwierdza prospekt
Komisja Nadzoru Finansowego: (i) adres: ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa, Polska; (ii) tel. +48 22 262 50 00; (iii) faks: +48 22 262 51 11; (iv) email: knf@knf.gov.pl; oraz (v) strona internetowa: www.[jknf].[pl].
Data zatwierdzenia Prospektu
Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 19 listopada 2021 r.
Sekcja B – Kluczowe informacje na temat Emitenta
Kto jest emitentem papierów wartościowych?
Emitent Murapol S.A., spółka akcyjna prawa polskiego z siedzibą w Bielsku-Białej (adres: ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska), identyfikująca się kodem LEI 259400LPW06NDBYTN565. Działalność podstawowa Emitenta Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od 2001 r., co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Grupa posiada bogate portfolio zrealizowanych inwestycji: od początku swojej działalności w 2001 r. do 30 września 2021 r. Grupa zrealizowała 70 przedsięwzięć deweloperskich w 15 miastach w Polsce, w ramach których powstały 324 budynki i 20 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. Od początku swojej działalności do 30 września 2021 r. Grupa Murapol sprzedała 21,8 tys. lokali, zaś jej mapa inwestycji, rozumiana jako miasta, w których zrealizowano historycznie projekty inwestycyjne, a także te, w których istnieją obecnie projekty w budowie oraz projekty w budowie i w przygotowaniu – obejmuje łącznie 17 lokalizacji na mapie Polski (Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Gdańsk, Gdynia, Gliwice, Katowice, Kraków, Łódź, Mikołów, Poznań, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka i Wrocław). Dzięki wzrostowi działalności Grupa Murapol stała się jednym z największych w Polsce podmiotów w tym sektorze pod względem liczby sprzedanych mieszkań (tj. mieszkań będących przedmiotem umów deweloperskich lub przedwstępnych umów sprzedaży) oraz mieszkań przekazanych klientom. W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa sprzedała łącznie 10.922 lokale mieszkaniowe/użytkowe i przekazała klientom łącznie 10.567 lokali mieszkaniowych/użytkowych, z czego odpowiednio 2.316 lokali sprzedanych i 1.928 lokali przekazanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Ponadto, Grupa posiada rozbudowany portfel przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu: na 30 września 2021 r. 21 projektów (co daje 38 etapów inwestycji) w budowie o łącznej PUM 268 tys. m ² oraz 63 etapy przedsięwzięć deweloperskich w przygotowaniu o łącznej PUM 651 tys. m ² . Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW model nabywania gruntów, w ramach którego około 10–30% ceny nieruchomości jest płacone jako zadatek lub zaliczka po zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży (lub innej warunkowej umowy zobowiązującej), a pozostała część ceny (odpowiednio 70–90%) przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, w przeważającej części po spełnieniu wskazanych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających, np. uzyskania pozwolenia na budowę. Taki model, w ocenie Zarządu, zmniejsza ryzyko inwestycyjne oraz odracza zapotrzebowanie Grupy na kapitał własny do czasu spełnienia się takich warunków. Na 30 września 2021 r. bank ziemi Grupy Murapol umożliwił, zgodnie z założeniami Spółki, realizację ok. 19,9 tys. lokali (o łącznym PUM ponad 881 tys. m ²), co zdaniem Zarządu oznacza, że był on jednym z większych banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW. Grupa jest najbardziej zdyswersyfikowanym geograficznie deweloperem mieszkaniowym na terenie Polski. Mapa inwestycji (rozumiana jako inwestycje zrealizowane, w budowie lub w przygotowaniu/planowaniu) obejmuje 17 miast w Polsce – zarówno największych rynkach mieszkaniowych, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Gliwice, Sosnowiec, Mikołów i Tychy), Poznań, Łódź, Trójmiasto (Gdynia i Gdańsk), Wrocław, Kraków, Warszawa, jak również w mniejszych miastach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Siewierz, Toruń i Wieliczka. Dywersyfikacja geograficzna zapewnia dostęp oferty do szerokiego grona klientów oraz umożliwia korzystanie ze wzrostu i rozwoju lokalnych rynków nieruchomości w oparciu o kompetencje posiadane przez Grupę i jej renomę. Ponadto, pozwala ona na ograniczenie wpływu lokalnej koniunktury i lokalnych ryzyk na działalność Grupy. Jednocześnie, na dzień 30 września 2021 r. realizowane przez Grupę przedsięwzięcia deweloperskie (w budowie i w przygotowaniu) znajdowały się w 15 miastach. Oferta mieszkaniowa Grupy Murapol plasuje się w segmencie popularnym (<i>affordable</i>) i segmencie popularnym premium (<i>affordable premium</i>). Są to szerokie i najbardziej chłonne segmenty rynku nieruchomości mieszkaniowych, na których dominują lokale 2- i 3-pokojowe, o metrażach od 38 do 52 m ² . Grupa koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 43,13 m ² (w latach 2018–2020), 2- lub 3-pokojowych (odpowiednio 35–45 m ² i 50–55m ²), które powstają w ramach wielofazowych projektów (budownictwo wielorodzinne) o dużej skali (zwykle 5–10 tys. m ² powierzchni użytkowej na projekt). Z obserwacji Grupy wynika, że mieszkania o takich parametrach cieszą się największym zainteresowaniem na rynku. W oparciu o wewnętrzne kompetencje, w tym technologię Building Information Modeling (BIM) i planowanie 3D, Grupa dąży do maksymalizacji powierzchni użytkowej w budynkach oraz PUM w lokalach mieszkalnych/użytkowych. Umiejętność szybkiego powielania sprawdzonych układów i schematów mieszkań zapewnia Grupie wysoką sprawność operacyjną w każdym warunkach i na różnych rynkach. Swoją sposob działania Grupa Murapol określa jako „Plug & Play” – sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty potrafi efektywnie przenieść do niemalże każdej lokalizacji. Celem Grupy w zakresie kształtowania oferty produktowej, zgodnej z oczekiwaniami jej docelowej grupy klientów, jest tworzenie mieszkań kompaktowych, które są zarówno funkcjonalne, jak i wygodne, maksymalizując wykorzystanie dostępnej powierzchni, a przy tym pozwalając uniknąć tzw. mieszkań wynikowych.

W ocenie Zarządu, przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol charakteryzują się dobrą relacją lokalizacji do ceny. W praktyce oznacza to, że nie powstają one w samych centrach miast, ale mimo że powstają poza ich centrami, znajdują się w lokalizacjach dobrze skomunikowanych, z lokalnym dostępem do infrastruktury edukacyjnej i urbanistycznej, w dzielnicach perspektywicznych i rozwijających się. Mieszkania są przekazywane w stanie deweloperskim, by zgodnie z oczekiwaniami klientów umożliwić im własną aranżację wnętrza. Ponadto, w ostatnich latach w swoich przedsięwzięciach deweloperskich Grupa zaczęła wprowadzać szereg rozwiązań proekologicznych oraz z zakresu inteligentnego sterowania mieszkaniem, takich jak autorski system infrastruktury technicznej i instalacji, umożliwiający kontrolę oświetlenia, gniazd elektrycznych, ogrzewania i zaworów wody, a także poprzez instalację filtrów antysmogowych w oknach budynków, energooszczędne oświetlenie LED powierzchni wspólnych, instalację stojaków rowerowych i stacji do ładowania samochodów elektrycznych aż po zagospodarowanie wody opadowej w formie deszczowych ogrodów.

Zarząd jest zdania, że wyróżnikiem Grupy Murapol na tle branży, będącym podstawą jej istotnych przewag konkurencyjnych, jest posiadanie najbardziej zintegrowanego pionowo modelu biznesowego w Polsce (wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW). Zakłada on koncentrację wewnątrz Grupy wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Obejmuje on w szczególności takie etapy, jak: projektowanie gruntów, projektowanie architektoniczne i inżynieryjne, budżetowanie projektów, generalne wykonawstwo w zakresie budowy, zakupy materiałów budowlanych, nadzór inwestycyjny oraz własne działania marketingowe i sprzedażowe. W szczególności Grupa (za pośrednictwem Spółki Zależnej – Partner S.A.) posiada kompetencje do samodzielnego pełnienia funkcji generalnego wykonawcy każdego z realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, co zapewnia ich wysoką rentowność oraz wysoki poziom kontroli Grupy nad procesem ich realizacji i kosztami. Spółka pełni rolę spółki holdingowej w ramach Grupy Murapol – działalność operacyjna jest prowadzona przez Spółki Zależne, w tym Istotne Spółki Zależne w ramach obszarów ich kompetencji, oraz w projektowych Spółkach Zależnych, które są tworzone na potrzeby realizacji danych przedsięwzięć deweloperskich. Do Istotnych Spółek Zależnych Spółka zalicza: Cross Bud S.A. jako główną spółkę zajmującą się zakupami materiałów budowlanych, Home Credit Group Finance i Nieruchomości sp. z o.o. jako spółkę mającą istotne znaczenie dla Grupy w zakresie pośrednictwa w sprzedaży lokali, Murapol Architects Drive S.A. jako główną spółkę specjalizującą się w zakresie architektury, Murapol Real Estate S.A. jako główną spółkę deweloperską Grupy oraz Partner S.A. jako generalnego wykonawcę. W ramach procesu realizacji przedsięwzięć deweloperskich Grupa Murapol korzysta również z usług podmiotów zewnętrznych, w tym w szczególności z podwykonawców świadczących na jej rzecz różnego rodzaju usługi budowlane, a także usługi sprzedażowe. Ponadto, w ramach procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Grupa wypracowała system 94 wystandaryzowanych zadań (tzw. Unit94). W takim modelu biznesowym i przy wykorzystaniu wypracowanych systemów zarządzania oraz rozwiązań technologicznych, w tym Unit94, Grupa osiąga wysoki poziom efektywności kosztowej inwestycji, realizując inwestycję w stosunkowo krótkim czasie. Ponadto, standaryzują one proces inwestycyjny oraz umożliwiają wysoki poziom efektywności w zapewnianiu ścisłej kontroli nad wydatkami, a także zarządzanie ryzykiem operacyjnym i finansowym.

Ponadto, Grupa korzysta z szerokich kompetencji i znacznego doświadczenia sektorowego swojej kadry zarządzającej, a także specjalistycznej wiedzy i doświadczenia w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięcia deweloperskiego jej pracowników. Daje jej to solidne podstawy niezbędne do dalszego wzrostu.

Z kolei związek kapitałowy z Grupą Ares (międzynarodowa grupa kapitałowa, do której należy Akcjonariusz Sprzedający) oraz współpraca z GRE w oparciu o umowę o zarządzanie umożliwiła Grupie Murapol dostęp m.in. do wsparcia strategicznego i know-how (w tym na poziomie Rady Nadzorczej), a także wykorzystanie możliwości rozwojowych w sektorze nieruchomości przez realizację wspólnych przedsięwzięć (rozpoczęta w 2021 r. współpraca z Grupą Ares na rynku PRS). Ponadto, umacnia jej pozycję i wiarygodność jako spółki z portfela inwestycyjnego Grupy Ares.

W 2021 r., w celu dalszego wzrostu działalności oraz wykorzystania swojego doświadczenia i kompetencji, Grupa Murapol rozszerzyła działalność w zakresie generalnego wykonawstwa w nowych, zgodnie z przewidywaniami, rozwijających się i atrakcyjnych segmentach rynku nieruchomości w Polsce: PRS (instytucjonalny wynajem nieruchomości mieszkaniowych) oraz PBSA (prywatne akademiki studenckie).

- W segmencie PRS Grupa rozpoczęła współpracę z Grupą Ares (wiodącym globalnym menedżerem specjalizującym się w nieruchomościach), której doradza GRE – jeden z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu *private equity* w Europie Środkowo-Wschodniej. Współpraca jest oparta o doświadczenie i kompetencje Grupy Ares i GRE w segmencie PRS. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba tych lokali będzie wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Jednym z obowiązków umownych jest zobowiązanie Grupy Murapol do dołożenia starań, by w 2021 r. przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań (obok będących na dzień 30 września 2021 r. w budowie 6 przedsięwzięć deweloperskich oraz projektowanych 4 kolejnych przedsięwzięć, o których mowa poniżej), a następnie, w każdym kolejnym roku obowiązywania umowy współpracy – potencjalnych przedsięwzięć dających minimum 3.000 lokali rocznie, w największych miastach w Polsce: (i) Gdyni, (ii) Gdańsku, (iii) Wrocławiu, (iv) Łodzi, (v) Warszawie, (vi) Katowicach oraz (vii) Krakowie, z przeznaczeniem na ich wynajem przez Grupę Ares za pośrednictwem platformy PRS należącej do Grupy Ares. Grupa Murapol będzie odpowiedzialna za realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym za pozyskiwanie gruntów, projektowanie oraz generalne wykonawstwo i z tego tytułu będzie realizowała marżę. Natomiast właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokal mieszkalnych będzie docelowo Grupa Ares, która również będzie odpowiedzialna za zarządzanie wynajmem takich lokali przez platformę PRS Grupy Ares i będzie czerpała z tego korzyści finansowe. Według stanu na 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.362 mieszkania, oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej liczbie mieszkań ok. 1,7 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów z blisko 2 tys. lokali. Stosownie do aneksu do Umowy Ramowej strony umowy przystąpią w 2025 r. do negocjacji mających na celu podpisanie aneksu lub nowej umowy, mającej za przedmiot kolejnych 10.000 lokali.
- W segmencie PBSA Grupa rozpoczęła współpracę ze Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. Działalność ma opierać się na dotychczasowym doświadczeniu i kompetencjach zdobytych przez Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. na rynku prywatnych akademików w Polsce. Do 2023 r. Grupa ma wybudować i przekazać ponad 350 lokali. Grupa Murapol jako generalny wykonawca będzie odpowiedzialna za realizację akademiki z pokojami studenckimi, w tym zaprojektowanie oraz generalne wykonawstwo, i z tego tytułu będzie realizowała marżę. Natomiast właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokal mieszkalnych będzie Student Depot Łódź 2 sp. z o.o., która również będzie odpowiedzialna za zarządzanie wynajmem takich lokali i będzie czerpała z tego korzyści finansowe.

Grupa Murapol ma potwierdzoną historię konsekwentnego wzrostu przychodów ze sprzedaży mieszkań, rentowności brutto sprzedaży i generowanych środków pieniężnych z działalności operacyjnej. W latach 2018–2020 przychody ze sprzedaży mieszkań wzrosły z 603,1 mln zł w 2018 r. do 836,2 mln zł w 2020 r., osiągając CAGR na poziomie 17,7%. Użytkany wzrost był możliwy dzięki m.in. konsekwentnemu zwiększaniu liczby przekazywanych lokali oraz wzrostowi średniej ceny sprzedaży m² PUM. W tym samym okresie nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA z 135,5 mln zł w 2018 r. do 195,3 mln zł w 2020 r. (CAGR na poziomie 19,9%) oraz wzrost zysk/(strata) brutto ze sprzedaży z 139,1 mln zł w 2018 r. do 217,4 mln zł w 2020 r. (CAGR na poziomie 25,0%). W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. przychody ze sprzedaży mieszkań spadły o 128,9 mln zł, tj. o 18,6%, do 565,4 mln zł w porównaniu z 694,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Jednocześnie skorygowana EBITDA wzrosła z 172,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. do 225,7 mln zł w analogicznym okresie w 2021 r., w tym samym okresie nastąpił wzrost na pozycji zysk/(strata) brutto ze sprzedaży z 184,5 mln zł do 236,1 mln zł (wzrost o 28,0%). W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 185,4 mln zł, natomiast w analogicznym okresie 2020 r. w wysokości 174,6 mln zł. Grupa Murapol wygenerowała skonsolidowane przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 311,6 mln zł w 2018 r., 319,9 mln zł w 2019 r. i 254,9 mln zł w 2020 r., przy poziomie konwersji gotówki równym 369, 324 i 305.

Akcjonariusze Emitenta

Na Datę Prospektu akcjonariuszami Emitenta są:

- Akcjonariusz Sprzedający, tj. AEREF V PL Investment S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, posiadający 40.000.000 Akcji stanowiących około 98,04% kapitału zakładowego Spółki uprawniających do wykonywania około 98,93% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu;
- Nikodem Iskra, Prezes Zarządu, posiadający 266.666 Akcji stanowiących około 0,65% kapitału zakładowego Spółki uprawniających do wykonywania około 0,36% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; oraz
- Akcjonariusz mniejszościowy, posiadający 533.334 Akcje stanowiące około 1,3% kapitału zakładowego Spółki uprawniające do wykonywania około 0,71% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Na Datę Prospektu, ze względu na większośćowy udział w kapitale zakładowym oraz powiązane z nim prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu, Emitent uważa AEREF V PL Investment S.à r.l. za swój podmiot bezpośrednio dominujący w rozumieniu KSH oraz Ustawy o Ofercie Publicznej.

Fundusze Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp przez spółki zależne sprawują pośrednią kontrolę nad Akcjonariuszem Sprzedającym. Żadna osoba fizyczna ani inwestor nie posiada pośrednio lub bezpośrednio 25% lub więcej jednostek uczestnictwa w funduszach. Fundusze te są zarządzane przez Ares Management UK Limited, menedżera alternatywnych funduszy inwestycyjnych, który z kolei jest pośrednio kontrolowany przez korporację Ares Management Corporation, znaczącego globalnego zarządzającego inwestycjami alternatywnymi, działającego zgodnie z prawem stanu Delaware, z siedzibą w Los Angeles, Kalifornia, Stany Zjednoczone Ameryki (spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Nowym Jorku). Podmiotem kontrolującym Ares Management Corporation jest Ares Partners HoldCo LLC, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działająca pod prawem stanu Delaware, z siedzibą w Los Angeles, Kalifornia, Stany Zjednoczone Ameryki, który jest nadrzędnym i ostatecznym podmiotem dominującym sprawującym kontrolę nad Akcjonariuszem Sprzedającym, a tym samym nad Spółką.

Tożsamość głównych dyrektorów zarządzających Emitenta

Na Datę Prospektu w skład Zarządu Emitenta wchodzi: (i) Nikodem Iskra (Prezes Zarządu); (ii) Przemysław Kromer oraz (iii) Iwona Sroka.

Na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi: (i) John Ruane (Przewodniczący Rady Nadzorczej); (ii) Maciej Dyjas (Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej); (iii) Piotr Fijolek (Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej); (iv) William Twemlow (Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej); (v) Justyna Bauta-Szostak; (vi) Lukas Gradichni; (vii) Brendan O'Mahony; oraz (viii) Nebil Senman.

Tożsamość biegłego rewidenta Emitenta

Niezależna firma audytorska Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („EY”) (adres: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) przeprowadziła badanie Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 oraz dokonała przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego załączonych do Prospektu, a także wydała sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 i raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. Firma audytorska EY jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Polsce prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem identyfikacyjnym 130.

Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?**Kluczowe Informacje Finansowe**

W tabelach poniżej przedstawiono podsumowanie wybranych skonsolidowanych informacji finansowych Grupy Murapol na dzień oraz dla okresów 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone zgodnie z MSF.

Tabela nr 1. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za 9 miesięcy zakończonych 30 września		Za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. PLN, niebadane)		(w tys. PLN, zbadane, o ile nie wskazano inaczej)		
Przychody ze sprzedaży (w tys. PLN)*	725.047	708.634	854.446	858.522	715.416
Wzrost przychodów okres do okresu (%) (niebadane)**	2,3	(17,1)	(0,5)	20,0	
Zysk brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)*	236.094	184.507	217.443	180.922	139.144
Zysk z działalności operacyjnej (w tys. PLN)*	189.170	115.473	120.569	94.368	101.636
Marża zysku operacyjnego (%) (niebadane) **	26,1	16,3	14,1	11,0	14,2
Zysk netto za okres z działalności kontynuowanej (w tys. PLN)*	153.864	90.813	92.520	63.986	77.969
Zysk podstawowy i rozwodniony przypadający na jedną Akcję (w PLN)*	3,76	1,97	2,00	(1,02)	1,28

Źródło: * Historyczne Informacje Finansowe, ** Emitent

Tabela nr 2. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. PLN) / (niebadane)		(w tys. PLN) / (zbadane)	
Aktywa razem	1.629.874	1.236.110	1.521.979	1.606.162
Aktywa trwałe	211.879	203.759	264.587	349.562
Aktywa obrotowe	1.417.995	1.032.352	1.257.392	1.256.600
Kapitał własny	431.169	279.828	187.400	262.042
Zobowiązania razem	1.198.706	956.282	1.334.579	1.344.120
Zobowiązania długoterminowe	346.394	78.345	119.892	332.775
Zobowiązania krótkoterminowe	852.312	877.937	1.214.687	1.011.345
Kapitał własny i zobowiązania razem	1.629.874	1.236.110	1.521.979	1.606.162
Zadłużenie netto*	51.520	187.648	322.323	417.290

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

* Zadłużenie netto zdefiniowane jako suma oprocentowanych kredytów i pożyczek (część długoterminowa i bieżąca), zobowiązań z tytułu leasingu (część długoterminowa i bieżąca) i pozostałych zobowiązań finansowych (część długoterminowa i bieżąca), pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Tabela nr 3. Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za 9 miesięcy zakończonych 30 września		Za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. PLN) / (niebadane)		(w tys. PLN) / (zbadane)		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	185.407	174.644	254.882	319.921	311.628
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23.248	(8.522)	(10.639)	26.131	121.217
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(42.799)	(195.134)	(288.054)	(356.572)	(352.736)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	165.857	(29.012)	(43.809)	(10.519)	80.110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	122.002	165.810	165.812	176.329	96.219
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	287.859	136.799	122.002	165.810	176.329

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Informacje finansowe pro forma

Nie dotyczy. Prospekt nie zawiera informacji finansowych pro forma ani szacunków finansowych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Nie zaistniały przesłanki, które nakładałyby na Emitenta obowiązek sporządzenia informacji finansowych pro forma.

Krótki opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania dotyczącego Historycznych Informacji Finansowych

Nie dotyczy. Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych nie zawierają zastrzeżeń.

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?

Poniżej przedstawiono wybrane najważniejsze czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Murapol oraz sektorem, w którym prowadzi działalność wraz z oceną danego czynnika ryzyka pod kątem: (i) jego istotności ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także cenę Akcji Oferowanych oraz (ii) prawdopodobieństwa jego wystąpienia. Ocena została dokonana w oparciu o najlepszą wiedzę Zarządu z uwzględnieniem faktów i okoliczności, których Zarząd był świadomy na Datę Prospektu. Dla określenia istotności danego ryzyka przyjęto skalę: nieznaczna – umiarkowana – znaczna, natomiast dla prawdopodobieństwa jego wystąpienia skalę: niskie – średnie – wysokie.

- **Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, a presja konkurencji lub zmiana modeli biznesowych innych deweloperów mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność oraz perspektywy rozwoju Grupy**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.
- **W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią COVID-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), wskutek czego klienci Grupy Murapol mogą mieć trudności w otrzymaniu kredytów, a ich płynność i sytuacja finansowa może ulec pogorszeniu, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Murapol**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.
- **Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy Murapol, w tym może skutkować niższą marżowością oraz opóźnieniami w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.
- **Grupa Murapol może napotkać trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w ogóle lub na zadowalających warunkach**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
- **Model biznesowy nabywania nieruchomości gruntowych przez Grupę wiąże się z licznymi warunkami, których niespełnienie może wpływać na trudności w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

<p>Sekcja C – Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych</p> <p>Jakie są główne cechy papierów wartościowych?</p> <p>Opis papierów wartościowych będących przedmiotem Oferty oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku podstawowym GPW.</p> <p>Akcjonariusz Sprzedający oferuje nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych, tj. nie więcej niż 14.280.000 akcji serii C1 o wartości nominalnej 0,05 zł każda oraz (ii) Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW wszystkich Akcji w kapitale zakładowym Emitenta, tj. 40.800.000 akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D o wartości nominalnej 0,05 zł każda (Akcje Dopuszczalne).</p> <p>Te Akcje Dopuszczalne, które są akcjami imiennymi, ulegną automatycznej zamianie na akcje na okaziciela z chwilą zawarcia przez Emitenta umowy z KDPW dotyczącej rejestracji akcji Spółki w depozytce papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, co nastąpi około Daty Ustalenia Ceny, nie później jednak niż do dnia, w którym odbędzie się sesja GPW, na której nastąpi składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych przez Inwestorów Indywidualnych za pośrednictwem systemu GPW.</p> <p>Na Datę Prospektu Akcjom Oferowanym został nadany wstępny numer ISIN: PLMURPL00190. Więcej informacji na temat kodu ISIN znajduje się w Sekcji A podsekcji „Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN) papierów wartościowych”.</p> <p>Prawa związane z papierami wartościowymi</p> <p>Prawa i obowiązki związane z Akcjami określone są m.in.: w KSH, Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Statucie. Najważniejsze prawa związane z Akcjami są następujące: (i) prawo do rozporządzenia Akcjami; (ii) prawo do udziału w zysku; (iii) prawo do objęcia akcji nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji; (iv) w przypadku likwidacji Emitenta, prawo do proporcjonalnego udziału w majątku pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli; (v) prawo głosu (każda Akcja daje prawo do jednego głosu); (vi) prawo do zwoływania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia; (vii) prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad następnego Walnego Zgromadzenia; (viii) prawo do zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad; (ix) prawo do żądania udzielenia przez Zarząd wnioskującemu akcjonariuszowi informacji dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia; (x) prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami; (xi) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia; oraz (xii) prawo do żądania powołania przez Walne Zgromadzenie rewidenta do spraw szczególnych (na koszt Emitenta) w celu zbadania określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw.</p> <p>Akcje Dopuszczalne, w tym Akcje Oferowane, na datę Dopuszczenia do Obrotu na GPW będą tożsame w prawach, w tym w szczególności w zakresie prawa do dywidendy i prawa głosu.</p> <p>Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności</p> <p>Nie dotyczy. Statut nie zawiera postanowień dotyczących uprzywilejowania Akcji w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p>Ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności papierów wartościowych</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenia swobodnej zbywalności papierów wartościowych wynikające ze Statutu Na Datę Prospektu, zgodnie z postanowieniami Statutu, Akcje są zbywalne bez ograniczeń. Pozostałe ustawowe ograniczenia swobodnej zbywalności papierów wartościowych <p>Ustawa o Ofercie Publicznej, Rozporządzenie MAR, KSH oraz inne regulacje przewidują, między innymi, następujące ograniczenia swobodnej zbywalności akcji w spółkach publicznych: (i) obowiązek zawiadomienia KNF i spółki o osiągnięciu, przekroczeniu lub zmniejszeniu udziału poniżej określonych progów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu lub o zmianie udziału o określony procent ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu (odpowiednie progi i udziały procentowe w art. 69 i 69a Ustawy o Ofercie Publicznej); (ii) obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji powstający w przypadku nabycia akcji spółki skutkującego przekroczeniem progów 33% i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu; (iii) zakaz nabywania i zbywania instrumentów finansowych, na rachunek własny lub na rzecz osoby trzeciej, przez osoby posiadające informacje poufne oraz zakaz nabywania i zbywania instrumentów finansowych w okresach zamkniętych przez osoby określone w Rozporządzeniu MAR; (iv) po uzyskaniu przez Emitenta statusu spółki publicznej – w zakresie, w jakim inwestorem jest podmiot, który (i) nie posiada obywatelstwa państwa członkowskiego (tj. państwa, które jest członkiem UE lub stroną umowy o EOG, lub państwem należącym do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju) – w przypadku osób fizycznych, albo (ii) nie posiada lub nie posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zgłoszenie siedziby na terytorium państwa członkowskiego – w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne, zamiar nabycia albo, w określonych przypadkach, nabycie, w sposób pośredni lub bezpośredni akcji mogące skutkować nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa albo nabyciem dominacji w rozumieniu Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji nad Emitentem wymaga zawiadomienia Prezesa UOKiK (przez nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa rozumie się: (1) uzyskanie możliwości wywierania wpływu na działalność podmiotu przez: a) posiadanie udziałów albo akcji reprezentujących co najmniej 20% ogólnej liczby głosów, albo b) posiadanie udziału kapitałowego w spółce osobowej o wartości wynoszącej co najmniej 20% wartości wszystkich wkładów wniesionych do tej spółki, lub c) posiadanie udziału w zyskach innego podmiotu wynoszącego co najmniej 20% w podmiocie objętym ochroną przez nabycie udziałów albo akcji lub praw z udziałów albo akcji albo objęcie udziałów albo akcji, lub (2) osiągnięcie lub przekroczenie odpowiednio progu 20% i 40% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym podmiot objęty ochroną, udziału w zyskach podmiotu objętego ochroną lub udziału kapitałowego w spółce osobowej będącej podmiotem objętym ochroną w odniesieniu do wartości wszystkich wkładów wniesionych do tej spółki przez nabycie udziałów albo akcji lub praw z udziałów albo akcji albo objęcie udziałów albo akcji, (3) nabycie lub wydzierżawienie od podmiotu objętego ochroną przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części; przez nabycie dominacji rozumie się uzyskanie statusu podmiotu dominującego w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1 lit. e Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji wobec podmiotu objętego ochroną przez: (1) nabycie udziałów albo akcji lub praw z udziałów albo akcji albo objęcie udziałów albo akcji, lub (2) zawarcie umowy przewidującej zarządzanie tym podmiotem lub przekazywanie zysku przez ten podmiot); oraz (v) zamiar uzyskania kontroli może wymagać uzyskania odpowiedniej zgody Komisji Europejskiej lub UOKiK. Ograniczenia umowne swobodnej zbywalności papierów wartościowych <ol style="list-style-type: none"> Oczekuje się, że Akcjonariusz Sprzedający zobowiąże się, że do upływu 360 dni po dacie pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani podmiot zależny takiego Akcjonariusza Sprzedającego, nie będzie, bez pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności: zastawiać, oferować, sprzedawać, przenosić lub w inny sposób zbywać jakichkolwiek Akcji. Oczekuje się, że Emitent zobowiąże się, że do upływu 360 dni, po dacie pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, Emitent nie będzie, bez pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności zastawiać, oferować, sprzedawać, przenosić lub w inny sposób zbywać jakichkolwiek Akcji. Oczekuje się, że Nikodem Iskra zobowiąże się, że do upływu 360 dni po dacie pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, ani Nikodem Iskra, ani jakikolwiek podmiot, nad którym sprawuje on zarząd lub kontrolę w zakresie wykonywania praw głosu, ani żadna inna osoba działająca w jego lub ich imieniu nie będzie, bez pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności: oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać oferty, sprzedawać ani zbywać lub zamierać podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem Akcji, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami. <p>W zakresie, w jakim będzie to wymagane przepisami prawa, informacja o zawarciu Umowy Plasowania zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt. W przypadku, gdy zmiana warunków Umowy Plasowania lub terminu jej zawarcia mogłaby wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.</p> <p>Ponadto, Akcjonariusz Sprzedający przewiduje, że wszystkie Akcje, które będzie posiadał po zakończeniu działań stabilizacyjnych w związku z Ofertą, zostaną obciążone zastawem (finansowym i rejestrowym) na rzecz banków finansujących w celu zabezpieczenia wiarytelności tych banków z tytułu kredytu/finansowania, którego pozyskanie jest planowane przez podmioty z Grupy Ares w listopadzie – grudniu 2021 r. Na Datę Prospektu trwa proces negocjowania warunków finansowania i dokumentacji, który będzie zależał również od uzyskania wewnętrznych zgód banków finansujących.</p> <p>Polityka dywidendy lub polityka wypłat</p> <p>Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy za lata obrotowe 2020 r. i 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przeznaczyło na wypłatę dywidendy za rok obrotowy 2018 r. kwotę 13.371 tys. zł (tj. 0,33 zł na jedną Akcję).</p> <p>Uchwała dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmowana jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie przy uwzględnieniu m.in. rekomendacji Zarządu (przy czym rekomendacje Zarządu nie są dla Walnego Zgromadzenia wiążące).</p> <p>Przy założeniu dokonania Dopuszczenia do Obrotu na GPW oraz pod warunkiem że nie istnieją żadne nadzwyczajne okoliczności zewnętrzne lub znaczące potrzeby kapitałowe oraz z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy: (i) za rok obrotowy 2021 w kwocie 170 mln zł, (ii) natomiast poczynając od momentu wypłaty dywidendy z zysku netto za rok obrotowy 2022, w kwocie, która będzie stanowiła nie mniej niż 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w danym roku. Na Datę Prospektu Akcjonariusz Sprzedający zadeklarował poparcie ww. polityki dywidendy.</p> <p>Polityka w zakresie wypłaty dywidendy w przyszłości będzie jednak w miarę potrzeby podlegać przeglądowi przez Zarząd w zależności od okoliczności, a decyzje w tej sprawie będą podejmowane z uwzględnieniem szeregu czynników dotyczących Spółki i Grupy Murapol, w tym perspektyw dla dalszej działalności, przyszłych zysków, wysokości jednostkowych niepodzielonych zysków z lat ubiegłych oraz kwot przeniesionych z zysku kapitałowego zapasowego i rezerwowych, które mogą zostać wykorzystane w celu wypłaty dywidendy, zapotrzebowania na środki pieniężne, sytuacji finansowej, planowanych wydatków inwestycyjnych i planów rozwoju oraz wymogów prawa mających zastosowanie do wypłaty dywidendy przez Spółkę, w tym w szczególności dotyczących zdolności Spółki do wypłaty dywidendy. Zgodnie z Umową Kredytów, wypłata dywidendy nie przekroczy kwoty skumulowanego zysku netto Spółki uzyskanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty, na zasadach określonych w Umowie Kredytów; zysk ten powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego rocznego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wypłaty dokonane po dniu 30 kwietnia 2021 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy, jednak z wyłączeniem kwoty pożyczki udzielonej Akcjonariuszowi Sprzedającemu przez Spółkę w dniu 26 maja 2021 r. w wysokości 30,4 mln zł oraz 7,1 mln EUR. Wypłata dywidendy oraz określenie kwoty wypłacanej dywidendy zależą ostatecznie od decyzji akcjonariuszy podejmowanej na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu; w tym zakresie akcjonariusze nie są związani żadną rekomendacją Zarządu i mogą podjąć odpowiednią uchwałę także bez rekomendacji Zarządu o wypłacie dywidendy.</p> </p>

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekraczać sumy: (i) przeznaczonego do podziału zysku Spółki za odpowiedni rok obrotowy; (ii) niepodzielonych zysków z lat ubiegłych oraz (iii) kwot przeniesionych z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą zostać wykorzystane w celu wypłaty dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy i rezerwy. Ponadto, zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, dopóki kapitał zapasowy Spółki nie osiągnie co najmniej trzeciej części kapitału zakładowego, co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy przelewa się do kapitału zapasowego Spółki (po osiągnięciu powyższego progu kwota ta może nadal być przelewana na kapitał zapasowy). Saldo zysku netto może zostać wykorzystane na finansowanie innych funduszy i kapitałów Spółki lub dywidendy dla akcjonariuszy, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia. Statut nie zawiera ograniczeń dotyczących wypłaty dywidendy. Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy zależy również w pewnym stopniu od zdolności jej Spółek Zależnych, w których Spółka bezpośrednio albo pośrednio posiada większość akcji/udziałów, do wypłaty dywidendy na jej rzecz, od faktycznych wypłat dywidendy na rzecz Spółki (jako bezpośredniego udziałowca) albo na rzecz Spółek Zależnych, a następnie Spółki (jako pośredniego udziałowca) oraz od przepływów pieniężnych pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi.

Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?

Na Datę Prospektu Akcje, w tym Akcje Dopuszczane, nie zostały dopuszczone do obrotu na żadnym rynku regulowanym ani w alternatywnym systemie obrotu. Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW. Jeżeli po zakończeniu Oferty Emitent nie spełniłby wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku podstawowym GPW, Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym i równoległym GPW Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do alternatywnego systemu obrotu (NewConnect), a Oferta może zostać odwołana. Oferta może zostać odwołana bez podania przyczyny do czasu zawarcia Aneksu Cenowego, a po zawarciu Aneksu Cenowego tylko jeśli istnieją ku temu ważne powody.

Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?

Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie są objęte zabezpieczeniem.

Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?

Poniżej przedstawiono wybrane najważniejsze czynniki ryzyka charakterystyczne dla Akcji i Oferty.

- **Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający nadal będzie wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność i będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie do średniego
- **W Grupie Murapol mogą występować konflikty interesów, w tym podmioty z Grupy Ares, do której należy Akcjonariusz Sprzedający, mogą posiadać inne przedsiębiorstwa, których interesy mogą być sprzeczne z interesami innych akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane oraz potencjalnymi transakcjami, działalnością lub możliwościami, które zamierza realizować lub podejmować Grupa Murapol**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie do średniego.
- **Zdolność do wypłaty dywidendy przez Spółkę zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy może być ograniczona i w związku z tym nie ma żadnej pewności, że Spółka będzie wypłacała dywidendę w przyszłości zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną do znaczącej natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie do średniego.
- **Cena rynkowa Akcji Dopuszczanych może ulec obniżeniu lub podlegać wahanom**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
- **Umowa Plasowania będzie podlegała różnym warunkom zawieszającym oraz będzie zawierała zwyczajowe warunki upoważniające strony do jej rozwiązania**
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Sekcja D – Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?

Oferta

W ramach Oferty Akcjonariusz Sprzedający oferuje do 14.280.000 Akcji Oferowanych, stanowiących nie więcej niż 35,0% kapitału zakładowego Emitenta, które po zamianie na akcje na okaziciela będą uprawniały łącznie do nie więcej niż 35,0% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Inwestorami uprawnionymi do uczestniczenia w Ofercie są Inwestorzy Indywidualni oraz Inwestorzy Instytucjonalni.

Przewidywany harmonogram Oferty

Poniższy harmonogram określa oczekiwane, kluczowe daty związane z Ofertą. Niektóre zdarzenia w nim przewidziane znajdują się poza kontrolą Spółki lub Akcjonariusza Sprzedającego. Wszystkie terminy i godziny, o których mowa w niniejszym harmonogramie, zostały ustalone w oparciu o miejscowy czas warszawski (CET) i mogą zostać zmienione przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego, działających łącznie, (i) do zawarcia Aneksu Cenowego – po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, lub (ii) od zawarcia Aneksu Cenowego – za zgodą Globalnych Współkoordynatorów.

Tabela nr 4. Przewidywany harmonogram Oferty.

22 listopada 2021 r.	Zawarcie warunkowej Umowy Plasowania
22 listopada 2021 r.	Publikacja Prospektu
22 listopada 2021 r.	Rozpoczęcie Oferty – rozpoczęcie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
23–29 listopada 2021 r.	Okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych („Okres Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych”) – przyjmowanie zapisów od Inwestorów Indywidualnych (w dniu 29 listopada 2021 r., do godziny 23:59)
30 listopada 2021 r.	Zakończenie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
do 30 listopada 2021 r.	Ustalenie ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzdyziału) oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych („Data Ustalenia Ceny”)
do 30 listopada 2021 r.	Zawarcie aneksu cenowego do Umowy Plasowania, określającego ostateczną cenę Akcji Oferowanych, ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzdyziału) oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów („Aneks Cenowy”)
do 30 listopada 2021 r.	Publikacja informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzdyziału) oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów
1–3 grudnia 2021 r.	Przyjmowanie zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych
3 grudnia 2021 r.	Sesja GPW – składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW
3 grudnia 2021 r.	Przewidywany termin rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych
do 6 grudnia 2021 r.	Składanie zapisów, jeśli nastąpią, przez zastępczych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy odpowiedzą na dodatkowe zaproszenia Współprowadzących Księgę Popytu przyjmujących zapisy do nabycia Akcji Oferowanych
do 6 grudnia 2021 r.	Przydział Akcji Oferowanych („Data Przydziału”)
do 6 grudnia 2021 r.	Przewidywany termin rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Menedżerów Oferty działających na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (pod warunkiem, że dane przekazane przez inwestorów w celu rejestracji Akcji Oferowanych na ich rachunkach papierów wartościowych są kompletne i prawidłowe) z wyjątkiem Akcji Oferowanych przydzielonych objętych Opcją Nadprzdyziału, które (i) zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Menedżerów działających na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych w ramach rozliczenia transakcji krótkiej sprzedaży zawartej w Dacie Notowania lub (ii) w przypadku braku transakcji krótkiej sprzedaży w Dacie Notowania, zostaną zapisane na rachunkach Menedżerów działających na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych około tej daty – zakończenie Oferty
około 7 grudnia 2021 r.	Przewidywany termin podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW
około 8 grudnia 2021 r.	Oczekiwany pierwszy dzień obrotu Akcjami Dopuszczanymi na GPW, z zastrzeżeniem, że termin ten uzależniony jest również od przebiegu postępowania prowadzonego przez KDPW oraz GPW w przedmiocie rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie oraz dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW („Data Notowania”)

<p>Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych</p> <p>Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostanie ustalona w PLN. Ostateczna cena za jedną Akcję Oferowaną dla Inwestorów Indywidualnych („Ostateczna Cena dla Inwestorów Indywidualnych”) oraz ostateczna cena za jedną Akcję Oferowaną dla Inwestorów Instytucjonalnych („Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych”), przy czym Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych łącznie z Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych zwane są dalej „Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych”) zostaną ustalone przez Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, przy czym Ostateczna Cena dla Inwestorów Indywidualnych nie będzie większa niż 40 zł za jedną Akcję Oferowaną („Cena Maksymalna”). Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych mogą się różnić. Na potrzeby budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych zostanie ustalony orientacyjny przedział cenowy, który nie będzie podany do publicznej wiadomości i może ulec zmianie.</p> <p>W procesie budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, zaproszonych przez Współprowadzących Księgę Popytu, tacy Inwestorzy Instytucjonalni będą składać deklaracje popytu wskazujące liczbę Akcji Oferowanych, jaką są skłonni nabyć, oraz cenę, jaką są skłonni zapłacić. Inwestorzy Indywidualni nie będą uczestniczyć w procesie budowania księgi popytu.</p> <p>Ostateczna liczba Akcji Oferowanych</p> <p>Nie później niż w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty. Intencją Akcjonariusza Sprzedającego jest, aby ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wraz z Liczbą Akcji Stabilizujących nie przekroczyła 14.280.000 akcji Spółki serii C1. Ponadto Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, określi ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów. Intencją Akcjonariusza Sprzedającego i Globalnych Współkoordynatorów jest zaoferowanie Inwestorom Indywidualnym około 10–15% Akcji Oferowanych.</p> <p>Zapisy i wpłaty Inwestorów Indywidualnych</p> <p>Przydział techniczny Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym zostanie dokonany za pośrednictwem systemu GPW. W związku z tym każdy Inwestor Indywidualny zainteresowany złożeniem zapisu na Akcje Oferowane musi posiadać rachunek papierów wartościowych otwarty w firmie inwestycyjnej wchodzącej w skład Konsorcjum Detalicznego (zgodnie z definicją poniżej), za pośrednictwem którego będzie składać zapisy na Akcje Oferowane oraz podpisać odpowiednie umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych. Inwestorzy Indywidualni będą składać zapisy po Cenie Maksymalnej, wskazując liczbę Akcji Oferowanych objętych zapisem. Inwestorzy Indywidualni składający zapisy na Akcje Oferowane są zobowiązani do zapłaty w złotych polskich za Akcje Oferowane w momencie składania takiego zapisu.</p> <p>Zapisy i wpłaty Inwestorów Instytucjonalnych</p> <p>Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Akcjonariusz Sprzedający po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami dokona uznaniowego wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których przez Firmę Inwestycyjną, Firmy Inwestycyjne współpośredniczące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych lub inne firmy inwestycyjne (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) (w imieniu własnym i w imieniu pozostałych Globalnych Współkoordynatorów) zostaną wysłane zaproszenia do składania zapisów na Akcje Oferowane, i którzy będą uprawnieni, samodzielnie lub przez Menedżerów Oferty działających na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych, do złożenia zapisów na Akcje Oferowane w liczbie określonej w takim zaproszeniu oraz do dokonania wpłaty na Akcje Oferowane po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych na rachunek wskazany w takim zaproszeniu.</p> <p>Każdy Inwestor Instytucjonalny może złożyć jeden lub kilka zapisów na taką łączną liczbę Akcji Oferowanych, jaka została wskazana w skierowanym do niego zaproszeniu do złożenia zapisu i w tym kontekście liczba Akcji Oferowanych wskazana w skierowanym do danego Inwestora Instytucjonalnego zaproszeniu do złożenia zapisu jest maksymalną liczbą Akcji Oferowanych, na które może złożyć zapisy Inwestor Instytucjonalny (przy czym liczba ta może być inna dla każdego Inwestora Instytucjonalnego).</p> <p>Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani do zapłaty za Akcje Oferowane, których dotyczą ich zapisy, po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, nie później niż do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych, w złotych polskich w wysokości odpowiadającej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, na którą Inwestor Instytucjonalny złożył zapis lub zapisy, oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, w sposób zgodny z instrukcjami podanymi w zaproszeniu do składania zapisów.</p> <p>Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty</p> <p>W tabeli poniżej przedstawiono informację dotyczącą przewidywanej struktury akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że Akcjonariusz Sprzedający sprzeda w ramach Oferty wszystkie oferowane Akcje Oferowane, oraz nie zostaną dokonane działania stabilizacyjne.</p> <p>Tabela nr 5. Przewidywana struktura akcjonariatu Emitenta po przeprowadzeniu Oferty.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Liczba Akcji</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Akcjonariusz Sprzedający</td> <td style="text-align: center;">25.720.000</td> <td style="text-align: center;">63,04</td> </tr> <tr> <td>Pozostali akcjonariusze (wolny obrót), w tym Nikodem Iskra*</td> <td style="text-align: center;">15.080.000</td> <td style="text-align: center;">36,96</td> </tr> <tr> <td>Ogółem</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">40.800.000</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Źródło: Emitent; * Akcje posiadane przez akcjonariuszy, z których każdy będzie posiadał poniżej 5% ogólnej liczby głosów</i></p> <p>Koszty prowizji Menedżerów Oferty</p> <p>W zamian za usługi świadczone w związku z Ofertą Akcjonariusz Sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz każdego z Menedżerów Oferty, innego niż mBank (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot oraz Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot) prowizji w wysokości 0,65% obliczonej w oparciu o ustalony procent całkowitych wpływów brutto z Oferty (rozumianych jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych w Ofercie i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz dla uniknięcia wątpliwości, włączając w to wpływy ze sprzedaży Akcji Oferowanych będących przedmiotem Opcji Nadprzydziału). Ponadto, Akcjonariusz Sprzedający może podjąć decyzję o wypłacie przez Akcjonariusza Sprzedającego na rzecz każdego z Menedżerów Oferty (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot oraz Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot) prowizji uznaniowej w wysokości do 0,40% obliczonej w oparciu o całkowite wpływy brutto z Oferty (rozumiane jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych w Ofercie i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz dla uniknięcia wątpliwości, włączając w to wpływy ze sprzedaży Akcji Oferowanych będących przedmiotem Opcji Nadprzydziału), w przypadku pomyślnego zakończenia Oferty wedle całkowitego uznania Akcjonariusza Sprzedającego co do wypłaty prowizji uznaniowej w ogóle, a jeśli tak, to w jakiej wysokości.</p> <p>Powyższa prowizja będzie obejmowała wynagrodzenie za zarządzanie Ofertą oraz plasowanie Akcji Oferowanych. Wynagrodzenie mBank jest pokryte przez łączne wynagrodzenie mBank związane z Umową Kredytów; mBank nie jest uprawniony do żadnej z ww. prowizji.</p> <p>Dodatkowo, Akcjonariusz Sprzedający pokryje prowizję członków Konsorcjum Detalicznego (w wysokości obliczonej w oparciu o ustalony procent wpływów brutto z Akcji Oferowanych sprzedanych Inwestorom Indywidualnym w ramach Oferty przez danego członka Konsorcjum Detalicznego).</p> <p>Pozostałe koszty</p> <p>Spółka szacuje, że łączne koszty związane z Ofertą, które poniesie Spółka, ukształtują się na poziomie od ok. 15,5 mln zł do 18,1 mln zł i będą obejmowały m.in.: (i) koszty sporządzenia Prospektu i Dokumentu Marketingowego, (ii) koszty i wydatki związane z organizacją spotkań z inwestorami na różnych etapach transakcji, w tym w ramach roadshow, oraz pozostałe koszty Menedżerów Oferty, (iii) koszty druku, tłumaczenia i dystrybucji dokumentacji sporządzonej w związku z Ofertą (w tym Prospektu i Dokumentu Marketingowego), prezentacji lub innych dokumentów ofertowych oraz reklam, (iv) wynagrodzenie, koszty i wydatki Doradcy prawnego Spółki oraz Doradcy prawnego Menedżerów Oferty, (v) koszty usług badania przez biegłego rewidenta Historycznych Informacji Finansowych oraz koszty innych usług świadczonych przez biegłego rewidenta w związku z Ofertą, (vi) koszty doradztwa podatkowego związanego z IPO, (vii) koszty wynagrodzenia podstawowego (w wysokości odpowiadającej ustalonemu procentowi całkowitych wpływów brutto z Oferty uzyskanych przez Akcjonariusza Sprzedającego) oraz wynagrodzenia uznaniowego doradcy finansowego Spółki, (viii) koszty usług doradczych w zakresie PR i relacji inwestorskich w związku z Ofertą oraz koszty związane z reklamą i promocją Oferty, (ix) koszty na rzecz banków finansujących związane ze zmianami do Umowy Kredytów powiązanymi z Ofertą; (x) koszty przygotowania korporacyjnej strony internetowej Spółki w związku z Ofertą; (xi) koszty doradztwa w sektorze nieruchomościowym, w tym związane ze sporządzeniem Raportu Rynkowego JLL i sporządzeniem Raportu z Wyceny; (xii) koszty dodatkowej premii pieniężnej (Premii IPO) na rzecz członków Zarządu Spółki; (xiii) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW_CCP, oraz (xiv) pozostałe opłaty na rzecz KNF, KDPW, GPW i notarialne.</p> <p>Informacja o ostatecznych kosztach Oferty poniesionych przez Spółkę zostanie udostępniona do wiadomości publicznej w raporcie bieżącym Spółki zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach.</p> <p>Ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Spółka nie będą pobierać żadnych opłat od inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu zapisu na Akcje Oferowane może zostać powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej/domu maklerskiego.</p> <p>Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?</p> <p>Informacje dotyczące oferującego (tj. Akcjonariusza Sprzedającego) i Emitenta, jako podmiotu ubiegającego się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, zostały przedstawione w Sekcji B podsekcji „Kto jest emitentem papierów wartościowych” i Sekcji A podsekcji „Dane identyfikacyjne i kontaktowe oferujących, w tym ich LEI”.</p>				Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ	Akcjonariusz Sprzedający	25.720.000	63,04	Pozostali akcjonariusze (wolny obrót), w tym Nikodem Iskra*	15.080.000	36,96	Ogółem	40.800.000	100,00
	Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ												
Akcjonariusz Sprzedający	25.720.000	63,04												
Pozostali akcjonariusze (wolny obrót), w tym Nikodem Iskra*	15.080.000	36,96												
Ogółem	40.800.000	100,00												

Dlaczego niniejszy Prospekt jest sporządzony?**Przyczyny Oferty**

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) zamiarem sprzedaży Akcji Oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w liczbie określonej w Prospekcie w drodze Oferty; oraz (ii) zamiarem ubiegania się przez Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW Akcji Dopuszczanych.

Umowa Plasowania

W dniu publikacji Prospektu lub około tej daty Spółka, Akcjonariusz Sprzedający oraz Menedżerowie Oferty zamierzają zawrzeć warunkową umowę o plasowanie Akcji Oferowanych („**Umowa Plasowania**”), na podstawie której Akcjonariusz Sprzedający zobowiąże się do zaoferowania i sprzedania wskazanej w Umowie Plasowania liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty. Zgodnie z Umową Plasowania, każdy z Menedżerów Oferty zobowiąże się, z zastrzeżeniem spełnienia określonych warunków zawieszających, do dołożenia należytej staranności w celu uplasowania Akcji Oferowanych wśród Inwestorów Instytucjonalnych.

Umowa Plasowania nie będzie umową o gwarancję emisji w rozumieniu art. 4 pkt 13a Ustawy o Ofercie Publicznej ani umową o gwarancję emisji, o której w mowa w art. 14a ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Menedżerowie Oferty nie są i nie będą zobowiązani do gwarantowania Oferty lub do nabycia w inny sposób lub objęcia jakichkolwiek Akcji Oferowanych lub innych papierów wartościowych oferowanych w Ofercie.

Umowa Plasowania będzie zawierała warunki zawieszające zobowiązanie Menedżerów Oferty do plasowania Akcji Oferowanych wśród Inwestorów Instytucjonalnych, typowe dla umów plasowania zawieranych w ofertach publicznych podobnych do Oferty, w tym uzgodnienie pomiędzy Akcjonariuszem Sprzedającym i Menedżerami Oferty aneksu cenowego do Umowy Plasowania („**Aneks Cenowy**”) określającego ostateczną cenę Akcji Oferowanych, ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów.

Stabilizacja

Na podstawie Umowy Plasowania Akcjonariusz Sprzedający powoła Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao jako menedżera stabilizującego („**Menedżer Stabilizujący**”), z zastrzeżeniem podpisania Aneksu Cenowego w celu dokonania działań stabilizujących kurs akcji. Ma to na celu umożliwienie dokonywania przez Menedżera Stabilizującego transakcji stabilizacyjnych i ich rozliczenia oraz umożliwienie finansowania transakcji stabilizacyjnych. Planowane jest, że w przypadku podjęcia decyzji o podjęciu działań stabilizacyjnych, w związku z Ofertą Menedżer Stabilizujący będzie mógł nabywać na GPW Akcje Dopuszczane w liczbie nie większej niż 10% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych i ostatecznej liczby Akcji Stabilizujących i jednocześnie nie większej niż liczba Akcji Dopuszczanych przydzielonych w Opcji Nadprzydziału („**Liczba Akcji Stabilizujących**”), w celu stabilizacji kursu giełdowego Akcji Spółki na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliby się, gdyby działania takie nie były podejmowane. Nabywanie Akcji Dopuszczanych w ramach transakcji stabilizacyjnych będzie mogło mieć miejsce na zasadach określonych w Rozporządzeniu w Sprawie Stabilizacji. Transakcje nabycia Akcji Dopuszczanych w ramach transakcji stabilizacyjnych będą mogły być dokonywane jedynie w okresie rozpoczynającym się w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych na GPW i upływającym z 30. dniem od dnia pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych włącznie („**Okres Stabilizacji**”). Transakcje nabycia Akcji Dopuszczanych będą mogły być dokonywane jedynie po cenie nie wyższej niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Menedżer Stabilizujący nie będzie jednak zobowiązany do podjęcia jakichkolwiek działań stabilizacyjnych. Jeśli działania takie zostaną podjęte przez Menedżera Stabilizującego, mogą one zostać przerwane w każdym czasie, jednak nie później niż z upływem Okresu Stabilizacji. Nie ma pewności, że jeśli działania stabilizacyjne zostaną podjęte, to przyniosą one przewidywane skutki. Żadne działania stabilizacyjne nie będą podjęte, jeśli w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych na GPW nie zostanie zawarta co najmniej jedna transakcja pakietowa pomiędzy Menedżerem Stabilizującym (zlecenie krótkiej sprzedaży) a Menedżerami Oferty, którzy będą działać na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (zlecenie kupna) („**Krótką Sprzedaż**”). Zawarcie transakcji pakietowych w ramach Krótkiej Sprzedaży nie będzie możliwe, jeżeli kurs Akcji Dopuszczanych w dniu pierwszego notowania nie pozwoli na spełnienie się warunków dotyczących odchylenia ceny transakcji pakietowej od kursu odniesienia, o których mowa w Dziale VI, Rozdziale 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP – Pod warunkiem zawarcia co najmniej jednej transakcji pakietowej w ramach Krótkiej Sprzedaży, Akcjonariusz Sprzedający udzieli na rzecz Menedżera Stabilizującego pożyczki Akcji Dopuszczanych, która wejdzie w życie w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych na GPW, w celu rozliczenia dodatkowego przydziału Akcji Dopuszczanych na rzecz niektórych Inwestorów Instytucjonalnych (na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) („**Opcja Nadprzydziału**”). Opcja Nadprzydziału zostaną objęte Akcje Dopuszczane w liczbie nie większej niż liczba, na którą opiewają deklaracje zainteresowania Inwestorów Instytucjonalnych, na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty, i jednocześnie nie większa niż 10% Ostatecznej Łącznej Liczby Akcji Oferowanych i Stabilizujących, przy czym w żadnym przypadku nie będzie ona większa niż liczba Akcji, która łącznie z Akcjami posiadanymi przez Akcjonariusza Sprzedającego po Ofercie, spowoduje osiągnięcie przez Akcjonariusza Sprzedającego 66% ogólnej liczby głosów w Spółce. Opcja Nadprzydziału jest ofertą publiczną stanowiącą część Oferty. Ostateczna liczba akcji przydzielonych w ramach Opcji Nadprzydziału przeznaczonych na działania stabilizacyjne zostanie ustalona w Aneksie Cenowym do Umowy Plasowania. Cena Akcji Dopuszczanych przydzielonych w ramach w Opcji Nadprzydziału będzie równa Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Sprzedaż Akcji Dopuszczanych w Opcji Nadprzydziału na rzecz Inwestorów Instytucjonalnych (na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty z wyłączeniem Pekao Investment Banking) będzie rozliczona poprzez rozliczenie Krótkiej Sprzedaży. Akcje Dopuszczane, które nie zostaną sprzedane w ramach transakcji pakietowej Krótkiej Sprzedaży, zostaną zarejestrowane na rachunkach papierów wartościowych Menedżerów Oferty, którzy będą działać na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych w wyniku sprzedaży akcji przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach rozliczenia nadprzydziału w ramach Oferty. Planowane jest, że Akcjonariusz Sprzedający złoży Menedżerowi Stabilizującemu nieodwołalną ofertę sprzedaży Akcji Dopuszczanych w liczbie równej liczbie Akcji Dopuszczanych przydzielonych w Opcji Nadprzydziału pomniejszonej o liczbę akcji nabytych przez Menedżera Stabilizacyjnego w ramach działań stabilizacyjnych („**Opcja Greenshoe**”). Opcja Greenshoe zostanie udzielona w związku ze stabilizacją pomocniczą w rozumieniu Rozporządzenia w Sprawie Stabilizacji celem pokrycia krótkich pozycji Menedżera Stabilizującego powstałych w wyniku Opcji Nadprzydziału. Menedżer Stabilizujący ma prawo, według własnego uznania, do zwrotu Akcji Dopuszczanych pożyczonych od Akcjonariusza Sprzedającego, także w częściach, przez czas trwania Okresu Stabilizacji. Wykonanie Opcji Greenshoe nastąpi po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Liczba Akcji Spółki, jakie mogą zostać nabyte w wykonaniu Opcji Greenshoe, będzie równa liczbie Akcji Dopuszczanych przydzielonych w Opcji Nadprzydziału, pomniejszonej o liczbę akcji nabytych przez Menedżera Stabilizującego w ramach działań stabilizacyjnych.

Konflikty interesów

Żaden z podmiotów zaangażowanych w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu na GPW wskazanych poniżej nie ma konfliktu interesów w stosunku do Oferty czy Dopuszczenia do Obrotu na GPW: (i) Menedżerowie Oferty: Globalni Współkoordynatorzy i Współprowadzący Księgę Popytu (Erste Bank Group AG i Erste Securities Polska S.A., Pekao Investment Banking S.A. i Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie), Współprowadzący Księgę Popytu (Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao) oraz mBank; (ii) doradcy prawni Emitenta (Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uzębło i Wspólnicy sp.k. oraz Weil, Gotshal & Manges (London) LLP); (iii) doradcy prawni Menedżerów Oferty (White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. i White & Case LLP); (iv) niezależny biegły rewident (Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa); (v) doradca finansowy Spółki (Rothschild & Co Polska sp. z o.o.) oraz (vi) zewnętrzny ekspert rynkowy (JLL). Powyższe podmioty nie posiadają żadnych istotnych udziałów w Emitencie, a w szczególności na Datę Prospektu nie posiadają Akcji, w tym Akcji Dopuszczanych. Wynagrodzenie Współprowadzących Księgę Popytu oraz wynagrodzenie podstawowe doradcy finansowego Spółki jest ściśle powiązane z wpływami ze sprzedaży Akcji Oferowanych, natomiast wynagrodzenie pozostałych podmiotów nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych ze sprzedaży Akcji Oferowanych.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Wystąpienie jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Grupy Murapol, a także może spowodować spadek ceny rynkowej Akcji Dopuszczanych, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Akcje Oferowane, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Spółki, Grupy Murapol oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych na rynku regulowanym. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Grupa Murapol jest narażona w Dacie Prospektu. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie, globalną ekonomię i warunki polityczne oraz rozwój, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku nieruchomości, a także związanych z ofertami publicznymi akcji i notowaniem akcji na rynku regulowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Akcji Oferowanych, inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Grupy Murapol, a także może spowodować spadek ceny rynkowej Akcji Dopuszczanych.

Dokonując oceny istotności danego ryzyka ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Dopuszczanych oraz prawdopodobieństwa jego wystąpienia, Spółka brała pod uwagę szereg okoliczności, w tym przypadki materializacji danego ryzyka w przeszłości i skutki, które wtedy wystąpiły, a także działania zaradcze/mitygujące takie skutki, które mogą zostać wdrożone. Taka ocena została dokonana w oparciu o najlepszą wiedzę Zarządu z uwzględnieniem faktów i okoliczności, których Zarząd był świadomy na Datę Prospektu. Dla określenia istotności danego ryzyka przyjęto skalę: nieznaczna – umiarkowana – znaczna, natomiast dla prawdopodobieństwa jego wystąpienia skalę: niskie – średnie – wysokie.

Nie można zapewnić, że w miarę upływu czasu lista istotnych ryzyk, wymaganych przez Rozporządzenie Prospektowe właściwych dla Spółki, Grupy Murapol oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych na rynku regulowanym wskazanych poniżej będzie nadal aktualna i nie zmieni się. W związku z powyższym na Datę Prospektu ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Grupa Murapol jest narażona. Grupa Murapol może być narażona na dodatkowe właściwe jej ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na Datę Prospektu znane Grupie Murapol lub na Datę Prospektu są uznawane przez Grupę za nieistotne. Jeżeli po Dacie Prospektu w okresie ważności Prospektu wystąpią dodatkowe istotne ryzyka właściwe i specyficzne dla Spółki, Grupy Murapol oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych na rynku regulowanym, zostaną one wskazane w suplemencie do Prospektu, który zostanie opublikowany po jego zatwierdzeniu przez KNF.

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Murapol i sektorem, w którym prowadzi działalność

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, a presja konkurencji lub zmiana modeli biznesowych innych deweloperów mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność oraz perspektywy rozwoju Grupy

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, ze względu na obecność i ciągły rozwój dużych spółek deweloperskich oraz wysokie zapotrzebowanie na ich produkty. Sytuacji na rynku nieruchomości sprzyja m.in. wysoki deficyt mieszkaniowy w Polsce, który wg danych HRE Think Tank za 2018 r. wynosił ok. 2,1 mln mieszkań oraz jeden z najniższych, na tle innych krajów Unii Europejskiej, wskaźników liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców. Ponadto, wpływ na popyt nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi, stanowiąc w konsekwencji jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą. Sukces Grupy w tym zakresie zależy w głównej mierze od zabezpieczenia wystarczająco dużego banku ziemi oraz umiejętności jego równoczesnej odbudowy i dalszego rozwoju.

Grupa Murapol koncentruje swoją działalność na największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Gliwice, Sosnowiec, Tychy), Poznań, Łódź, Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia), Wrocław, Bydgoszcz, Kraków, Warszawa, gdzie konkurencja, w tym co do pozyskiwania nieruchomości gruntowych, jest najsilniejsza, a także w mniejszych lokalizacjach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Siewierz, Toruń i Wieliczka, gdzie konkuruje z dużą liczbą mniejszych lokalnych deweloperów mieszkaniowych. W szczególności, Grupa obserwuje wzrost konkurencji

w mniejszych miastach, w których dynamika cen jest często wyższa niż w dużych miastach, zaś procesy administracyjne oraz liczba wydawanych pozwoleń na budowę kształtują się korzystniej. Z tego względu, choć na Datę Prospektu głównymi konkurentami Grupy Murapol są: Dom Development S.A., Robyg S.A., Atal S.A., Develia S.A., Victoria Dom S.A., Echo Investment S.A. i niedawno przejęty przez nią Archicom S.A. oraz Spravia sp. z o.o. (dawniej Budimex Nieruchomości sp. z o.o.), Grupa nie może wykluczyć wzrostu konkurencji ze strony deweloperów skoncentrowanych na mniejszych, lokalnych rynkach.

Z uwagi na fakt, że poczynając od 2021 r., Grupa Murapol podjęła decyzję o rozszerzeniu działalności w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS), w ramach którego Grupa dostarcza nieruchomości gruntowe, a następnie zrealizowane na ich obszarze lokale mieszkalne pod budowę platformy PRS należącej do Grupy Ares (zob. pkt 9.9 „Opis działalności Grupy – Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)”), nie można wykluczyć pośredniego wpływu działań podejmowanych przez konkurentów Grupy związanych z nabywaniem atrakcyjnych nieruchomości gruntowych przez konkurentów pod sprzedaż detaliczną, na jej zdolność do osiągnięcia określonych wskaźników rentowności na tym rynku. Przede wszystkim, z uwagi na wzmoczoną aktywność akwizycyjną konkurentów Grupy, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych lokalizacjach, możliwości pozyskania takich nieruchomości przez konkurentów Grupy na lepszych warunkach cenowych lub za cenę wyższą niż oferowana przez Grupę, a tym samym trudności Grupy w spełnieniu zobowiązań wynikających z umowy ramowej dotyczącej współpracy PRS (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”). Zdarzenia takie miały miejsce w przeszłości, w tym po podpisaniu przez Grupę umów przedwstępnych, co w konsekwencji skutkowało niedojściem do podpisania przez Grupę umów przyrzeczonych oraz brakiem nabycia rzeczonych gruntów i ich nabyciem przez konkurujących z Grupą deweloperów.

Nie można przy tym wykluczyć, że z uwagi na model biznesowy nabywania gruntów przez Grupę (zob. pkt 9.6 „Opis działalności – Model działalności”), który, odmiennie od większości konkurentów, zakłada w pierwszej kolejności zapłatę 10–30% zaliczki bądź zadatku, a pozostałej ceny po uzyskaniu pozwolenia na budowę czy warunków zabudowy, Grupa nie będzie w stanie skutecznie rywalizować ze swoimi konkurentami o nieruchomości gruntowe w ogóle lub mimo nabywania dostatecznej do realizacji strategii ilości gruntów, Grupa będzie musiała zapłacić wyższą niż oczekiwana cenę za dany grunt, w tym za grunt położony w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. W konsekwencji może mieć to wpływ na atrakcyjność jej oferty i rentowność jej przedsięwzięć deweloperskich. Jednocześnie, wzrost cen gruntów może mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów deweloperskich Grupy Murapol na gruntach nabywanych w przyszłości. Wynika to z tego, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik wpływający na poziom rentowności danego projektu deweloperskiego. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może przyczynić się do wzrostu konkurencyjności projektów deweloperskich realizowanych na gruntach nabytych uprzednio po niższych cenach.

Dodatkowo konkurenci mogą okresowo oferować klientom usługi lub produkty, które na Datę Prospektu nie odpowiadają działaniom strategicznym Grupy, takie jak: (i) niższe ceny ofertowe (co w konsekwencji wpływało historycznie na spadek tempa sprzedaży Grupy), (ii) harmonogramy płatności znacznie wydłużające wymagany termin wpłat (np. system sprzedaży z odroczoną płatnością 10/90 lub 80/20), (iii) dodatkowe zasoby (jak np. miejsca parkingowe, komórki lokatorskie) w cenach poniżej kosztów wytworzenia, (iv) graty finansowe (np. w postaci obniżonych kosztów wykończenia mieszkań pod klucz czy też gotówkę w postaci cash back), (iv) kupony rabatowe czy też koszty okołotransakcyjne (np. koszty aktu przenoszącego własność) po stronie dewelopera. Ponadto mogą wprowadzać w ofertach rozwiązania niestosowane przez Grupę Murapol, w tym oferować mieszkania technologicznie bardziej zaawansowane niż aktualnie znajdujące się w ofercie Grupy Murapol lub też w wyższym standardzie wykończenia (zarówno mieszkań, jak i części wspólnych) lub mieszkania wykończone pod klucz (przy jednoczesnym utrzymaniu 5-letniej rękojmi). Działania takie były podejmowane przez konkurentów Grupy Murapol w przeszłości. Historycznie konkurenci Grupy prowadzili również takie działania jak zwiększanie wynagrodzenia dla pośredników powodujące migracje potencjalnych klientów do konkurentów „za” pośrednikami, czy też dokonywali przejęć części pracowników Grupy obsługujących klientów, w szczególności inwestorów kupujących lokale mieszkalne w celach inwestycyjnych, osłabiając tym samym pozycję konkurencyjną Grupy. Grupa nie może wykluczyć, że takie działania nie będą się powtarzać w przyszłości. W odpowiedzi na działania podejmowane przez konkurentów oraz ich polityki cenowe Grupa podejmowała i może podejmować różnego rodzaju czynności, takie jak promocje czy obniżenie cen sprzedaży lokali mieszkalnych, co może mieć niekorzystny wpływ na jej przychody i rentowność w przyszłości.

Grupa Murapol nie może także wykluczyć zmiany modeli biznesowych przez jej konkurentów, zapewniających lepszą optymalizację procesów i sprawność ich organizacji, lepsze wskaźniki efektywności i marże, a w konsekwencji skrócenie średniego czasu realizacji inwestycji i szybszej ich komercjalizacji. Ponadto, zdolność Grupy Murapol do utrzymania i wzmocnienia jej pozycji konkurencyjnej na rynku oraz udziału w rynku zależy od wielu czynników, z których

niektóre pozostają poza jej kontrolą. W szczególności aktualni i przyszli konkurenci Grupy Murapol mogą posiadać większe zasoby finansowe i środki marketingowe niż Grupa Murapol, co umożliwi im nabywanie bardziej atrakcyjnych nieruchomości oraz oferowanie korzystniejszych warunków potencjalnym klientom, a w konsekwencji umożliwi im skuteczne konkurowanie z Grupą Murapol. Nie można również wykluczyć działań marketingowych podmiotów konkurujących z Grupą bezpośrednio wymierzonych w działalność Grupy (m.in. na Datę Prospektu konkurencyjny deweloper prowadzi kampanię marketingową na jednym z osiedli Grupy powodując dłuższy proces decyzyjny klientów co do zainteresowania ofertą Grupy).

Wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy mogą mieć również połączenia podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy, które wpływałyby w konsekwencji na zwiększenie ich udziału w rynku (np. Echo Investment S.A. i niedawno przejęty przez nią Archicom S.A.), w tym przejęcia przez podmioty zagraniczne, w tym inwestorów strategicznych i finansowych, które mogą mieć silniejszą pozycję rynkową od Grupy oraz posiadać dostęp do znacznych zasobów finansowych umożliwiających im skuteczne konkurowanie na rynku, w tym umożliwiające nabywanie nieruchomości gruntowych będących poza zasięgiem operacyjnym Grupy.

Każde potencjalnie zmniejszenie konkurencyjności Grupy Murapol lub presja konkurencyjna wynikające z powyższych czynników, w tym presja cenowa, mogą w szczególności skutkować wolniejszym rozwojem działalności Grupy Murapol, zmniejszeniem jej udziału w rynku oraz spadkiem rentowności.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

Grupa Murapol jest narażona na ryzyka związane z rozpoczęciem realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS i PBSA

W 2021 r. Spółka podjęła strategiczną decyzję o rozpoczęciu współpracy z Grupą Ares (kontrolującą również Grupę Murapol) w obszarze realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS oraz ze Student Depot w segmencie PBSA. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba tych lokali będzie wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. W ramach umowy o współpracy Grupa Murapol jest zobowiązana do dołożenia starań, by w 2021 r. przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań (obok będących na dzień 30 września 2021 r. w budowie 6 przedsięwzięć deweloperskich oraz projektowanych 4 kolejnych przedsięwzięć, o których mowa poniżej), a następnie, w każdym kolejnym roku obowiązywania umowy współpracy – potencjalnych przedsięwzięć dających minimum 3.000 lokali rocznie w największych miastach w Polsce, tj. Gdyni, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Warszawie, Katowicach oraz Krakowie, z przeznaczeniem na ich wynajem przez Grupę Ares za pośrednictwem należącej do niej platformy PRS, co zgodnie z oczekiwaniami Zarządu, będzie stanowiło istotny czynnik wpływający na jej rozwój w okresie do 2025 r. Grupa będzie odpowiadała za proces deweloperski inwestycji (z wyłączeniem usług w zakresie jej komercjalizacji (wynajmu), zarządzania lub poboru czynszów, marketingu oraz sprzedaży, a także zapewnienia budżetu dla jej realizacji). Według stanu na 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.362 mieszkania, oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej liczbie mieszkań ok. 1,7 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów. Z kolei w oparciu o współpracę ze Student Depot 2 Łódź sp. z o.o. zapoczątkowaną w 2021 r. w segmencie PBSA, do 2023 r. Grupa planuje wybudować akademik studencki z ok. 350 pokojami. Zob. również pkt 8.5 „*Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2020 r.*”

Nie można jednak wykluczyć, że Grupa Murapol nie osiągnie swoich celów strategicznych związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS i PBSA ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne, z których niektóre mogą być poza kontrolą Grupy. W szczególności może dotyczyć to innej niż zakładana liczby zrealizowanych mieszkań w segmencie PRS, w segmencie PBSA lub osiągnięcia niższych marż niż zakładane (lub nieosiągnięcia ich w ogóle/poniesienia straty). Grupa Ares może podjąć decyzję o zaprzestaniu tworzenia i rozwijania działalności w segmencie PRS w Polsce lub zaniechać współpracy w tym zakresie z Grupą Murapol. Zob. również pkt „*Opis działalności Grupy – Strategia*”.

Ponadto, realizując przedsięwzięcia deweloperskie na rzecz platformy PRS lub w segmencie PBSA, a nie do sprzedaży detalicznej, Grupa jako generalny wykonawca z wynagrodzeniem ustalonym na zasadzie stałego uzgodnionego

wynagrodzenia (ang. *fixed price*) będzie ponosiła ryzyka związane z generalnym wykonawstwem i związaną z tym odpowiedzialnością w stosunku do odpowiednio, Grupy Ares albo Student Depot. W szczególności Grupa będzie odpowiadała za realizację projektów deweloperskich, w tym przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów, w określonym harmonogramie, w ramach określonych budżetów oraz o określonych parametrach i jakości (w tym odpowiedzialność za wady nieruchomości). Przykładowo, opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS przekraczające 90 dni od uzgodnionej daty na zakończenie prac czy też brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie w terminie uzgodnionym pomiędzy stronami będą wiązały się z obowiązkiem zapłaty na rzecz Grupy Ares kar umownych, których wysokość w określonych przypadkach może być wyższa niż standardowe kary umowne na rynku nieruchomości w Polsce. W związku z powyższym, opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich i związane z nimi kary umowne mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych marż, a poziom kar umownych może okazać się znaczący, w zależności od okoliczności i czasu opóźnienia. Z drugiej strony, w przypadku, gdyby Grupa Ares opóźniła się w zapłacie jakichkolwiek kwot na rzecz Grupy w związku z realizowanymi projektami PRS, Spółka będzie mogła zawiesić wykonywanie wszelkich prowadzonych prac w ramach projektu PRS oraz obciążyć Grupę Ares wszelkimi kosztami wynikającymi z takiego zawieszenia prac, a nawet będzie mogła odstąpić od Umowy Ramowej PRS. Grupa nie może również zapewnić, że będzie w stanie zidentyfikować i pozyskać grunty dla celów współpracy z PRS, jak również przygotować planowane projekty inwestycji i ich budżety na warunkach, które zostaną zaakceptowane przez Grupę Ares, przy czym jeżeli Grupa Ares nie zaakceptuje projektów obejmujących 500 lokali mieszkalnych lub więcej, mimo spełnienia przez nie kryteriów określonych szczegółowo w Umowie Ramowej PRS, wskutek czego nie zostanie przeniesiony tytuł do nieruchomości lub umowy deweloperskiej dla danego projektu PRS, Grupa Ares może być zobowiązana do zwrotu na rzecz Grupy wszelkich kosztów związanych z zawarciem ww. umów (w tym kwoty ewentualnej zaliczki bądź zadatku uiszczonych na poczet nabycia takich nieruchomości), a Spółka ma prawo odstąpienia od umowy, co znowu umożliwi ich sprzedaż detaliczną. Ponadto, koszty realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla PBSA są ustalane na wczesnym etapie procesu; nie jest przewidziana ich waloryzacja czy zmiana, np. w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych czy wzrostu kosztów usług podwykonawców. Natomiast w przypadku kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS, które nastąpią po I transzy przedsięwzięć deweloperskich, została przewidziana ich waloryzacja, przy czym może okazać się ona niewystarczająca, aby pokryć wzrost cen w kosztach materiałów budowlanych i usług budowlanych. W takim przypadku Spółka nie wyklucza prowadzenia dyskusji odpowiednio z Grupą Ares albo Student Depot w celu uzgodnienia nowego budżetu danej inwestycji. Niemniej, nie można wykluczyć ryzyka, że koszty realizacji danej inwestycji mogą przekroczyć jej zakładany budżet uzgodniony pomiędzy stronami, wpływając na poziom osiągniętych marż – Grupa może osiągnąć marże niższe niż zakładane, nie osiągnąć ich w ogóle albo nawet ponieść stratę. Ponadto, określone w umowie przekroczenia zakładanego budżetu mogą umożliwić Grupie Ares rozwiązanie umowy dot. danego przedsięwzięcia deweloperskiego. W celu uzyskania informacji na temat działalności Grupy w segmencie PRS zob. również pkt 9.9 „Opis działalności Grupy – Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)”.

Realizacja przedsięwzięć deweloperskich dla platformy PRS wymaga także uzgodnienia pomiędzy stronami i wypracowania zasad współpracy. Ponieważ segment PRS znajduje się obecnie na etapie rozwoju w Polsce, nie zostały wypracowane jeszcze typowe struktury współpracy pomiędzy deweloperami a platformami PRS, a zatem zasady realizowania przedsięwzięć deweloperskich uzgodnione pomiędzy Spółką a Grupą Ares mogą odbiegać od zasad współpracy, które zostaną wypracowane pomiędzy innymi deweloperami i platformami PRS w Polsce, np. w przypadku zapłaty nieznaczącej części ceny sprzedaży nieruchomości na etapie zawierania umowy przenoszącej jej własność do Platformy PRS i odroczenia zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz Spółki do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego przedsięwzięcia deweloperskiego, czy sposobów zabezpieczenia kar umownych.

Realizując przedsięwzięcia deweloperskie dla segmentu PRS i PBSA, Grupa wejdzie także w nowy obszar działalności dotyczący dokonywania prac wykończeniowych mieszkań pod klucz (w ramach działalności deweloperskiej mieszkaniowej na sprzedaż detaliczną Grupa przekazuje mieszkania klientom w stanie deweloperskim). Jest to nowo oferowana usługa przez Grupę, Grupa może nie dysponować odpowiednim doświadczeniem, co może się wiązać z ryzykiem niedoszacowania kosztów lub terminów wykonania. Nie można zapewnić, że Grupa wypracuje niezwłocznie odpowiednie kompetencje w tym zakresie, będzie w stanie pozyskać odpowiednich podwykonawców ani że liczba wykrytych wad i zasadnych roszczeń Grupy Ares i Czy Student Depot nie będzie znaczna.

Realizując przedsięwzięcia deweloperskie dla Platformy PRS i w ramach PBSA, Grupa będzie także polegała na finansowaniu, które otrzyma od partnerów tych projektów (tj. od Grupy Ares i Student Depot). Brak takiego finansowania czy opóźnienia w przekazaniu środków pieniężnych zgodnie z uzgodnionym harmonogramem mogą negatywnie wpłynąć na realizację tych przedsięwzięć deweloperskich, jak również na płynność Grupy i wywiązywanie się z jej zobowiązań wobec podwykonawców i innych kontrahentów.

Nie można również wykluczyć, że pomimo posiadania przez Spółkę regulacji dot. konfliktu interesów i mechanizmów zabezpieczających interesy Spółki, realizacja przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS może w niektórych przypadkach powodować powstanie potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy interesem Spółki (Grupy Ares jako akcjonariusza większościowego Spółki) a interesem Platformy PRS i Grupy Ares (jako udziałowca Platformy PRS), np. na etapie decydowania o przeznaczeniu gruntu pod realizację projektu deweloperskiego mieszkaniowego na sprzedaż detaliczną lub dla Platformy PRS czy harmonogramu realizacji inwestycji.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią COVID-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), wskutek czego klienci Grupy Murapol mogą mieć trudności w otrzymaniu kredytów, a ich płynność i sytuacja finansowa może ulec pogorszeniu, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Murapol

Popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów hipotecznych i zdolności do ich obsługi. Ewentualne spowolnienie gospodarcze może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę Murapol i obniżenie przychodów Grupy Murapol. Zdolność kredytowa klientów Grupy Murapol może ulec zmianie na skutek m.in. zmian w polityce regulacyjnej, zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityce banków w zakresie udzielania kredytów. Dodatkowo podwyższenie poziomu wymaganego minimalnego wkładu własnego nabywców lokalu mieszkalnego może spowodować zmniejszenie się liczby potencjalnych klientów.

W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią COVID-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości). Na Datę Prospektu tendencja ta w pewnym stopniu ulega zatrzymaniu lub nawet odwróceniu, przy czym nie można wykluczyć, że w przypadku ponownego zaostrzenia sytuacji związanej z pandemią COVID-19, w tym w szczególności w przypadku wprowadzenia lockdownu lub wystąpienia innych niekorzystnych zjawisk gospodarczych, kryteria dotyczące pozyskiwania kredytu mogą ulec ponownemu zaostrzeniu, co średnioterminowo może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy.

Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Murapol (według danych wewnętrznych Grupy w latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. ok. 63% nabywanych mieszkań było finansowanych długiem, a 37% gotówką). Ponadto zmiany w polityce pieniężnej, w tym potencjalne podwyżki stóp procentowych, mogą mieć wpływ na podwyższenie kosztu kredytów pozyskiwanych przez klientów oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie lub ograniczenie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Również zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Murapol.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy Murapol, w tym może skutkować niższą marżowością oraz opóźnieniami w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. Okres oczekiwania na przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych obiektów jest stosunkowo długi i trwa co najmniej kilkanaście miesięcy (zazwyczaj około 18 miesięcy od momentu rozpoczęcia procesu budowy, przy czym etap realizacji poprzedza kilkunastomiesięczny proces projektowy, którego przebieg podlega regułom administracyjnym, niezależnym od Grupy).

Projekty deweloperskie Grupy Murapol wymagają dokonywania istotnych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, jak i w trakcie jego realizacji. Z tego względu wszystkie przedsięwzięcia Grupy muszą mieć precyzyjnie określone budżety oraz zakładane zakresy prac do wykonania. Nie można jednak wykluczyć, że w toku prowadzenia przez Grupę Murapol danej inwestycji deweloperskiej koszty inwestycyjne ulegną wzrostowi. Wynika to z tego, że w zdecydowanej większości przedsięwzięć deweloperskich moment zawarcia umowy sprzedaży danego lokalu, a tym samym uzgodnienia między stronami ceny sprzedaży, wyprzedza moment zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (tj. uzyskania przez Grupę pozwolenia na użytkowanie). W konsekwencji oznacza to, że co do zasady ceny sprzedaży mieszkań w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego są uzgadniane pomiędzy Grupą a klientami na etapie przedsprzedaży. W przypadku istotnego wzrostu kosztów produkcji, będącego m.in. skutkiem wyższej niż przewidywana inflacji czy też wyższego niż zakładano popytu na materiały budowlane i robociznę, Grupa jest narażona na ryzyko odpowiednio niższej marżowości realizowanych przedsięwzięć deweloperskich (m.in. w latach 2018–2020 Grupa zaobserwowała skumulowany średni roczny wzrost kosztów obliczony z wykorzystaniem metody CAGR na poziomie 8% oraz wzrost kosztów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej i gruntów na poziomie 3% w okresie od stycznia do sierpnia 2021 r.). W szczególności, nie można wykluczyć wzrostu kosztów inwestycyjnych wynikających ze specyfiki procesu budowlanego, takich jak (i) koszty wynikające z opóźnień po stronie wykonawców oraz związane z prawidłowością wykonanych przez nich prac, co może również wpływać na potencjalne naruszenia istniejących zobowiązań umownych; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych przed etapem kontraktacji (z uwagi na stosunkowo długi proces przygotowania projektu), których ceny i dostępność są uzależnione od cen oraz dostępności podstawowych materiałów i surowców, (iii) koszty zatrudnienia doświadczonych podwykonawców i wykwalifikowanych pracowników oraz (iv) koszty związane z koniecznością dostosowania gruntu pod projekt deweloperski. Realizacja robót budowlanych uzależniona jest również w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone. Ponadto, w przypadku zmniejszonej podaży dostępnych surowców i materiałów budowlanych, aby zapewnić ciągłość procesu deweloperskiego, Grupa może być zmuszona do wykorzystywania materiałów alternatywnych i zamiennych, niejednokrotnie droższych od tych, które są zwyczajowo wykorzystywane przez Grupę w procesie budowlanym.

Grupa może być również zobowiązana do realizacji prac, nieprzewidzianych na etapie podpisywania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (tj. w czasie, gdy nie zostały jeszcze wydane warunki przyłączenia do mediów czy dróg), takich jak np. wykonanie infrastruktury drogowej czy sieciowej na nieruchomościach miejskich, co może prowadzić do opóźnień i zwiększenia kosztów całego przedsięwzięcia deweloperskiego. Z uwagi na model nabywania gruntów, zakładający uwzględnienie w pozwoleniu na budowę czy warunkach zabudowy założeń projektowych Grupy, częstym zmianom podlegają w szczególności projekty opracowywane jeszcze przed zakupem nieruchomości gruntowej. Dzieje się tak m.in. z uwagi na konieczność nawiązania do aktualnej i planowanej zabudowy sąsiedztwa, konieczności uwzględnienia odpowiednich ciągów komunikacyjnych, terenów zielonych, obiektów użyteczności publicznej czy komercyjnej, co może mieć wpływ na ilość uzyskanego PUM z inwestycji, a w konsekwencji przełożyć się na bezpośrednie koszty inwestycji. Szczególnie dużym ryzykiem obarczone jest przy tym prowadzenie inwestycji na terenach wcześniej wyłączonych z użytku, jak np. tereny poprzemysłowe czy powojenne, wymagające przeprowadzenia rekultywacji gruntu, skomplikowanych wyburzeń istniejącej infrastruktury, konieczności zachowania i odnowienia obiektów zabytkowych, prowadzenia odkrywek archeologicznych, ograniczania szkód górniczych czy wzmocnienia gruntu nienadającego się do posadowienia bezpośredniego budynku. W przypadku takich gruntów nie można wykluczyć, że pierwotnie szacowane poziomy kosztów będą musiały być powtórnie zweryfikowane, a zakładane zakresy prac do wykonania ponownie określone, co może wpłynąć na czas realizacji danego projektu oraz jego koszty.

Dodatkowo, na poziom kosztów budowy wpływ mogą mieć regulacje prawne. W szczególności, obszar działalności Grupy związany z realizacją inwestycji pod instytucjonalny wynajem nieruchomości PRS lub PBSA, podlega innym regulacjom prawnym niż budowa lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej. Spełnienie wymagań prawnych dotyczących zamieszkania zbiorowego może wiązać się z dodatkowymi kosztami, a ewentualne problemy na którymkolwiek etapie inwestycji mogą przełożyć się na opóźnienia w realizacji projektu.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą również wpłynąć na ryzyko wystąpienia przez klientów z żądaniemi zapłaty kar umownych wynikających z zawartych umów deweloperskich za każdy dzień zwłoki, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Murapol.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych, należą m.in. inflacja, wzrost kosztów pracy, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczona dostępność pracowników wysoko wykwalifikowanych, wzrost podatków i innych danin publicznych, zmiany w przepisach prawa (m.in. od początku 2021 r. nowo powstające budynki muszą spełniać bardziej rygorystyczne normy dotyczące np. izolacyjności cieplnej,

aby stały się bardziej energooszczędne, przy czym zmiany te miały dotychczas ograniczony wpływ na działalność Grupy) lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związanych ze specyfiką procesu budowlanego może mieć negatywny wpływ na działalność.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

Grupa Murapol może napotkać trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w ogóle lub na zadowalających warunkach

Działalność Grupy Murapol wymaga zabezpieczenia banku ziemi, umożliwiającego realizację założeń inwestycyjnych Grupy. Wiąże się to z pozyskiwaniem przez Grupę nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod budowę nowych przedsięwzięć deweloperskich oraz odpowiadających jej założeniom strategicznym.

Z uwagi na obserwowany istotny wzrost cen działek na rynku nieruchomości gruntowych, który ma miejsce, mimo że znaczna część z nich ma skomplikowaną sytuację prawną lub nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania, nie można wykluczyć, że Grupa będzie zmuszona do zmiany swojej polityki akwizycyjnej i zakupu „trudnych” działek, wymagających rewitalizacji, przemysłowych, z budynkami do rozbiórki, czy też z koniecznością doprowadzenia mediów i dróg niejednokrotnie nawet w znacznym zakresie. Realizacja inwestycji mieszkaniowych na tego typu działkach jest trudniejsza technicznie oraz wiąże się z większymi kosztami, jak również zaangażowaniem czasowym. Ponadto, część nieruchomości nabywanych pod realizację projektów budowlanych może nie mieć uregulowanego stanu prawnego lub istniejący stan prawny takich nieruchomości może zostać zakwestionowany w wyniku uwzględnienia roszczeń reprivatyzacyjnych. W konsekwencji nie można całkowicie wykluczyć utraty tytułu prawnego do nieruchomości w wyniku uwzględnienia takich roszczeń. Wadliwy tytuł prawny do nieruchomości czy też ewentualne roszczenia reprivatyzacyjne mogą mieć negatywny wpływ na realizację opracowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym spowodować znaczące opóźnienia, a nawet uniemożliwić jego realizację lub spowodować utratę nieruchomości przez Grupę. Nie można również wykluczyć, że Grupa nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości gruntowych pod poszczególne przedsięwzięcia deweloperskie lub rozpozna je dopiero na którymś z etapów prac deweloperskich, co miało również miejsce w przeszłości (np. Grupa może nabyć grunty o znacznym poziomie zanieczyszczenia, powodujące konieczność remediacji (np. zanieczyszczenie tego typu wystąpiło na inwestycji Gdynia/Śmidowicza, gdzie skutek remediacji *ex-situ* Grupa poniosła dodatkowe koszty w wysokości 3,85 mln zł netto) czy też polegające na istnieniu pod powierzchnią ziemi substancji powodujących ryzyko samozapłonu (np. Grupa zidentyfikowała takie ryzyko w przypadku 2 inwestycji w Katowicach, a w konsekwencji przeprowadzonych badań przedmiotowych gruntów, których koszt w przypadku jednej z nich wynosił ok. 150 tys. zł netto, Grupa nie dokonała ich nabycia), odkrycie zabytków archeologicznych, niewypałów, niewybuchów (m.in. obsługa saperska konieczna była na inwestycjach Toruń/Jar, Gdynia/Śmidowicza oraz Wrocław/Ślubicka, gdzie koszt nadzorów saperskich oraz usunięcia niewybuchów wahał się między 5 a 10 tys. zł netto) lub innych specyficznych uwarunkowań (np. wystąpienie niezainwentaryzowanych fundamentów czy inwestowanie na terenach szkód górniczych, z którymi Grupa ma styczność w przypadku inwestycji na terenach Górnego Śląska, gdzie eksploatacja górnicza była wzmożona względem pozostałej części kraju), a w konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego projektu nie zostaną osiągnięte. Ponadto, w związku z potencjalnymi zanieczyszczeniami lub substancjami niebezpiecznymi, na Grupę mogą zostać nałożone kary, w tym Grupa może być zmuszona do poniesienia nieprzewidzianych wcześniej kosztów naprawy szkód związanych z tymi zanieczyszczeniami. W stosunku do części gruntów zastosowanie mogą mieć również specyficzne regulacje i wymogi prawne związane z możliwością realizacji inwestycji, a których konieczność zastosowania może ujawnić się dopiero na etapie prac (np. na gruntach jednej z projektowanych inwestycji na terenie Górnego Śląska odkryto złoża gliny, na których wydobywanie wymaga koncesji. Na Datę Prospektu ww. kwestia jest w trakcie dalszych badań). W sytuacji, gdy w stosunku do danego gruntu znajdują zastosowanie takie regulacje, nie można wykluczyć opóźnień w harmonogramach danej inwestycji. W skrajnych przypadkach Grupa może nie uzyskać pozwolenia na budowę, co w konsekwencji może mieć to wpływ na brak spełnienia się warunku zawieszającego w danej umowie sprzedaży.

Nie można również wykluczyć, że rynekowa podaż nowych mieszkań ulegnie znacznemu zmniejszeniu, przede wszystkim przez trudności w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych oraz wysokie ceny i niską dostępność gruntów. W takiej sytuacji Grupa Murapol może mieć trudności w sukcesywnym uzupełnianiu zasobów o nowe grunty. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie pozyskać nieruchomości gruntowych zapewniających wypełnienie istniejących założeń strategicznych. Powyższe może mieć również bezpośrednie przełożenie na zdolność Grupy do wywiązywania się z zobowiązań umownych dotyczących realizacji projektów PRS, zakładających dostarczenie przez Grupę

nieruchomości gruntowych o odpowiednich parametrach, w odpowiednim czasie. Zob. również pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”.

Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych przedsięwzięć deweloperskich, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub wpłynąć na wzrost kosztów tych przedsięwzięć. Ponadto, w związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji, zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego, zawieszenie jego realizacji lub rezygnację z jego realizacji czy też może prowadzić do decyzji o zmianie przeznaczenia danego gruntu (m.in. w 2018 r. Zarząd, po zakupie gruntów w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich podjął decyzję odnośnie do zmiany przeznaczenia niektórych gruntów, kierując się względami biznesowymi i podjął decyzję o potencjalnej sprzedaży tych nieruchomości, co skutkowało reklasyfikacją do nieruchomości inwestycyjnych i wyceną do wartości godziwej, a w 2020 r. część gruntów zmieniła przeznaczenie, co skutkowało ich reklasyfikacją z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów; nieruchomości inwestycyjne są przy tym utrzymywane w celu wzrostu ich wartości).

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Model biznesowy nabywania nieruchomości gruntowych przez Grupę wiąże się z licznymi warunkami, których niespełnienie może wpływać na trudności w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych

Model biznesowy nabywania nieruchomości gruntowych przez Grupę zakłada zawieranie z kontrahentami przedwstępnych umów sprzedaży lub warunkowych umów zobowiązujących do sprzedaży, na mocy których Spółka ma prawo nabyć nieruchomość w przyszłości. Częstym warunkiem zawieszającym w umowach zawieranych przez Grupę, specyficznym dla zawieranych przez Grupę umów, jest warunek uzyskania, zgodnego z wytycznymi i standardami Grupy Murapol, pozwolenia na budowę. Ponadto w umowach zawierają się również: warunek niewykonania przez organy administracji państwowej, samorządowej lub inne uprawnione podmioty prawa pierwokupu w ustawowym terminie czy też warunek uzyskania decyzji środowiskowych, decyzji o warunkach zabudowy, warunkach przyłączenia inwestycji do infrastruktury technicznej w postaci dróg lub sieci (na tle innych podmiotów z branży deweloperskiej. Grupę wyróżnia duża liczba zawieranych umów drogowych z uwagi na uwarunkowania nabywanych gruntów, co wiąże się z procedowaniem decyzji administracyjnych również dla inwestycji drogowych oraz koniecznością uzyskiwania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych), w zależności od sytuacji formalnoprawnej danej nieruchomości. W przypadku nieziszczenia się warunku zawieszającego we wskazanym w umowie terminie, transakcja sprzedaży nieruchomości może nie dojść do skutku lub zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży może zostać odroczone w czasie. Nie można wówczas wykluczyć, że właściciel gruntu nie zgodzi się na zawarcie aneksu celem przedłużenia terminu na spełnienie się warunku zawieszającego i Grupa Murapol nie będzie chciała podjąć ryzyka zakupu gruntu bez spełnienia się tego warunku. Dotyczy to w szczególności sytuacji, w których na etapie przedzakupowym Grupa Murapol nie mogła przewidzieć sytuacji, takich jak np. nieprzychylność organu do przeprowadzenia inwestycji w danej lokalizacji lub ryzyka zaskarżeń lokalnej społeczności, które znacznie opóźniają realizację inwestycji, wskutek konieczności uzyskiwania np. dodatkowych decyzji administracyjnych w konsekwencji zawieranych porozumień dobrosąsiedzkich (m.in. zamienne pozwolenia na budowę czy wygaszenia pozwoleń na budowę) czy też konieczność zastosowania specyficznych regulacji prawnych (np. na jednej z projektowanych inwestycji na terenie Górnego Śląska odkryto pokłady gliny, na których wydobycie niezbędna jest koncesja). Ponadto, Grupa Murapol może również przecenić prawdopodobieństwo uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych lub czasowego opóźnienia w ich uzyskaniu (m.in. w przypadku Grupy często występują procesy związane z przenoszeniem pozwoleń na budowę, wskutek zmian spółki inwestorskiej na danej inwestycji podczas poszczególnych etapów realizacji, wynikające z uprzedniego uzyskiwania zbiorczych pozwoleń na budowę w odniesieniu do późniejszego etapowania inwestycji), a w przypadku pojawienia się takich sytuacji na późniejszych etapach inwestycji Grupa może być zmuszona do ujmowania strat w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot będzie niższa.

Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji oraz możliwości realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w jego sprzedaży po zakładanej cenie i w określonym czasie, co może mieć niekorzystny wpływ na rentowność danej inwestycji. Ponadto, przejście procesu uzyskiwania wszystkich

niezbędnych zgód i decyzji może okazać się niemożliwe, m.in. z uwagi na warunki gruntowe uniemożliwiające całkowicie (bądź z bardzo wysokim ryzykiem) realizację inwestycji na cele mieszkaniowe, np. z powodu pogłębionych badań geotechnicznych wykazujących możliwość samozapłonu nieruchomości lub m.in. z uwagi na odmowę uzgodnienia inwestycji przez konserwatora zabytków, mimo iż nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub m.in. z uwagi na wielość i złożoność oczekiwań danego gestora infrastruktury drogowej w zakresie rozbudowy układu drogowego, co z powodu nieadekwatnej wysokości do zamierzenia inwestycji mieszkaniowej efektywnie wpływa na nieopłacalność inwestycji mieszkaniowej, co wiąże się ze zwrotem wpłaconego zadatku bądź zaliczki i koniecznością poszukiwania nowych nieruchomości geotechnicznych. Sytuacje takie dotyczą około 15% wszystkich przedsięwzięć deweloperskich.

Nie można również wykluczyć wad prawnych nieruchomości sąsiednich, przez które należy przeprowadzić konieczną infrastrukturę, taką jak media czy drogi. W takiej sytuacji, w przypadku nieziszczenia się w terminie warunku zawieszającego, Grupa Murapol ma możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej, z jednoczesnym zwrotem wpłaconych zadatku lub zaliczek. Mogą wystąpić również takie sytuacje, w których wpłacony zadatek bądź zaliczka przypadną z chwilą odstąpienia od umowy przedwstępnej przez Grupę Murapol bez możliwości dochodzenia ich zwrotu. Brak możliwości skutecznego nabycia wybranego wcześniej gruntu uniemożliwia lub znacznie odrocza w czasie inwestycję i tym samym realizację budżetu zaplanowanego dla danego projektu, oraz wymusza na Grupie Murapol konieczność poszukiwania innych nieruchomości o tożsamej lokalizacji oraz ponownego przeprowadzania procesów oceny gruntu, pozyskania gruntu, fazy projektowej dla inwestycji oraz uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych. Również w przypadku ziszczenia się warunków zawieszających, bądź nawet w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej bezwarunkowej, Spółka nie ma gwarancji, czy nabydzie własność nieruchomości lub czy nabycie nieruchomości nie zostanie znacznie odroczone w czasie. Zbywcy mogą bowiem bez przyczyny odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność, a w takim przypadku Spółka będzie zmuszona dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej – co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości. Ponadto, w przypadku odstąpienia od umowy przez Grupę Murapol, z powodu nieziszczenia się warunku zawieszającego, istnieje ryzyko dochodzenia od właścicieli zwrotu zadatku lub zaliczki wpłaconych na poczet ceny sprzedaży przy umowie przedwstępnej, co, z uwagi na istniejące umowne mechanizmy zabezpieczeń Grupy Murapol, w postaci braku rygoru poddania się egzekucji w trybie przepisów art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) KPC lub stosownych wpisów w księgach wieczystych na rzecz Grupy Murapol, może wiązać się z długoletnimi procesami.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Model biznesowy polegający na pełnieniu przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy oraz samodzielnym dokonywaniu zakupu kluczowych materiałów budowlanych w realizowanych projektach deweloperskich przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami

Zgodnie z przyjętą strategią, dla zwiększenia rentowności działalności, w każdym z realizowanych projektów deweloperskich Grupa Murapol realizuje wszystkie kontrakty budowlane jako generalny wykonawca (którym jest Spółka Zależna Partner S.A.), dokonując samodzielnego zakupu kluczowych materiałów budowlanych (poprzez Spółkę Zależną Cross-Bud S.A.) i korzystając w szerokim zakresie z usług mniejszych lokalnych wyspecjalizowanych podwykonawców, w miejsce dużych kontrahentów. Model ten nie jest często spotykany wśród podmiotów działających na polskim rynku deweloperów.

Jako generalny wykonawca, Partner S.A. ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy wraz z uzyskaniem niezbędnych odbiorów, z pozwoleniem na użytkowanie włącznie. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców zarówno przez kierownictwo budowy, jak i wewnętrzny dział jakości, Grupa Murapol, pomimo posiadania wieloletniego doświadczenia, jak i przyjętego szerokiego wachlarza narzędzi kontrolnych i prewencyjnych niezbędnych do prawidłowego wykonania robót przez podwykonawców, nie jest w stanie zapewnić, że zkontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach. Ewentualne opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia realizacji projektu deweloperskiego, a w konsekwencji przyczynić się w szczególności do wzrostu kosztów jego realizacji czy też utraty wiarygodności Grupy Murapol w oczach nabywców lokali mieszkalnych lub usługowych. W szczególności, w przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawców, poniesione koszty w całości obciążą wyniki finansowe Grupy.

Nie można również wykluczyć, że model samodzielnego zakupu kluczowych materiałów budowlanych, który odróżnia Grupę od konkurencji na polskim rynku deweloperów, z uwagi na rosnące ceny materiałów budowlanych (zob. „*Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy Murapol, w tym może skutkować niższą marżowością oraz opóźnieniami w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol*”), stanie się mało wydajny, Grupa będzie zmuszona do zakupu materiałów budowlanych w zewnętrznych hurtowniach, co może mieć wpływ na wzrost kosztów budowy.

Nie można również wykluczyć utraty płynności finansowej przez podwykonawców Partner S.A., wystąpienia u nich innych problemów organizacyjno-finansowych czy zdarzeń o charakterze siły wyższej, co może skutkować przejściowym lub całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z podwykonawcą. Powyższe okoliczności mogą przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu deweloperskiego. W przeszłości takie sytuacje zdarzały się, zmuszając Grupę do zawierania cesji umów z innymi podmiotami lub zmniejszenia zakresu prac celem zachowania terminów realizacji i postępu budowy, a w przypadku gdy cesja umów okazywała się niemożliwa, Grupa występowała ze stosownymi roszczeniami, a także dokonywała wpisu danego podwykonawcy na „czarną listę” w celu uniknięcia ponownego zakontraktowania danego podmiotu w przyszłości. Ponadto, w przypadku wcześniejszego ustania współpracy z podwykonawcą pozostaje kwestia rozliczeń wykonanych przez podwykonawcę prac, dokonania potrąceń z tytułu ewentualnych kar umownych i uwzględnienia kosztów wykonawstwa zastępczego, które to sytuacje również występowały w przeszłości. W przypadku niedojścia do porozumienia z takim podwykonawcą, np. w drodze ugody, nie można wykluczyć dochodzenia przez niego ewentualnych roszczeń przeciwko Partner S. A. na drodze sądowej, a nawet złożenia przez podwykonawcę wniosku o ogłoszenie upadłości Partner S.A., mającego na celu zmuszenie Partner S.A. do uznania roszczenia. W konsekwencji, mimo braku jakichkolwiek podstaw do wydania przez sąd upadłościowy postanowienia o ogłoszeniu upadłości, zgłoszone do sądu upadłościowego roszczenia podwykonawców mogą mieć negatywny wpływ na reputację Grupy.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się wielokrotnie. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Grupa Murapol ponosi wobec nabywców lokali mieszkalnych/użytkowych i osób trzecich odpowiedzialność z tytułu wad sprzedanych nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych i usługowych, wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu wad. Grupa Murapol może być narażona na odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości (m.in. z tytułu rękojmi) za wady fizyczne i prawne budynków (lub odpowiednio lokali mieszkalnych i usługowych) oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki.

Stosownie do obowiązujących przepisów prawa odpowiedzialność Grupy względem nabywcy może powstać w szczególności jeżeli: (i) nieruchomość sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z jej przeznaczenia, (ii) jeżeli nieruchomość nie ma właściwości, o których istnieniu Grupa zapewniła kupującego, albo (iii) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował Grupę przy zawarciu umowy lub (iv) jeżeli nieruchomość została kupującemu wydana w stanie niepełnym. Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych zazwyczaj zawierają określone oświadczenia i zapewnienia co do stanu faktycznego i prawnego sprzedawanego lokalu. W przypadku wystąpienia wady fizycznej lub prawnej lokalu bądź części wspólnych podmioty z Grupy Murapol mogą zostać zobowiązane do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń), przy czym okres ochronny nabywców lokali w przypadku rękojmi wynosi 5 lat od dnia zawarcia umowy oraz 6 lat od dnia wystąpienia szkody w przypadku dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Nie można również wykluczyć powstania roszczeń dotyczących części wspólnych nieruchomości, z którymi w stosunku do Grupy mogą wystąpić wspólnoty mieszkaniowe, w tym – z uwagi na terminy dochodzenia roszczeń – brak możliwości wystąpienia przez Grupę z roszczeniem regresowym wobec wykonawcy, który realizował dane prace budowlane w ramach projektu, którego dotyczy usterka. W szczególności, z uwagi na rozbieżności okresów, które powstały wskutek zmian przepisów i wydłużenia okresu rękojmi z 3 do 5 lat, wiele z umów zawartych przez Grupę z wykonawcami przed zmianami przepisów przewiduje udzielenie gwarancji przez wykonawcę na okres 3 lat, wskutek czego w przypadku ujawnienia ew. usterek po okresie udzielonej gwarancji, Grupa może nie mieć skutecznych narzędzi dochodzenia odpowiedzialności od wykonawcy. To samo dotyczy sytuacji rozbieżnego momentu rozpoczęcia biegu terminów, tj. ustawowe terminy ochrony nabywców lokali będą już po upływie gwarancji udzielonej Grupie przez wykonawcę. W konsekwencji Grupa może mieć trudności w dochodzeniu roszczeń od danego wykonawcy. Ponadto,

nie można wykluczyć, że po tak długim okresie wykonawca zakończy działalność lub z uwagi na sytuację finansową wykonawcy Grupa nie będzie miała z czego zaspokoić powstałych roszczeń.

W latach 2018–2020 zgłoszono roszczenia reklamacyjne w stosunku do ok. 4.500 lokali Grupy, przy czym za zasadne uznano roszczenia w stosunku do ok. 2.000 lokali Grupy na 14.547 lokali wybudowanych w Grupie Murapol w latach 2014–2020 (z uwagi na okres rękojmi w latach 2018–2020 były zgłaszane również roszczenia dotyczące lokali wybudowanych kilka lat wcześniej). Łączna wartość uznanych roszczeń reklamacyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniosła około 1,1 mln złotych. Pomimo iż Grupa Murapol na bieżąco analizuje przyczyny powstawania takich wad w celu zapobiegnięcia ich powstawaniu w przyszłości, nie można wykluczyć ich powstania w przyszłości. Tym samym nie można wykluczyć powstawania dodatkowych, znaczących kosztów związanych z projektami deweloperskimi, które mogą wpłynąć na zmniejszenie się ich rentowności.

Grupa Murapol monitoruje i aktualizuje procedury mające zapewnić należyłą jakość realizowanych projektów deweloperskich. Nie można jednak zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone roszczenia co do zidentyfikowanych albo rzekomych wad w większej skali niż obecnie. Prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad mogą przykładowo okazać się bardzo kosztowne lub mogą nie być w ogóle możliwe do wykonania. Ponadto, wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie Murapol, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Grupy Murapol i jej projektów deweloperskich oraz na postrzeganie działalności Grupy Murapol i jej projektów deweloperskich przez docelowych klientów. Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy Murapol do korzystnej sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w przyszłości.

Dodatkowo, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która została ogłoszona w dniu 30 czerwca 2021 r. (wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z zastrzeżeniem części przepisów, które wchodzi w życie odpowiednio po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia oraz z dniem następującym po dniu ogłoszenia), nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, a jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, to wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy i jeżeli deweloper nie usunie wad w pierwotnym terminie albo nie wskaże takiego dodatkowego terminu, nabywca wyznaczy deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo wystąpienia wad, które byłyby krytyczne dla działalności Grupy, Grupa ocenia jako niskie.

Część środków niezbędnych dla realizacji projektów deweloperskich stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne). Ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów deweloperskich Grupy Murapol oraz skutecznie ograniczać działalność Grupy

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę Murapol wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla ich sfinansowania Grupa Murapol indywidualnie planuje źródła finansowania, obejmujące środki własne, wpłaty od klientów oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie kredytów i – opcjonalnie – pożyczek oraz obligacji. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy Murapol oraz poszczególnych Spółek Zależnych, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach albo ograniczenia w dostępności mogą wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a – w skrajnych przypadkach – je uniemożliwić. Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej). Główne ryzyko kredytowe Grupy jest przy tym związane przede wszystkim z należnościami handlowymi. Zob. również pkt 18.4 „Omówienie sytuacji finansowej i operacyjnej – Informacje ilościowe i jakościowe na temat zarządzania ryzykiem finansowym – Ryzyko związane z płynnością”.

W kwietniu 2021 r. Emitent zrestrukturyzował dotychczasowe zadłużenie i pozyskał nowy kredyt od konsorcjum dwóch banków – mBanku S.A. oraz Banku Pekao S.A. – w wysokości 350,0 mln PLN („Umowa Kredytów”) na okres 3 lat (zob. pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów”). Przed zawarciem Umowy Kredytów Grupa Murapol korzystała z wielu produktów dłużnych, takich jak kredyty bankowe w bankach komercyjnych i spółdzielczych, obligacje korporacyjne oraz detaliczne, pożyczki od udziałowców lub linie faktoringowe, z których zasadnicza część miała charakter krótkoterminowy. W efekcie zawarcia Umowy Kredytów i refinansowania dotychczasowego zadłużenia, struktura wiekowa oraz tytuły zadłużenia Grupy Murapol uległy istotnej zmianie (wartość zadłużenia netto Grupy na dzień 30 września 2021 r., zdefiniowana jako suma oprocentowanych kredytów i pożyczek (część długoterminowa i bieżąca), zobowiązań z tytułu leasingu (część długoterminowa i bieżąca) i pozostałych zobowiązań finansowych (część długoterminowa i bieżąca), pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty (a zatem bez środków na rachunkach powierniczych), wynosiła 52 mln PLN, w porównaniu z 188 mln PLN na koniec 2020 r., 322 mln PLN na koniec 2019 r. i 417 mln PLN na koniec 2018 r.). W wyniku spłaty zadłużenia z tytułu pożyczek, obligacji i faktoringów, na dzień 30 września 2021 r., Grupa posiadała zadłużenie z tytułu kredytów oraz zobowiązania leasingowe, których przeważająca część ma charakter długoterminowy (według stanu na koniec września 2021 r. Grupa miała ok. 50 mln PLN krótkoterminowego finansowania (obejmującego bieżącą część kredytów oraz zobowiązania z tytułu leasingów), zaś ok. 286 mln PLN stanowiły zobowiązania długoterminowe z terminem zapadalności do 2024 r.). Zob. również pkt 18.4 „Omówienie sytuacji finansowej i operacyjnej – Informacje ilościowe i jakościowe na temat zarządzania ryzykiem finansowym – Ryzyko kredytowe”.

W Umowie Kredytów przewidziane są obowiązki utrzymania przez Spółkę/Grupę określonych wskaźników finansowych, takich jak wskaźnik zadłużenia kapitału, pokrycia obsługi długu, utrzymania skumulowanej poziomu historycznej marży w ujęciu 12 miesięcy oraz przewidywanej marży brutto na określonych poziomach, jak również utrzymania odpowiedniego salda środków pieniężnych pozostających do dyspozycji Grupy oraz wartości banku ziemi. Umowa Kredytów nakłada na Spółkę pewne ograniczenia (zobowiązania finansowe), w tym co do wypłaty dywidendy (zgodnie z Umową Kredytów, bez zgody mBanku S.A. i Banku Pekao S.A. Spółka będzie mogła przeznaczać do wypłaty dywidendy zysk począwszy od zysku za 2021 r., na zasadach określonych w Umowie Kredytów. Zob. również pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów”).

Umowa Kredytów przewiduje pakiet zabezpieczeń obejmujący: zastawy na wszystkich udziałach lub prawach wspólników Poręczycieli (z wyłączeniem Cross-Bud S.A., Murapol Projekt 26 sp. z o.o., Murapol Projekt sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 35 sp. z o.o., w stosunku do których zastawem zostały objęte tylko udziały znajdujące się w posiadaniu członków Grupy, poza Polskim Deweloperskim Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym), zastawy na aktywach Spółki, zastawy na rachunkach bankowych Spółki i Poręczycieli, pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółki i Poręczycieli, zastawy na znakach towarowych Spółki, hipotekę, przelewy na zabezpieczenie oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji Spółki i Poręczycieli, co w przypadku egzekucji przez Banki może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy oraz jej działalność.

Z uwagi na skupienie całości finansowania w konsorcjum dwóch banków ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z Umowy Kredytów może skutecznie ograniczyć działalność Grupy, wpływając na jej płynność i zdolność do finansowania projektów inwestycyjnych. Przede wszystkim nie można wykluczyć, że w przyszłości może być po upływie oznaczonych w umowie okresów naprawczych rozwiązana przez banki z powodu braku terminowych spłat lub naruszenia zawartych w niej kowenantów. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami. Nie można również wykluczyć, że w takiej sytuacji Grupa nie byłaby w stanie pozyskać nowego finansowania w szybkim terminie lub na równie atrakcyjnych warunkach. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. Ponadto, z uwagi na istotny udział finansowania zewnętrznego w strukturze pasywów, Grupa narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych. Nie można wykluczyć, że na skutek poprawy koniunktury gospodarczej w Polsce, Rada Polityki Pieniężnej podejmie decyzję o podwyższeniu stóp procentowych oraz zaostrzeniu polityki pieniężnej (w październiku 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o podwyższeniu stóp procentowych NBP, dokonując zmiany głównej stopy referencyjnej z historycznego minimum w wysokości 0,1% do 0,5%, a następnie w listopadzie podniosła stopy procentowe o kolejnych 0,75 pb. Tym samym, poziom stóp procentowych (referencyjnej) wynosi na Datę Prospektu 1,25%). Znaczący wzrost poziomu stóp procentowych może przełożyć się na wzrost kosztu i trudności pozyskania kapitału zewnętrznego przez Grupę, a w konsekwencji do obniżenia jej wyników finansowych. Na Datę Prospektu Grupa nie jest w stanie ocenić wpływu ww. zmiany na prowadzoną działalność.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

Proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwość ich zaskarżenia, a także działania osób trzecich mogą mieć wpływ na realizację prac budowlanych wykonywanych przez Grupę Murapol i realizowanych przez nią projektów deweloperskich

Realizacja projektów przez Grupę Murapol wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z nich jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń środowiskowych, pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie) wydawanych przez organy administracyjne. Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji deweloperskiej, zaś jakiegokolwiek błędy, wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja inwestycji w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia procesu inwestycyjnego. Z uwagi na fakt, że wydawanie odpowiednich dokumentów dotyczących procesu deweloperskiego podlega kompetencji organów administracji publicznej i następuje w trybie określonym przepisami postępowania administracyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem interesów społeczności lokalnej (np. niektóre kwestie ochrony środowiska oraz zagadnienia planistyczne podlegają szerokiej konsultacji społecznej), Grupa Murapol nie ma pełnej kontroli nad sprawnym przebiegiem procesu uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych, ani nie może zagwarantować, że wszystkie niezbędne dokumenty zostaną wydane w zaplanowanym terminie oraz że przed ich uprawomocnieniem się nie ulegną zaskarżeniu, lub że uzyskane zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Nieuzyskanie chociażby części wymaganej dokumentacji, opóźnienie w jej uzyskaniu lub jej zmiana mogą negatywnie wpłynąć na zdolność do rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów Grupy Murapol. Ponadto nie można całkowicie wykluczyć ryzyka zmian decyzji administracyjnych dotyczących zakończonych już projektów inwestycyjnych, a także ich wzruszalności w przypadku stwierdzenia wad prawnych takich decyzji, a nawet stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych wydanych z naruszeniem przepisów prawa.

Proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych może podlegać również opóźnieniom związanym z niekorzystnymi działaniami podmiotów trzecich, uprawnionych do wnoszenia środków zaskarżenia wobec wydanych decyzji, w tym m.in. podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami, na których jest lub ma być prowadzony proces inwestycyjny Grupy Murapol. Podmioty trzecie mogą bowiem, przez udział w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego, podejmować działania uniemożliwiające Grupie Murapol uzyskanie stosownych rozstrzygnięć, między innymi poprzez zaskarżanie do administracyjnych organów drugiej instancji oraz do sądów administracyjnych rozstrzygnięć wydawanych w ich toku. Ponadto udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może być jednocześnie źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi), zainicjowanych przez osoby trzecie w związku z kwestionowaniem rozstrzygnięć uzyskanych przez Grupę Murapol w toku procesu inwestycyjnego. Działania takie mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji harmonogramu i wyjścia z inwestycji. Wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć również negatywny wpływ na wizerunek Grupy i jej projektów oraz postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez docelowych klientów lub inwestorów.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Grunt nabywane lub posiadane przez Grupę mogą być obciążone ryzykiem środowiskowym i operacyjnym

Na gruntach nabywanych lub posiadanych przez Grupę mogą występować niebezpieczne substancje, zanieczyszczenia, mogło na nich dojść do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu. Pomimo tego, że przed nabyciem tytułu prawnego do gruntu Grupa zleca dokonanie badania środowiskowego wyspecjalizowanym podmiotom, nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości podmioty z Grupy mogą być zobowiązane do (i) poniesienia kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę, (ii) oczyszczenia gruntów lub (iii) zapłaty kar administracyjnych z tytułu ich zanieczyszczenia lub (iv) w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska. Przed nabyciem gruntu Grupa Murapol szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach. Wykrycie

obecności niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może również opóźnić budowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji.

Ponadto, realizacja projektów wymaga na etapie przygotowywania inwestycji decyzji środowiskowej (czasem poprzedzonej raportem środowiskowym), a także kolejnych decyzji i zezwoleń związanych z użytkowaniem określonych obiektów. Dodatkowo, organy administracji publicznej mogą prowadzić inspekcje i kontrole związane z przestrzeganiem prawa ochrony środowiska, co może spowodować przestój w realizacji projektu budowlanego, a przez to zwiększenie kosztów oraz opóźnienia w jego realizacji.

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje również jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej, które mogą spowodować opóźnienia lub zwiększyć koszty przygotowania gruntu pod budowę, a nawet uniemożliwić realizację projektu zgodnie z jego założeniami. Nie można wykluczyć, że niewłaściwa analiza techniczna może skutkować również podtopieniami gruntu w przyszłości czy też innymi zagrożeniami, które mogą narazić Grupę na koszty, konieczność zapłaty kar umownych czy odpowiedzialność odszkodowawczą.

Ponadto, zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska każdorazowy władający powierzchnią ziemi (tj. właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości), na której występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, jest obowiązany do przeprowadzenia remediacji zanieczyszczenia. Wobec tego Grupa Murapol była odpowiedzialna za przeprowadzenie remediacji zidentyfikowanego zanieczyszczenia historycznego (na terenach nieruchomości, które należą do Grupy Murapol) zgodnie z ustalonym przez RDOŚ planem remediacji oraz pokrycia kosztów takiej remediacji. Na Datę Prospektu powyższe ryzyko zmaterializowało się w ramach prowadzonej przez Grupę Murapol inwestycji budowlanej, zlokalizowanej na terenie byłej Bazy Paliw Transportu Stoczni Marynarki Wojennej w Gdyni, przy ul. Śmiedowicza i ul. Nasypowej, gdzie wykryto historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi (zob. również pkt 9.14 „Ochrona środowiska”), przy czym w zakresie tej inwestycji plan remediacji został pomyślnie zrealizowany.

Nie można jednak wykluczyć, że w toku realizowania aktualnych bądź planowanych inwestycji ujawnią się kolejne historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Murapol w związku z koniecznością poniesienia kosztów związanych z remediacją, zapłaty kar administracyjnych lub roszczeń odszkodowawczych.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

Grupa Murapol może nie zrealizować swojej strategii

Założenia strategii Grupy opierają się przede wszystkim na umocnieniu jej obecnej pozycji rynkowej przez: (i) budowanie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej oraz jej skuteczne pozycjonowanie wśród docelowych klientów; (ii) umiejętne pozyskiwanie nieruchomości gruntowych do banku ziemi; (iii) optymalizację procesów wewnątrzgrupowych; (iv) podejmowanie działań w oparciu o inicjatywy zrównoważonego rozwoju ESG oraz (v) rozwój na rynku instytucjonalnego najmu nieruchomości PRS. Zob. również pkt 9.3 „Strategia”.

Grupa może nie zrealizować swoich inicjatyw strategicznych i nie osiągnąć swoich celów strategicznych w związku z wystąpieniem szeregu okoliczności oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych, m.in. natury regulacyjnej, prawnej, finansowej, społecznej lub operacyjnej, które mogą być poza kontrolą Grupy, co może skutkować utratą pozycji rynkowej.

Nie można wykluczyć, że Grupa napotka trudności w realizacji swojej strategii, np. wskutek niedopasowania oferty do oczekiwań klientów, w tym wskutek wprowadzania do oferty rozwiązań technologicznych, które okażą się mniej atrakcyjne od proponowanych przez konkurentów, mało przydane, lub które nie spotykają się z zainteresowaniem potencjalnych klientów w ogóle. Grupa może nie być również w stanie znaleźć stosownych działek pod budowę swoich projektów deweloperskich, oferta jej konkurentów może okazać się bardziej atrakcyjna, czego skutkiem mogą być niższe przychody. W szczególności z uwagi na specyfikę modelu biznesowego nabywania gruntów przez Grupę, zakładających zapłatę 10–30% zaliczki bądź zadatku i przejście własności nieruchomości gruntowej na Grupę dopiero po uzyskaniu dopasowanego do potrzeb Grupy pozwolenia na budowę lub warunków zabudowy, nie można wykluczyć, że w sytuacji ograniczonej dostępności gruntów Grupa nie będzie w stanie nabywać nieruchomości gruntowych w ilości pozwalającej osiągnąć jej założenia strategiczne, w tym w zakresie współpracy z Grupą Ares w ramach

budowy platformy PRS lub nabywania gruntów w dostatecznej ilości, lecz mniej atrakcyjnych ze względu na cenę lub lokalizację, co może mieć wpływ na atrakcyjność oferty i rentowność projektów Grupy. Zob. również pkt 2.1 „Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Murapol i sektorem, w którym prowadzi działalność – Grupa Murapol jest narażona na ryzyka związane z rozpoczęciem realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS i BPSA”.

Ponadto, aby wspierać realizację strategii Grupa włącza do swojej działalności również projekty i inicjatywy z obszarów środowiska i ochrony zdrowia, związane z kwestiami społecznymi oraz zagadnieniami ładu korporacyjnego (ang. ESG, *Environmental, Social and Corporate Governance*). W tym celu Grupa ponosi wydatki na rozwiązania technologiczne przyjazne środowisku (m.in. mające na celu optymalizację zużycia wody i energii) oraz obniżenia kosztów eksploatacji i zużycia mediów, podejmuje działania mające na celu lepsze wykorzystywanie materiałów i wpływające na mniejsze zużycie energii, mniejszą produkcję odpadów czy też wprowadza rozwiązania mające na celu ograniczenie emisji CO₂. Nie można również wykluczyć, że kolejne rozwiązania proekologiczne wprowadzane w projektach deweloperskich będą kapitałochłonne w stopniu, który wymusi na Grupie konieczność podniesienia cen sprzedaży, przy jednoczesnym oferowaniu przez konkurentów Grupy lokali mieszkalnych o podobnych parametrach na korzystniejszych cenowo warunkach, a w konsekwencji Grupa nie będzie w stanie zapewnić wystarczającej i zróżnicowanej podaży mieszkań.

W związku z rosnącymi oczekiwaniami klientów, jak i inwestorów, w zakresie stosowanych rozwiązań ESG oraz postępującymi zmianami regulacyjnymi nie można również wykluczyć, że rozwiązania stosowane przez Grupę okażą się niewystarczające, co może mieć negatywny wpływ na reputację Grupy. Pomimo stosowania przez Grupę rozwiązań ESG w przedsięwzięciach deweloperskich, ryzyko reputacyjne może mieć miejsce w szczególności w przypadku potencjalnego sprzeciwu społeczności wobec danej inwestycji wynikającego z niewystarczającego uwzględnienia kwestii ESG w projekcie czy też nieuwzględnienia oczekiwanych przez daną społeczność rozwiązań w ogóle, a w konsekwencji powstania kosztownych opóźnień lub konieczności wprowadzania zmian do pierwotnego projektu.

Także działania zewnętrzne, jak spowolnienie procesów administracyjnych, w szczególności na skutek pandemii COVID-19, mogą wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji jej założeń strategicznych. Spowolnienie to może mieć wpływ na uzyskiwanie niezbędnych zgód i pozwoleń zgodnie z zakładanymi harmonogramami, a w konsekwencji przełożyć się na proces budowy i przekazywania lokali, komercjalizacji, co może mieć wpływ także na rentowność danych inwestycji, przepływy środków pieniężnych i w konsekwencji osiągnięte wyniki finansowe, czy nawet skutkować brakiem opłacalności realizacji danej inwestycji.

Z uwagi na zdarzenia niezależne od Grupy, Grupa może mieć trudności ze zrealizowaniem celów swojej strategii bądź w ogóle jej nie zrealizować. Nie można wykluczyć, że na skutek zmian w otoczeniu zewnętrznym, w tym pogorszenia się sytuacji rynkowej, Grupa będzie musiała dostosować lub zmienić swoje cele i swoją strategię. Wskazane sytuacje mogą negatywnie wpłynąć na realizację strategii przez Grupę i skutkować nieosiągnięciem lub osiągnięciem niższych korzyści niż pierwotnie zakładane.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

Wahania wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych mogą mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów i skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Część banku ziemi Grupy stanowią nieruchomości inwestycyjne, tj. nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, w stosunku do których nie ma planów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Nieruchomości inwestycyjne są ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy wg wartości godziwej. Nie można wykluczyć, że w szczególności z uwagi na zmieniające się okoliczności, zmienne warunki rynkowe i wahania cen porównywalnych nieruchomości, wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych będzie podlegała zmianom, w tym może znacznie się obniżyć.

Ponadto, w sytuacji istotnej zmiany otoczenia biznesowego, w tym przede wszystkim zmiany w zakresie spodziewanych zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych, Zarząd może podjąć decyzję o zmianie ich przeznaczenia (zmiana planów co do realizacji na danej nieruchomości gruntowej przedsięwzięcia deweloperskiego przez Grupę). W takim przypadku następuje reklasyfikacja gruntów z kategorii nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, przy czym wartość nieruchomości nie ulega zmianie w związku z reklasyfikacją składnika majątku.

Na każdy dzień bilansowy Grupa weryfikuje, czy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla uzyskanie spodziewanych korzyści ekonomicznych oraz inne założenia, które uczestnicy rynku wykorzystaliby do ich wyceny w aktualnych warunkach. Grupa poddaje istotne składniki nieruchomości inwestycyjnych wycenie

niezależnych rzeczoznawców. Wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy są rozpoznawane w wyniku finansowym za okres, w którym występuje taka zmiana.

W 2018 r. w związku z klasyfikacją nieruchomości gruntowych do nieruchomości inwestycyjnych Grupa rozpoznała w pozostałych przychodach operacyjnych przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 40,9 mln zł. Natomiast w 2020 r. w ramach pozostałych kosztów operacyjnych stratę z aktualizacji wyceny w wysokości 4,4 mln zł.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol ryzyko negatywnej (spadku) zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej materializowało się. Spółka, uwzględniając aktualny udział nieruchomości inwestycyjnych w strukturze aktywów oraz ich aktualną wartość, ocena istotność powyższego czynnika ryzyka jako nieznaczną, ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Również prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

Wycena nieruchomości gruntowych jest z natury subiektywna i niepewna oraz opiera się na założeniach, które mogą okazać się niedokładne lub na które wpływ mogą mieć czynniki pozostające poza kontrolą Grupy

W Prospekcie (zob. pkt. 26.4 „Raport z Wyceny”) Spółka zamieściła Raport z Wyceny sporządzony przez niezależnego rzeczoznawcę nieruchomości CBRE, zawierający wycenę portfela nieruchomości Grupy na dzień 30 września 2021 r.

Wycena nieruchomości, mimo że dokonywana przez profesjonalne podmioty – rzeczoznawców nieruchomości, jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonuje się jej na podstawie wielu założeń i prognoz, które mogą różnić się od faktycznych danych i parametrów lub faktycznych zdarzeń, które wystąpią w przyszłości i w związku z tym charakteryzuje się niepewnością. Takie założenia dotyczą w szczególności prawa do korzystania z nieruchomości, badań stanu środowiska i stanu gruntu, roszczeń osób trzecich, powierzchni użytkowej, urządzeń i wyposażenia oraz kwestii planistycznych. Wycena może zostać także dokonana na podstawie szczególnych założeń dotyczących konkretnych nieruchomości.

Wycena nieruchomości w Raporcie z Wyceny została sporządzona z wykorzystaniem różnych metod wyceny, które zależały m.in. od rodzaju nieruchomości, sytuacji rynkowej i decyzji CBRE, i obejmowały głównie podejście mieszane, metodę pozostałościową (metodę tę stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, które podlegają lub mają podlegać zabudowie, na podstawie decyzji planistycznych i znane są parametry inwestycji takie jak m.in. powierzchnia użytkowa mieszkań i usług) oraz podejście porównawcze, metodę porównywania parami lub korygowania ceny średniej. Stosowanie powyższych metod wymaga zgromadzenia różnorodnych danych oraz przyjęcia szeregu założeń dotyczących rynku nieruchomości, procesu rozwojowego i rynku finansowego. Założenia dotyczące wyceny nieruchomości mogą się przy tym okazać nieprawidłowe, w szczególności z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań (nawet niewielkie zmiany w danych wejściowych dla wyceny mogą, po skumulowaniu, mieć znaczący wpływ na określaną wartość nieruchomości). Dodatkowo, w zakresie wyceny nieruchomości realizowanych/przeznaczonych dla Platformy PRS zastosowano podejście dochodowe (metoda inwestycyjna), a także metodologię dojścia do wartości docelowej, które opierają się na oszacowaniu wartości nieruchomości na podstawie dochodu czynszowego uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z nieruchomości. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę są m.in. koszty budowy szacowane przez Grupę na podstawie aktualnych oraz prognozowanych cen materiałów i usług, które mogą się różnić od faktycznych cen, kiedy związane z tym koszty będą ponoszone.

Jeżeli prognozy, szacunki i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w banku ziemi Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość banku ziemi Grupy na dzień 30 września 2021 r. może istotnie różnić się od wskazanej w Raporcie z Wyceny. Ponadto, nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy odzwierciedlają ceny, które mogłyby zostać osiągnięte w razie ich sprzedaży.

Większość banku ziemi Grupy ujmowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zapasy jest wyceniana według kosztu historycznego. Natomiast wycena nieruchomości ma istotne znaczenie dla nieruchomości inwestycyjnych Grupy, które są wyceniane na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej według wartości godziwej i podlegają testom na utratę wartości (26,1 mln zł na dzień 30 września 2021 r. i 78,2 mln zł na dzień 31 grudnia 2020 r.). Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, zysk lub strata z tego tytułu są ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki. W konsekwencji, wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy mogą podlegać wahaniom, a Grupa może odnotowywać zyski lub straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości inwestycyjnych lub zmian ich przeznaczenia.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako nieznaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu

na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym

Nowelizacja przepisów Ustawy Deweloperskiej może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy Murapol oraz zmniejszenia zyskowności projektów deweloperskich

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania częstych i znaczących zmian w systemie prawa polskiego w odniesieniu do sektora, w którym Grupa Murapol prowadzi działalność.

W dniu 8 czerwca 2021 r. Prezydent RP podpisał ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („**Nowa Ustawa Deweloperska**”), przygotowaną przez Prezesa UOKiK. W ramach nowelizacji przepisów przewidziano m.in. powołanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego („**DFG**”) mającego za zadanie ochronę środków wpłacanych przez nabywców lokali mieszkalnych w razie upadłości dewelopera lub banku. Na mocy nowych przepisów deweloperzy będą zobowiązani do odprowadzania składki od każdej wpłaty dokonywanej przez kupującego w kwocie do 1% wartości danej wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Podstawą wyliczenia wysokości składki na DFG ma być wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy. Nowa Ustawa Deweloperska nakłada na deweloperów obowiązek, po dokonaniu wyliczenia składki, wpłacenia jej do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie siedmiu dni od dnia dokonania wpłaty przez kupującego i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank z kolei ma obowiązek odprowadzenia tej składki na wyodrębniony rachunek DFG w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym również w terminie siedmiu dni. Jednocześnie przepisy wskazują, że składka ma być odprowadzana od każdej wpłaty nabywcy i nie przewiduje się jej zwrotu. Ponadto nowe przepisy wydłużają obowiązkowy okres prowadzenia rachunków powierniczych przez deweloperów, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa własności ostatniego lokalu wybudowanego w ramach inwestycji, a zatem do zakończenia sprzedaży lokali w danym przedsięwzięciu, także wtedy, gdy sprzedawane lokale są już gotowe do odbioru. Na skutek powyższych zmian Grupa Murapol może być narażona na znaczące wydłużenie się procesów inwestycyjnych i dłuższy czas oczekiwania na zwrot z inwestycji.

Ponadto, zmiany wprowadzane Nową Ustawą Deweloperską wpływają na zwiększoną reglamentację i sformalizowanie procesów przedsprzedaży mieszkań, a także sprzedaży zasobów towarzyszących w ogóle. Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza m.in. regulacje dotyczące umów rezerwacyjnych, które nie będą mogły być zawierane, dopóki deweloper nie udostępni gotowych prospektów informacyjnych czy też nie będzie prowadził otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla danej inwestycji, które to czynniki mogą wpływać na opóźnienia procesów przedsprzedaży i rezerwacyjnych. Wprowadzane zmiany zakładają również zatrzymanie ostatniej transzy ceny na rachunku powierniczym do czasu zawarcia z klientem finalnej umowy przenoszącej własność, czy też uzależnienie wpłat na rachunek powierniczy od postępów budowy (zakończenia poszczególnych jej etapów), a nie jak dotychczas, na podstawie harmonogramu kalendarzowego.

Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza dodatkowe wymogi potrzebne do zawarcia umowy deweloperskiej. Jednym z nich jest obowiązek dewelopera do wypłaty nabywcy rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej, w przypadku, gdy umowa deweloperska nie przewiduje kary umownej ani odsetek. Ustawowa kara umowna może być egzekwowana, gdy dojdzie do jakiegokolwiek naruszenia umowy przez dewelopera.

Zgodnie z Nową Ustawą Deweloperską, nabywca może odmówić dokonania odbioru lokalu w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną, i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, a jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym, to wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy i jeżeli deweloper nie usunie wad w pierwotnym terminie albo nie wskaże takiego dodatkowego terminu, nabywca wyznaczy deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy,

zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, bez względu na to czy fakt odstąpienia jest kwestionowany przez dewelopera.

Bank wypłaca deweloperowi środki (w wysokości stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu oraz ceny lokalu) nie wcześniej niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a po zakończeniu ostatniego etapu pozostałe środki wpłacone przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy bank wypłaci dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy określonej w Nowej Ustawie Deweloperskiej, w tym umowy deweloperskiej. Skonkretyzowany zakres i przedmiot kontroli, który winien przeprowadzić bank względem dewelopera i zakończonych przez niego etapów bądź całego przedsięwzięcia deweloperskiego (np. legitymowanie się przez dewelopera tytułem prawnym do nieruchomości, posiadanie pozwolenia na budowę bądź dokonania zgłoszenia budowy oraz weryfikacja sytuacji finansowej dewelopera, w tym czy nie zostało względem niego wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, jak i, czy deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne oraz uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców), a bank zobowiązany będzie do wstrzymania wypłaty środków pieniężnych w sytuacji negatywnej oceny któregoś z elementów podlegającego kontroli, w tym w sytuacji wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego. Środki mogą zostać wypłacone dopiero po usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

Zasady opodatkowania działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, mogą budzić wątpliwości na gruncie prawa podatkowego, a jego zmiany mogą wiązać się z pogorszeniem sytuacji finansowej Grupy

Zasady opodatkowania czynności i zdarzeń charakterystycznych dla działalności Grupy Murapol oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, mogą budzić wątpliwości interpretacyjne w zakresie czynności, które nie są jednoznacznie uregulowane w stosownych przepisach prawa, co w konsekwencji może spowodować ich kwestionowanie przez organy podatkowe. Wątpliwości te odnoszą się, między innymi, do przepisów dotyczących podatków dochodowych, w szczególności w zakresie możliwości, sposobu i momentu rozpoznawania przychodów oraz kosztów uzyskania przychodów z tytułu poszczególnych zdarzeń lub czynności, jak również obowiązków dokumentacyjnych związanych z takimi zdarzeniami lub czynnościami.

Innym obszarem niejasnych i skomplikowanych regulacji są przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, zwłaszcza w zakresie przedmiotu opodatkowania, stawki podatku, podstawy opodatkowania czy momentu powstania obowiązku podatkowego w przypadku czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Pomimo monitorowania ryzyk w poszczególnych obszarach działalności Grupy, nie można wykluczyć ryzyka powstania sporów z organami podatkowymi w zakresie oceny skutków podatkowych poszczególnych zdarzeń i czynności charakterystycznych dla działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, co może skutkować zakwestionowaniem przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów z Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych (w tym także należytego wywiązywania się przez podmioty z Grupy z obowiązków płatnika) oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Nie można również wykluczyć ryzyka kwestionowania przez organy podatkowe warunków finansowych, na których zostały dokonane poszczególne czynności lub zdarzenia. Powyższe może mieć w konsekwencji niekorzystny wpływ na wyniki działalności Grupy, jej sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się wskutek zakwestionowania przez organy kontroli skarbowej kosztów uzyskania przychodów w spółce Partner S.A. za 2017 r. (zakwestionowano 1,7 mln zł kosztów z ogólnej sumy kosztów podatkowych w wysokości 186,9 mln zł w 2017 r.). Jednocześnie Spółka wskazuje, że zdarzenia takie, z uwagi na niestabilność oraz nieprecyzyjność przepisów podatkowych, mogą mieć miejsce w przyszłości w stosunku do pozostałych spółek z Grupy oraz w innych wysokościach. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Polskie organy podatkowe mogą dokonać odmiennej od Grupy Murapol oceny skutków podatkowych działań restrukturyzacyjnych

Obecny kształt Grupy Murapol jest efektem działań konsolidacyjnych, restrukturyzacyjnych i innych transakcji, których przedmiotem były aktywa o znacznej wartości, realizowanych na przestrzeni ostatnich lat pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład tej Grupy. Czynności te miały wpływ na rozliczenia podatkowe nie tylko spółek biorących udział w takich działaniach konsolidacyjnych, restrukturyzacyjnych i innych transakcjach, których przedmiotem były aktywa o znacznej wartości, ale również wspólników lub akcjonariuszy tych spółek.

Działania związane ze zmianami w strukturze korporacyjnej Grupy mogą wiązać się z różnymi obciążeniami finansowymi i nakładać na Grupę zobowiązania finansowe, w tym do zapłaty podatku. Zob. w szczególności pkt 11.4 „Grupa Murapol”. Pomimo weryfikowania przez organy podatkowe w przeszłości niektórych rozliczeń podatkowych z tytułu podjętych działań restrukturyzacyjnych, nie można wykluczyć, zarówno w odniesieniu do już przeprowadzonych, jak i do planowanych działań restrukturyzacyjnych, że organy podatkowe dokonają odmiennej oceny skutków podatkowych poszczególnych zdarzeń i czynności restrukturyzacyjnych, zarówno już dokonanych, jak i planowanych, w szczególności w zakresie możliwości, sposobu i momentu rozpoznawania, przez podmioty biorące udział w takich zdarzeniach i czynnościach, przychodów oraz kosztów uzyskania przychodów lub że zakwestionują one warunki finansowe takich działań, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na wyniki Grupy, jej działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Organy podatkowe mogą na podstawie regulacji dotyczących cen transferowych zakwestionować rozliczenia pomiędzy spółkami z Grupy oraz spółkami z Grupy a podmiotami powiązаныmi

W toku prowadzonej działalności spółki z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług i sprzedaż towarów, a także transakcje finansowe takie jak pożyczki wewnątrzgrupowe.

W trakcie zawierania i wykonywania transakcji z podmiotami powiązаныmi, spółki z Grupy podejmują działania mające na celu zapewnienie zgodności warunków transakcji z regulacjami w zakresie cen transferowych, w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Jednocześnie spółki z Grupy mogą być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie. Ze względu na specyfikę i różnorodność transakcji z podmiotami powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, dynamiczne zmiany warunków rynkowych oddziałujące na kalkulację cen stosowanych w przypadku takich transakcji, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych, a w rezultacie zakwestionowania na podstawie regulacji dotyczących cen transferowych rozliczeń między spółkami z Grupy a podmiotami powiązаныmi, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na wyniki naszej działalności i sytuację finansową.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

2.3 Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi

Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający nadal będzie wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność i będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki

Ze względu na posiadany pakiet Akcji (na Datę Prospektu 98,04% Akcji oraz 98,93% łącznej liczby głosów) Akcjonariusz Sprzedający wywiera, a zakładając, że po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał 63% Akcji oraz ogólnej liczby głosów będzie, bezpośrednio lub pośrednio, wywierał wpływ na strukturę prawną i kapitałową Spółki, jak również sprawować kontrolę i wywierać wpływ na sprawy, które wymagają działania akcjonariuszy. W szczególności,

Akcjonariusz Sprzedający może wywierać istotny wpływ na decyzje Walnego Zgromadzenia dotyczące wypłaty dywidendy oraz wysokości dywidendy, a nawet zdecydować o wstrzymaniu wypłaty dywidendy w określonych latach finansowych lub zdecydować o wypłacie dywidendy w kwocie wyższej niż rekomendowana przez Zarząd, co może być sprzeczne z interesami lub oczekiwaniami pozostałych akcjonariuszy. Ponadto Akcjonariusz Sprzedający będzie miał decydujący wpływ na powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej (którzy powołują z kolei członków Zarządu), zatwierdzanie istotnych transakcji zawieranych przez Spółkę oraz zmiany struktury kapitałowej Spółki, a także możliwość efektywnego kontrolowania lub wpływania na wiele innych istotnych decyzji dotyczących działalności Grupy Murapol. Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał również uprawnienia osobiste określone w Statucie (wersji, która będzie obowiązywała na Dzień Dopuszczenia do Obrotu na GPW), w tym do powoływania członków Rady Nadzorczej (m.in. (i) tak długo, jak Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał co najmniej 40%, ale mniej niż 50% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie mu przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej; oraz (ii) tak długo, jak Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał co najmniej 30%, ale mniej niż 40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 3 (trzech) członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zob. również pkt 13.1 „*Akcjonariusze Spółki i Akcjonariusz Sprzedający – Kontrola nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty*”). W konsekwencji, Akcjonariusz Sprzedający może pośrednio mieć uprawnienia do wywierania wpływu na istotne sprawy Spółki, w tym na strategię Spółki oraz kierunki rozwoju jej działalności, które mogą być sprzeczne ze strategią Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane głosami posiadanymi przez Akcjonariusza Sprzedającego mogą być sprzeczne z zamiarami lub interesami akcjonariuszy mniejszościowych. Chociaż polskie przepisy prawa spółek zawierają postanowienia mające na celu ochronę akcjonariuszy mniejszościowych, przepisy te oraz inne środki mogą nie być wystarczające dla ochrony interesów akcjonariuszy mniejszościowych Spółki. Nie ma również pewności, że Akcjonariusz Sprzedający zachowa w przyszłości tak duży udział w Spółce lub czy w ogóle pozostanie akcjonariuszem Spółki i że będzie nadal wspierał działalność Spółki. Bieżący zarząd realizowany jest przez obecną kadrę kierowniczą wyższego szczebla, która nie jest zależna od wsparcia Akcjonariusza Sprzedającego. Natomiast wszelkie konflikty pomiędzy kadrą kierowniczą wyższego szczebla a Akcjonariuszem Sprzedającym mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na Grupę Murapol i jej działalność.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie do średniego.

W Grupie Murapol mogą występować konflikty interesów, w tym podmioty z Grupy Ares, do której należy Akcjonariusz Sprzedający, mogą posiadać inne przedsiębiorstwa, których interesy mogą być sprzeczne z interesami innych akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane oraz potencjalnymi transakcjami, działalnością lub możliwościami, które zamierza realizować lub podejmować Grupa Murapol

Podmioty z Grupy Ares, do której należy Akcjonariusz Sprzedający, mogą posiadać inne przedsiębiorstwa, których interesy mogą być sprzeczne z interesami innych akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane, i mogą być sprzeczne z potencjalnymi transakcjami, działalnością lub możliwościami, które Grupa Murapol zamierza realizować lub podejmować. Podmiotem z Grupy Ares jest również AEREF V PL PRS S.à r.l., z którym Spółka zawarła m.in. Umowę Ramową PRS. Zob. pkt. 9.11 „*Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS*”.

Na Datę Prospektu Maciej Dyjas i Nebil Şenman (członkowie Rady Nadzorczej) sprawują jednocześnie funkcje członków Rady Nadzorczej w Echo Investment S.A. (spółki deweloperskiej, której akcje są notowane na rynku podstawowym GPW), a także są, pośrednio lub bezpośrednio, mniejszościowymi udziałowcami AEREF V PL PRS S.à r.l. oraz AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. (Akcjonariusz Sprzedający), a także są, pośrednio lub bezpośrednio, współnikami Griffin Real Estate Sp. z o.o. oraz sprawują funkcje członków Rady Nadzorczej Griffin Real Estate sp. z o.o., z którą Spółka zawarła umowę o zarządzanie aktywami z dnia 13 lutego 2020 r. Ponadto, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi: John Ruane, William Twemlow oraz Lukas Gradischnig (powiązani z funduszem Ares, który kontroluje AEREF V PL PRS S.à r.l.), osoby te nie pełnią jednak funkcji zarządczych ani nadzorczych bezpośrednio w AEREF V PL PRS S.à r.l., ani spółkach projektowych, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach platformy PRS. Ponadto, członkowie Zarządu – Nikodem Iskra oraz Przemysław Kromer zawarli umowy o świadczenie usług na rzecz wybranych Spółek Zależnych. Zob. pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu*”. Nie można zapewnić, że powyższe okoliczności nie spowodują wystąpienia w przyszłości potencjalnego czy rzeczywistego konfliktu interesów w stosunku do Spółki/Grupy Murapol. Nie można wykluczyć także, że wyżej wskazani lub inni członkowie Zarządu lub Rady Nadzorczej będą angażowali się w działalność lub sprawowali inne

funkcje, które mogłyby rodzić konflikt interesów. Ze względu na wskazane powyżej powiązania osobowe pomiędzy Spółką w Griffin Real Estate sp. z o.o. (poprzez Macieja Dyjasa i Nebil Şenman) oraz interes ekonomiczny związany z posiadaniem mniejszościowego pakietu udziałów (5,5%) w Akcjonariuszu Sprzedającym, mogą być kwestionowane niezależność Griffin Real Estate sp. z o.o. jako doradcy Spółki, jak również warunki, na jakich świadczone są usługi doradcze oraz mogą wystąpić konflikty interesów. Jednak w ocenie Spółki na Datę Prospektu żaden konflikt interesów między Spółką i Griffin Real Estate Sp. z o.o. nie występuje, Spółka nie stwierdziła także jego występowania w przeszłości. Według Spółki, usługi Griffin Real Estate sp. z o.o. świadczone są na jej rzecz na warunkach rynkowych i zgodnie z interesem Spółki. W Spółce i w Grupie Murapol zostały wprowadzone regulacje oraz procedury służące identyfikacji i zarządzaniu konfliktem interesów, w tym na poziomie Rady Nadzorczej oraz Zarządu. Zob. pkt 12.1 „Zarząd – Sposób funkcjonowania Zarządu po zakończeniu Oferty” oraz pkt 12.2 „Rada Nadzorcza – Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty”. Po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW Spółka będzie również podlegała obowiązkowi przewidzianym w Ustawie o Ofercie, które dotyczą dokonywania transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym obowiązkowi zgody Rady Nadzorczej na dokonanie istotnej transakcji z podmiotem powiązanym (z pewnymi wyłączeniami). Zob. pkt 12.2 „Rada Nadzorcza – Kompetencje Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty”. Ponadto, w dniu 14 października 2021 r. Rada Nadzorcza, zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu, podjęła uchwały w przedmiocie oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji członków Rady Nadzorczej i funkcji członków Zarządu w stosunku do ww. osób, w których stwierdziła, że istniejące jednocześnie zaangażowania ww. członków odpowiednio Zarządu albo Rady Nadzorczej nie stoją w konflikcie z pełnieniem funkcji członków odpowiednio Zarządu albo Rady Nadzorczej i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji odpowiednio w Zarządzie albo w Radzie Nadzorczej przez tych członków. Ponadto Rada Nadzorcza przyjęła, że wprowadzone w Spółce wielostopniowe procedury zapobiegania konfliktom interesów (Kodeks Etyki, Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Transakcji z Podmiotami Powiązanymi oraz Procedura Okresowego Przeglądu przez Radę Nadzorczą Umów z Podmiotami Powiązanymi) muszą być aktywnie stosowane, aby w praktyce nie doszło jednak do powstania konfliktu. W przypadku wątpliwości co do zaistnienia rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesów w konkretnym przypadku, Rada Nadzorcza dokona jednostkowej oceny danej sprawy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz regulacje przyjęte przez Spółkę, w tym w szczególności odpowiednie postanowienia regulaminu Rady Nadzorczej regulujące w sposób szczegółowy kwestie konfliktu interesów. Nie można jednak wykluczyć, że tak wdrożone procedury i regulacje okażą się nieskuteczne lub niewystarczające dla zaadresowania potencjalnego lub rzeczywistego konfliktu interesów, który może wystąpić w przyszłości.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie do średniego.

Zdolność do wypłaty dywidendy przez Spółkę zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy może być ograniczona i w związku z tym nie ma żadnej pewności, że Spółka będzie wypłacała dywidendę w przyszłości zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy

Istnieje wiele czynników, które mogą wpłynąć na decyzję o wypłacie przez Spółkę dywidendy akcjonariuszom. W szczególności wypłata dywidendy w przyszłości będzie zależała od wyników działalności, płynności finansowej oraz potrzeb kapitałowych Spółki i Grupy Murapol. Przy ustalaniu wartości dywidendy, która będzie rekomendowana Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd, uwzględniane będą m.in.: sytuacja rynkowa, gospodarcza i biznesowa Spółki, potrzeby inwestycyjne Grupy, sytuacja płynnościowa Grupy, koszt oraz możliwość pozyskania finansowania, istniejące i przyszłe zobowiązania (w tym w szczególności ograniczenia prawne oraz zapisy umowne dotyczące zachowania określonego poziomu wskaźników finansowych) oraz optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Murapol. Rekomendacja Zarządu nie jest wiążąca dla akcjonariuszy i ostateczna decyzja co do wypłaty dywidendy, w tym odnośnie do jej wysokości, będzie – poza ograniczeniami prawnymi i wynikającymi z zobowiązań umownych – zależała od Walnego Zgromadzenia (szczegółowe informacje na temat dywidendy znajdują się w punkcie 15.1 „Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Dywidenda – Prawo do dywidendy”, w tym informacje dotyczące ograniczeń umownych w zakresie dywidendy znajdują się w pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów”). Wypłata dywidendy na poziomie przewyższającym wartość rekomendowaną przez Zarząd może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy Grupy Murapol oraz na cenę Akcji.

Zarząd nie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2020 na rzecz obecnych akcjonariuszy Spółki (zob. pkt 5.1 „Dane historyczne na temat dywidendy”). Przy założeniu dokonania Dopuszczenia do Obrotu na GPW oraz pod warunkiem że nie istnieją żadne nadzwyczajne okoliczności zewnętrzne lub znaczące potrzeby kapitałowe oraz z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy: (i) za rok obrotowy 2021 w kwocie 170 mln zł, (ii) natomiast poczynając od momentu

wypłaty dywidendy z zysku netto za rok obrotowy 2022, w kwocie, która będzie stanowiła nie mniej niż 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w danym roku. Na Datę Prospektu Akcjonariusz Sprzedający zadeklarował poparcie ww. polityki dywidendy.

Polityka w zakresie wypłaty dywidendy w przyszłości będzie jednak w miarę potrzeby podlegać przeglądowi przez Zarząd w zależności od okoliczności, a decyzje w tej sprawie będą podejmowane z uwzględnieniem szeregu czynników dotyczących Spółki i Grupy Murapol, w tym perspektyw dla dalszej działalności, przyszłych zysków, wysokości jednostkowych niepodzielonych zysków z lat ubiegłych oraz kwot przeniesionych z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą zostać wykorzystane w celu wypłaty dywidendy, zapotrzebowania na środki pieniężne, sytuacji finansowej, planowanych wydatków inwestycyjnych i planów rozwoju oraz wymogów prawa mających zastosowanie do wypłaty dywidendy przez Spółkę, w tym w szczególności dotyczących zdolności Spółki do wypłaty dywidendy. Zgodnie z Umową Kredytów, wypłata dywidendy nie przekroczy kwoty skumulowanego, skonsolidowanego zysku netto Spółki uzyskanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty, na zasadach określonych w Umowie Kredytów; zysk ten powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego rocznego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wypłaty dokonane po dniu 30 kwietnia 2021 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy, jednak z wyłączeniem kwoty pożyczki udzielonej Akcjonariuszowi Sprzedającemu przez Spółkę w dniu 26 maja 2021 r. w wysokości 30,4 mln zł oraz 7,1 mln EUR. Zob. również pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów”. Wypłata dywidendy oraz określenie kwoty wypłacanej dywidendy zależą ostatecznie od decyzji akcjonariuszy podejmowanej na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu; w tym zakresie akcjonariusze nie są związani żadną rekomendacją Zarządu i mogą podjąć odpowiednią uchwałę także bez rekomendacji Zarządu o wypłacie dywidendy.

Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy zależy również w pewnym stopniu od zdolności jej Spółek Zależnych, w których Spółka bezpośrednio albo pośrednio posiada większość akcji/udziałów, do wypłaty dywidendy na jej rzecz, od faktycznych wypłat dywidendy na rzecz Spółki (jako bezpośredniego udziałowca) albo na rzecz Spółek Zależnych, a następnie Spółki (jako pośredniego udziałowca) oraz od przepływów pieniężnych pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi. Spółka nie może zapewnić, że jej Spółki Zależne będą zdolne do wypłaty na jej rzecz dywidendy, że wygenerują odpowiednie przepływy pieniężne umożliwiające taką wypłatę oraz że wypłata dywidendy zostanie efektywnie dokonana w wysokości oraz w terminie pozwalających na realizację polityki dywidendy Spółki.

W związku z tym nie ma żadnej pewności, że Spółka będzie wypłacała dywidendę w przyszłości zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy lub w ogóle, lub na poziomie oczekiwanym przez akcjonariuszy i przez rynek ani że nie nastąpi zmiana polityki co do wypłaty dywidendy Grupy.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka w zakresie swojej zdolności do wypłaty dywidendy jako umiarkowaną do znacznej ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie do średniego.

Sposób postrzegania sytuacji politycznej i ekonomicznej w Polsce przez inwestorów może mieć wpływ na ich decyzje inwestycyjne dotyczące Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych

Spółka jest spółką prawa polskiego, a działalność Grupy prowadzona jest wyłącznie w Polsce. W związku z tym inwestowanie w Akcje Dopuszczane (w tym Akcje Oferowane) podlega ryzykom gospodarczym, politycznym i regulacyjnym istniejącym w Polsce oraz w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. Sposób postrzegania Polski przez inwestorów, a w szczególności inwestorów zagranicznych, stabilności jej sytuacji gospodarczej i politycznej, a także zmian ram prawnych i podatkowych, może być jednym z czynników, które wpływają na gotowość takich inwestorów do prowadzenia swojej działalności lub inwestowania w Polsce, w akcje polskich spółek, w tym Akcje Dopuszczane (w tym Akcje Oferowane), oraz na powiązane z powyższym przepływy kapitału do oraz z Polski.

W związku z opinią UE na temat obecnej sytuacji politycznej w Polsce, w dniu 20 grudnia 2017 r. Komisja Europejska złożyła wniosek o wszczęcie postępowania dotyczącego naruszenia przez Polskę fundamentalnych wartości UE na podstawie artykułu 7 Traktatu o UE. W przypadku spełnienia określonych warunków, w ramach postępowania na podstawie artykułu 7 Rada Europejska może orzec, że Polska dopuściła się poważnego i stałego naruszenia wspólnych wartości UE (w tym wartości wolności, demokracji i poszanowania praw człowieka i godności osoby ludzkiej). Rada Unii Europejskiej może z kolei zdecydować o zawieszeniu niektórych praw, które Polska posiada z tytułu swojego członkostwa w UE, w tym prawa do głosowania przedstawiciela rządu polskiego w Radzie Unii Europejskiej. Dodatkowo, na Polskę mogą zostać nałożone sankcje gospodarcze, w tym ograniczenie dostępu Polski do funduszy UE. Ponadto, w odpowiedzi na niektóre reformy wprowadzone w Polsce, w tym reformy sądownictwa i systemu sądowego w latach 2017–2019, Komisja Europejska wszczęła określone procedury związane z naruszeniami. Przykładowo, w dniu 3 kwietnia 2019 r. Komisja Europejska wszczęła postępowanie w sprawie uchybienia zobowiązaniom państwa członkowskiego, ponieważ

nowy system środków dyscyplinarnych wprowadzony w Polsce podważa niezawisłość sędziów w Polsce i nie zapewnia koniecznych gwarancji chroniących sędziów przed kontrolą polityczną, jak wymaga tego Trybunał Sprawiedliwości UE. W dniu 10 października 2019 r. Komisja Europejska postanowiła skierować skargę do Trybunału Sprawiedliwości UE przeciwko Polsce w sprawie nowego systemu środków dyscyplinarnych wobec sędziów w Polsce oraz zwrócić się przy tym o rozpoznanie sprawy w trybie przyspieszonym. Ponadto, w dniu 30 września 2020 r. Komisja Europejska ogłosiła raport o praworządności we wszystkich krajach członkowskich UE, w którym m.in. poruszyła kwestie związane z osłabieniem zasad praworządności w Polsce, w tym niezależności sądownictwa oraz upolitycznienia organów prokuratury.

W dniu 15 lipca 2021 r. Trybunał Sprawiedliwości UE wydał wyrok w tej sprawie, w którym stwierdził, że Polska naruszyła prawo UE, ponieważ powierzyła Izbie Dyscyplinarnej, której niezawisłość i bezstronność nie są zagwarantowane, właściwość orzekania w sprawach dotyczących statusu sędziów i asesorów sądowych oraz pełnienia przez nich urzędu, a także pogwałciła poszanowanie życia prywatnego i ochrony danych osobowych. W dniu 14 lipca 2021 r., postanowieniem Trybunału Sprawiedliwości UE, Polska została zobowiązana do natychmiastowego zawieszenia stosowania sprzecznych z prawem UE przepisów krajowych. W związku z niestosowaniem się Polski do wyroku, Komisja Europejska złożyła w dniu 7 września 2021 r. skargę na Polskę do Trybunału UE, wnosząc o nałożenie kar finansowych, które mogą w konsekwencji prowadzić do pogorszenia się sytuacji gospodarczej w Polsce (m.in. na Datę Prospektu w stosunku do Polski wstrzymana została wypłata środków z Funduszu Odbudowy w wysokości 57 mld EUR, zaś w dniu 27 października 2021 r. wiceprezes Trybunału Sprawiedliwości UE wydała zarządzenie nakładające karę 1 miliona euro dziennie za zignorowanie przez rządzących w Polsce lipcowego orzeczenia o zawieszeniu systemu dyscyplinarnego dla sędziów, w tym Izby Dyscyplinarnej w SN). Ponadto, negatywny wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce może mieć spór dotyczący kopalni Turów, wynikający ze złożenia w dniu 26 lutego 2021 r. przez czeski rząd skargi na Polskę do Trybunału Sprawiedliwości UE. Na skutek sporu, w dniu 21 maja 2021 r. Trybunał Sprawiedliwości UE zobowiązał Polskę do natychmiastowego zaprzestania wydobywania węgla z kopalni Turów. Następnie, w dniu 20 września 2021 r. na Polskę została nałożona kara finansowa w wysokości 5 mln EUR za każdy dzień dalszego wydobywania węgla. W związku z odmową polskiego rządu zastosowania się do wpłat zarządzonych przez Trybunał Sprawiedliwości UE, stosowne kwoty mogą być odciągane od unijnych funduszy dla Polski. Powyższe może mieć negatywny wpływ na dalszy rozwój infrastruktury, spowodować spowolnienie gospodarcze w kraju, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji gospodarstw domowych w Polsce i tym samym mniejsze zainteresowanie ofertą Grupy Murapol. Co więcej, w dniu 7 października 2021 r. Trybunał Konstytucyjny uznał ww. orzeczenia Trybunału Sprawiedliwości UE o niezawisłości sądownictwa za sprzeczne z polską konstytucją, co może prowadzić do pogorszenia sytuacji politycznej Polski. Na Datę Prospektu nie można również wykluczyć dalszych działań antyunijnych polskiego rządu, w tym podejmowania prób wyjścia Polski z UE (tzw. polexit), co może mieć negatywny wpływ na postrzeganie Polski przez inwestorów.

Biorąc pod uwagę, że cała działalność Grupy prowadzona jest w Polsce, wszelkie ewentualne sankcje nałożone na Polskę (których rodzaj jest trudny do oceny przez Emitenta) lub negatywne postrzeganie Polski przez inwestorów w związku ze wszczęciem ww. postępowań czy działaniami antyunijnymi polskiego rządu, mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, ponieważ tego rodzaju działania, sankcje i związane z nimi konsekwencje mogą utrudniać rozwój gospodarczy, skutkować obniżeniem środków uzyskiwanych w ramach finansowania UE, ograniczać wydatki na konsumpcję i zniechęcać potencjalnych inwestorów do prowadzenia działalności w Polsce.

Zaistnienie któregokolwiek z powyższych ryzyk może mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy i na cenę jej Akcji Oferowanych.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako nieznaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

Cena rynkowa Akcji Dopuszczanych może ulec obniżeniu lub podlegać wahaniom

Cena rynkowa Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych, może podlegać wahaniom lub ulec obniżeniu znacznie poniżej Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych po zakończeniu Oferty, co może zostać spowodowane przez szereg czynników, które częściowo lub w większości pozostają poza kontrolą Spółki i które niekoniecznie są związane z działalnością lub perspektywami rozwoju Grupy Murapol. Do czynników tych należą m.in. czynniki, o których mowa w rozdziale 2 „Czynniki ryzyka”, a także zmiany wyników działalności Grupy w poszczególnych okresach, jak również szacunków czy prognoz dokonanych przez podmioty z branży lub analityków finansowych. W związku z Ofertą przewidywane jest prowadzenie działań stabilizacyjnych w celu stabilizacji kursu giełdowego Akcji Oferowanych na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliłby się w innych okolicznościach. Nie można jednak zapewnić, że działania stabilizacyjne będą prowadzone, nie zostaną zakończone, jak również, że przyniosą zakładany skutek. Ponadto, kursy notowań na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW w przeszłości podlegały znacznym wahaniom, które

nie zawsze były związane z wynikami działalności poszczególnych spółek giełdowych lub były nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do tych wyników. Takie ogólne czynniki rynkowe mogą mieć negatywny wpływ na kurs Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych, niezależnie od wyników działalności Grupy.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

Na cenę rynkową Akcji Oferowanych negatywny wpływ może mieć sprzedaż znacznej liczby Akcji na rynkach publicznych, w tym po upływie okresu umownego ograniczenia zbywalności Akcji typu lock-up, lub przeświadczenie, że taka sprzedaż może nastąpić

W przypadku sprzedaży w ramach Oferty maksymalnej liczby Akcji Oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego i nienabyciu Akcji przez Menedżera Stabilizującego, a w konsekwencji przez Akcjonariusza Sprzedającego, w ramach działań stabilizacyjnych, po zakończeniu Oferty 63% Akcji będzie w posiadaniu Akcjonariusza Sprzedającego. Po upływie okresu umownego ograniczenia zbywalności Akcji (tzw. *lock-up*), który, zgodnie z oczekiwaniami, powinien trwać od dnia zawarcia Umowy Plasowania (lub innej późniejszej daty, która zostanie wskazana w Umowie Plasowania) do upływu nie więcej niż 360 dni, od dnia rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Współprowadzących Księgę Popytu działających na rzecz Inwestorów Instytucjonalnych, Akcjonariusz Sprzedający może sprzedać znaczną liczbę posiadanych przez siebie Akcji. Ponadto, może pojawić się przekonanie, że taka sprzedaż może nastąpić w związku z wygaśnięciem okresu umownego ograniczenia zbywalności Akcji (*lock-up*), wyrażeniem zgody przez Globalnych Współkoordynatorów na jego zniesienie, lub w oparciu o pewne zwyczajowe wyłączenia zobowiązania dotyczącego ograniczenia zbywalności Akcji (tzw. *lock-up*), takie jak przyznanie/wyegzekwowanie zabezpieczenia w związku z finansowaniem w postaci kredytu zarówno w okresie okresu umownego ograniczenia zbywalności Akcji (*lock-up*) oraz po upływie tego okresu.

Ponadto, pozostali akcjonariusze Spółki, którzy nabędą znaczne pakiety Akcji Dopuszczanych w ramach Oferty lub po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW w transakcjach na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW albo poza nim, mogą planować ich sprzedaż w przyszłości.

Sprzedaż znacznej liczby Akcji w przyszłości lub oczekiwanie, że taka sprzedaż może nastąpić, mogą mieć negatywny wpływ na cenę rynkową Akcji Dopuszczanych. Ponadto, sprzedaż Akcji przez jednego lub kilku znaczących akcjonariuszy Spółki może mieć niekorzystny wpływ na postrzeganie sytuacji Spółki lub jej perspektyw rozwoju, a w konsekwencji na wartość Akcji Dopuszczanych. Każda z powyższych okoliczności może spowodować obniżenie ceny rynkowej Akcji Dopuszczanych i osłabić zdolność Spółki do pozyskania kapitału w drodze emisji dodatkowych Akcji.

Umowa Plasowania będzie podlegać różnym warunkom zawieszającym oraz będzie zawierała zwyczajowe warunki upoważniające strony do jej rozwiązania

W dniu publikacji Prospektu lub około tej daty Spółka oraz Menedżerowie Oferty planują zawrzeć Umowę Plasowania (zob. rozdział 17 „Umowa Plasowania, stabilizacja i umowne ograniczenia zbywalności akcji”). Umowa Plasowania nie będzie umową o gwarancję emisji w rozumieniu art. 4 pkt 13a Ustawy o Ofercie Publicznej ani umową o gwarancję emisji, o której w mowa w art. 14a ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Menedżerowie Oferty nie są i nie będą zobowiązani do gwarantowania Oferty lub do nabycia w inny sposób lub objęcia jakichkolwiek Akcji Oferowanych lub innych papierów wartościowych oferowanych w Ofercie.

Współprowadzący Księgę Popytu będą uprawnieni do wypowiedzenia Umowy Plasowania w określonych w niej przypadkach, w szczególności w sytuacji, gdy którekolwiek z zapewnień lub oświadczeń Spółki okaże się niezgodne z rzeczywistym stanem faktycznym lub prawnym albo gdy sytuacja na rynkach finansowych znacząco się zmieni.

Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie mogą zapewnić, że nie wystąpią okoliczności, które ograniczą możliwość wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Umowy Plasowania przez jej strony albo które uprawnią Menedżerów Oferty do wypowiedzenia Umowy Plasowania. Wystąpienie wyżej wymienionych okoliczności i niewypełnienie albo nienależyte wypełnienie obowiązków wynikających z Umowy Plasowania, albo wypowiedzenie tej umowy mogą mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty.

Ponadto, Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie mogą zapewnić, że Umowa Plasowania oraz Aneks Cenowy zostaną zawarte. Niezawarcie Umowy Plasowania i Aneksu Cenowego może mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty. W zakresie, w jakim będzie to wymagane przepisami prawa, informacja o zawarciu Umowy Plasowania zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku, gdy zmiana warunków Umowy Plasowania

lub terminu jej zawarcia mogłaby wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 23 ust. 2a Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Na Datę Prospektu Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako umiarkowaną a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Akcje Oferowane mogą nie zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Oferowanych do obrotu na rynku regulowanym (w tym na rynku podstawowym) GPW wymaga zgody Zarządu GPW i zarejestrowania Akcji Oferowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Taka zgoda może być udzielona, jeśli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w stosownych regulacjach GPW i KDPW w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz we „Wspólnym stanowisku Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego”, w tym, w szczególności, wymogi w zakresie minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie oraz warunku dotyczącego swobodnej zbywalności akcji. Warunki dotyczące dopuszczenia i wprowadzenia akcji do obrotu na GPW, które zostały szczegółowo określone w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz w odpowiednich regulacjach GPW, dotyczą m.in. zapewnienia odpowiedniej płynności akcji, odpowiedniego poziomu kapitalizacji, zapewnienia, że obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz po wzięciu pod uwagę m.in. sytuacji finansowej emitenta, perspektywy jego rozwoju oraz bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Biorąc pod uwagę, że niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na GPW są uznaniowe i należą do oceny Zarządu GPW, Spółka nie może zapewnić, że takie zgody i zezwolenia zostaną uzyskane ani że Akcje Oferowane zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW. Spółka nie może całkowicie wykluczyć, że z powodu okoliczności leżących poza jej kontrolą, dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Oferowanych do obrotu na rynku podstawowym GPW nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano. Ponadto ze względu na lukę czasową pomiędzy złożeniem zleceń przez inwestorów a pierwszym dniem notowania Akcji Oferowanych (zob. „Warunki Oferty – Przewidywany harmonogram Oferty”), która może być dłuższa niż w innych jurysdykcjach, inwestorzy będą narażeni na brak płynności w tym czasie.

Minimalne wymogi dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego, w zakresie kapitalizacji, wynikające z Regulaminu GPW zostaną spełnione w sytuacji, gdy w przypadku dopuszczenia do obrotu na rynku równoległym wszystkich Akcji Dopuszczanych (tj. 40.800.000 akcji), cena Akcji Oferowanych będzie nie niższa niż 1,48 zł (co pozwoli osiągnąć minimalny poziom kapitalizacji na poziomie 60.000.000,00 zł). Minimalne wymogi dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego na rynku równoległym, w zakresie rozproszenia, wynikające z Regulaminu GPW zostaną spełnione w przypadku Spółki w sytuacji, gdy w ramach Oferty Akcjonariusz Sprzedający sprzeda nie mniej niż 6.120.000 Akcji Oferowanych, co stanowi 15% Akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie (przy założeniu, że każdy z akcjonariuszy, którzy nabyli Akcje Oferowane w ramach Oferty, będzie posiadać Akcje w liczbie zapewniającej prawo do mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu). Minimalne wymogi zaś w przypadku dopuszczenia do obrotu na rynku podstawowym wynikające z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku, zostaną spełnione w przypadku, gdy w ramach Oferty Akcjonariusz Sprzedający sprzeda nie mniej niż 10.200.000 Akcji Oferowanych, co stanowi 25% akcji Emitenta objętych wnioskiem o dopuszczenie (przy założeniu, że żaden z akcjonariuszy, którzy nabyli Akcje Oferowane w ramach Oferty, nie będzie posiadać Akcji w liczbie zapewniającej prawo do więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu) lub sprzeda nie mniej niż 10.200.000 oraz nie mniej niż 500.000 Akcji Oferowanych, z zastrzeżeniem, że ta mniejsza ilość Akcji Oferowanych powinna mieć wartość przynajmniej 17.000.000 euro według ich ceny sprzedaży (przy założeniu, że żaden z akcjonariuszy, którzy nabyli Akcje Oferowane w ramach Oferty, nie będzie posiadać Akcji w liczbie zapewniającej prawo do więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu).

Istnieje ryzyko, że Spółka nie spełni kryteriów określonych w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz w Regulaminie GPW i nie uzyska zgody Zarządu GPW na dopuszczenie Akcji Oferowanych do obrotu giełdowego. Jeżeli Akcje Oferowane nie zostaną dopuszczone do obrotu na GPW, Spółka nie będzie mogła złożyć kolejnego wniosku w sprawie dopuszczenia tych samych akcji do obrotu przez okres sześciu miesięcy od dnia doręczenia uchwały Zarządu GPW, a w przypadku odwołania się od wyżej wymienionej uchwały – od dnia doręczenia uchwały Rady Nadzorczej GPW.

Na Datę Prospektu Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako umiarkowaną oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. ISTOTNE INFORMACJE

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) zamiarem sprzedaży Akcji Oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w liczbie określonej w Prospekcie w drodze oferty publicznej; oraz (ii) zamiarem ubiegania się przez Murapol o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW wszystkich Akcji Dopuszczanych, tj. 40.800.000 Akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D.

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2017/1129. W dniu 19 listopada 2021 r. Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2017/1129. KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2017/1129. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za: (i) zatwierdzenie emitenta, który jest przedmiotem tego Prospektu; oraz (ii) zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Akcje Oferowane.

3.1 Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielkimi literami, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w rozdziale 23 „Skróty i definicje”. Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w rozdziale 23 „Skróty i definicje”, 24 „Słownik terminów branżowych” lub w pkt 3.7 „Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne” poniżej.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „**Grupa**”, „**Grupa Murapol**” i podobne określenia odnoszą się do Spółki wraz z jej Spółkami Zależnymi lub ze wszystkimi jej historycznymi Spółkami Zależnymi. Termin „**Istotne Spółki Zależne**” odnosi się do Spółek Zależnych o istotnym znaczeniu dla Grupy jako całości, które obejmują: Cross Bud S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Architects Drive S.A. i Partner S.A. Terminy „**Spółka**”, „**Murapol**” oraz „**Emitent**” dotyczą wyłącznie Murapol S.A. jako emitenta Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki lub kierownictwa odnoszą się do przekonania, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

3.2 Zastrzeżenia

Zwraca się uwagę inwestorom, że inwestycja w Akcje Oferowane pociąga za sobą ryzyko finansowe i że w związku z tym przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nabycia Akcji Oferowanych inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się ze wszystkimi informacjami przedstawionymi w Prospekcie, a w szczególności z treścią rozdziału 2 „Czynniki ryzyka”, i samodzielnie ocenić ich znaczenie dla planowanej przez nich inwestycji. Przy podejmowaniu decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane inwestorzy powinni opierać się na samodzielnej analizie działalności Spółki i Grupy Murapol oraz na informacjach znajdujących się w Prospekcie, a w szczególności wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Akcje Oferowane.

Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach znajdujących się w Prospekcie wraz z ewentualnymi zmianami do Prospektu wynikającymi z opublikowanych: (i) suplementów do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, (ii) komunikatów aktualizujących do Prospektu oraz (iii) innych informacji przekazywanych zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym i Ustawą o Ofercie Publicznej (zob. pkt 3.3 „Zmiany do Prospektu” poniżej), z uwzględnieniem faktu, że wszelkie zawarte w Prospekcie podsumowania lub opisy regulacji prawnych, zasad rachunkowości czy ich porównania, opis struktury korporacyjnej, zobowiązań czy stosunków umownych mają charakter wyłącznie informacyjny i nie powinny być interpretowane jako doradztwo prawne, księgowo i podatkowe, w szczególności co do ich interpretacji czy wykonalności, jak również nie stanowią interpretacji zobowiązań Grupy Murapol, praktyki rynkowej lub umów zawartych przez Grupę Murapol.

Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane w ramach Oferty, składanych przez lub w imieniu Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty jakiegokolwiek osobie lub podmiotowi w jakiegokolwiek jurysdykcji, w której złożenie takiej oferty lub zaproszenia jest niezgodne z prawem. Oferta publiczna Akcji Oferowanych jest dokonywana wyłącznie na terytorium Polski. Publikacja czy rozpowszechnianie Prospektu w niektórych jurysdykcjach może podlegać ograniczeniom wynikającym z odpowiednich przepisów prawa obowiązujących w takich jurysdykcjach. Osoby, które wejdą w posiadanie Prospektu, w szczególności inwestorzy zamieszkali bądź mający siedzibę poza terytorium Polski zamierzający uczestniczyć w Ofercie, powinny zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw (w zakresie, w jakim mogą znaleźć zastosowanie do uczestnictwa danego inwestora w Ofercie) oraz stosować się do ich przestrzegania. Poza działaniami związanymi z Ofertą na terytorium Polski, Murapol, Akcjonariusz Sprzedający i Menedżerowie Oferty nie podjęli i nie zamierzają

podjąć żadnych działań o charakterze regulacyjnym, które byłyby wymagane dla zaoferowania Akcji Oferowanych, publikacji lub rozpowszechniania Prospektu, innych materiałów ofertowych lub formularzy zapisów na Akcje Oferowane w jakiegokolwiek jurysdykcji, w której w powyższym celu byłoby wymagane podjęcie takich działań regulacyjnych. Prospekt nie może być wykorzystywany w celu ani w związku z żadną ofertą lub zaproszeniem do składania ofert przez osoby/podmioty znajdujące się na terytorium jakiegokolwiek jurysdykcji, ani w żadnych okolicznościach, w których taka oferta lub zaproszenie nie są dozwolone lub są niezgodne z prawem. Murapol, Akcjonariusz Sprzedający ani Menedżerowie Oferty nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek naruszenie przez jakąkolwiek osobę wspomnianych powyżej ograniczeń, niezależnie od tego, czy taka osoba jest potencjalnym inwestorem i zamierza złożyć zapis na Akcje Oferowane w Ofercie.

Każdy z Menedżerów Oferty (z wyłączeniem Pekao Investment Banking S.A.) lub jakiegokolwiek ich podmiot powiązany, może, działając w charakterze inwestora, nabyć na własny rachunek część Akcji Oferowanych w Ofercie w ramach działalności inwestycyjnej, a następnie może takie Akcje Oferowane lub inne papiery wartościowe Spółki posiadać, sprzedawać lub kupować na własny rachunek. Może także zawierać umowy lub dokonywać innych inwestycji związanych z Akcjami Oferowanymi lub innymi instrumentami finansowymi opartymi o Akcje Oferowane.

Na podstawie Prospektu nie jest planowana późniejsza odsprzedaż Akcji Oferowanych zgodnie z procedurą określoną w art. 5 Rozporządzenia Prospektowego przez jakiegokolwiek podmiot. W szczególności na podstawie Prospektu nie jest planowana późniejsza oferta publiczna Akcji Oferowanych nabytych przez Menedżerów Oferty w ramach Oferty.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Ofertą innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uznawać za autoryzowane przez Murapol, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty.

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej, finansowej, podatkowej ani porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Zaleca się, aby przed dokonaniem inwestycji w Akcje Oferowane każdy inwestor uzyskał poradę swoich doradców inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych w kwestiach inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych. Należy przy tym mieć świadomość, że zarówno cena papierów wartościowych, jak i ich rentowność mogą podlegać wahaniom.

Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Menedżerowie Oferty lub którykolwiek z ich odpowiednich przedstawicieli nie składają inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Akcje Oferowane dokonywanej przez danego inwestora zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w stosunku do danego inwestora.

Menedżerowie Oferty działają w związku z Ofertą jedynie na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego oraz Spółki i nie będą traktować żadnego innego podmiotu, w tym inwestorów, jako swoich klientów w związku z Ofertą. W szczególności Menedżerowie Oferty nie będą odpowiedzialni wobec takich innych podmiotów za zapewnienie ochrony, jaka jest zapewniana ich klientom, ani z tytułu doradztwa w związku z Ofertą.

3.3 Zmiany do Prospektu

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Grupy Murapol lub Spółki nie uległa zmianie. Ponadto niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie, które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiegokolwiek dacie następującej po (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone, i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa. Informacje na temat obowiązku zmiany lub uzupełnienia informacji zamieszczonych w Prospekcie w sytuacjach wymaganych przez przepisy prawa w drodze suplementów do Prospektu lub w formie komunikatów aktualizujących zamieszczono poniżej.

Suplementy do Prospektu

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze suplementów do Prospektu. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego, każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między zatwierdzeniem Prospektu a zakończeniem okresu oferowania lub rozpoczęciem obrotu na rynku regulowanym, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później, muszą zostać wskazane, bez zbędnej zwłoki w suplementcie do Prospektu. W przypadku wystąpienia wymienionych powyżej

okoliczności Spółka lub Akcjonariusz Sprzedający będą zobowiązani do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości suplementu do Prospektu. Suplement podlega zatwierdzeniu w taki sam sposób jak Prospekt, a następnie po takim zatwierdzeniu jest publikowany zgodnie z co najmniej takimi zasadami, jakie miały zastosowanie w momencie publikacji Prospektu.

Zgodnie z art. 51 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej KNF może odmówić zatwierdzenia suplementu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Odmawiając zatwierdzenia suplementu, KNF stosuje odpowiednio środki, o których mowa w art. 16 lub art. 17 ust. 1 Ustawy o Ofercie. Konsekwencją niezatwierdzenia suplementu do Prospektu może być wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

W przypadku gdy suplement do Prospektu zostanie opublikowany po wyrażeniu przez inwestorów zgody na nabycie papierów wartościowych, inwestorom, którzy taką zgodę wyrazili, przysługuje prawo do jej wycofania, z którego mogą skorzystać w terminie trzech dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Akcji Oferowanych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Spółkę lub Akcjonariusza Sprzedającego. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplementcie do Prospektu.

Jeżeli po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie suplementów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane, jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie suplementy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności powodującej zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Prospektu lub suplementów do Prospektu w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, lub ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym, które nie uzasadniają sporządzenia suplementu do Prospektu, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający będą mogli udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, przy czym taki komunikat powinien zostać jednocześnie przekazany do KNF.

Informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów

Na Datę Prospektu Prospekt nie zawiera informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych ani o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie, jak również o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów przez Akcjonariusza Sprzedającego. Powyższe informacje zostaną przekazane do publicznej wiadomości przez Spółkę oraz Akcjonariusza Sprzedającego w trybie określonym w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt.

Inwestorzy zainteresowani nabyciem Akcji Oferowanych w ramach Oferty powinni podjąć decyzję inwestycyjną o złożeniu zapisu na Akcje Oferowane i o ich nabyciu po uważnym zapoznaniu się ze wszystkimi informacjami znajdującymi się w Prospekcie, wszystkich ewentualnych opublikowanych suplementach do Prospektu, komunikatach aktualizujących oraz po zapoznaniu się z informacjami o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych opublikowanych przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego oraz po dokonaniu ich wnikliwej analizy.

3.4 Informacja dla potencjalnych inwestorów

W związku z Ofertą mogą zostać podjęte ograniczone działania reklamowe mające na celu reklamowanie Oferty poza terytorium Polski. Działania te będą adresowane wyłącznie do wybranych międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych mających siedziby poza terytorium Polski oraz Stanów Zjednoczonych Ameryki i będą przeprowadzane zgodnie z właściwymi przepisami prawa obowiązującymi w jurysdykcjach, w których będą one podejmowane. W celu prowadzenia powyższych ograniczonych działań reklamowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, w których takie działania będą podejmowane, został sporządzony dokument marketingowy

w języku angielskim („**Dokument Marketingowy**”) udostępniany wybranym międzynarodowym Inwestorom Instytucjonalnym. Dokument Marketingowy nie będzie w żadnym wypadku dokumentem ofertowym w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego czy Ustawy o Ofercie Publicznej i nie może stanowić podstawy dla przeprowadzania jakiegokolwiek publicznej oferty papierów wartościowych.

Działania reklamowe w związku z Ofertą będą adresowane wyłącznie do wybranych międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj. do inwestorów, którzy nie są osobami amerykańskimi (ang. *U.S. persons*) oraz którzy nie działają na rachunek lub na rzecz osób amerykańskich, zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S, na podstawie Regulacji S (ang. *Regulation S*) wydanej na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.

Dokument Marketingowy nie będzie zatwierdzany przez żaden organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym, w szczególności przez KNF ani przez organy nadzoru w krajach, gdzie będą podjęte takie ograniczone działania reklamowe. W niektórych państwach przepisy prawa mogą ograniczać rozpowszechnianie Dokumentu Marketingowego lub prowadzenie reklamy Oferty. Zarówno Prospekt, jak i Dokument Marketingowy nie mogą być wykorzystywane w celu ani w związku z przeprowadzeniem jakiegokolwiek oferty sprzedaży, zaproszeniem do nabycia lub działaniami reklamowymi w stosunku do Oferty w odniesieniu do Akcji Oferowanych, na podstawie Prospektu lub Dokumentu Marketingowego, w jakiegokolwiek jurysdykcji, w której taka oferta, zaproszenie czy reklama byłyby niezgodne z prawem, i nie stanowią takiej oferty, zaproszenia ani reklamy. Osoby będące w posiadaniu Prospektu lub Dokumentu Marketingowego powinny zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami w tym zakresie, w tym z ograniczeniami możliwości nabycia Akcji Oferowanych (zob. rozdział 18 „*Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych*”) i stosować się do nich. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązujących w danej jurysdykcji.

W celu nabycia Akcji Oferowanych każdy inwestor będzie musiał złożyć pewne oświadczenia i zapewnienia oraz dokonać pewnych czynności opisanych w szczególności w rozdziale 16 „*Warunki Oferty*”. Akcjonariusz Sprzedający zastrzega sobie prawo odmowy, według własnego uznania, przydziału Akcji Oferowanych, jeżeli w przekonaniu Akcjonariusza Sprzedającego, Spółki lub Menedżerów Oferty, lub jakiegokolwiek ich przedstawiciela taki przydział mógłby stanowić naruszenie lub prowadzić do naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub regulacji (zob. w szczególności rozdział 18 „*Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych*”).

Informacja dla potencjalnych inwestorów w Stanach Zjednoczonych Ameryki

ANI AKCJE OFEROWANE, ANI INNE PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI NIE ZOSTAŁY I NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z PRZEPISAMI AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI W ŻADNYM ORGANIE NADZORU NAD OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI W JAKIKOLWIEK STANIE LUB NA TERYTORIUM PODLEGAJĄCYM JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE ANI ZBYWANE W JAKIKOLWIEK INNY SPOSÓB. ANI AMERYKAŃSKA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD (*U.S. SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION*), ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH NIE ZATWIERDZIŁA AKCJI OFEROWANYCH ANI NIE DOKONAŁA OCENY PROSPEKTU POD KĄTEM JEGO ZGODNOŚCI Z PRAWDĄ I KOMPLETNOŚCI. SKŁADANIE OŚWIADCZEŃ O ODMIENNEJ TREŚCI STANOWI W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PRZESTĘPSTWO.

Informacja dla inwestorów w EOG i Wielkiej Brytanii

Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy Murapol, Akcjonariusza Sprzedającego oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych. Jednakże Menedżerowie Oferty mogą prowadzić ograniczone działania reklamowe lub marketingowe w stosunku do Oferty w każdym innym państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego i w Wielkiej Brytanii, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

Informacja dla inwestorów w Wielkiej Brytanii

Dokument Marketingowy oraz wszelkie materiały reklamowe związane z Akcjami Oferowanymi mogą być rozpowszechniane w Wielkiej Brytanii wyłącznie do, i będą przeznaczone wyłącznie dla, inwestorów kwalifikowanych („**inwestorzy kwalifikowani**”) w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, które stanowi część prawa angielskiego na mocy Ustawy o Wycofaniu z Unii Europejskiej z 2018 r. (*the European Union (Withdrawal) Act 2018*), którzy jednocześnie: (i) posiadają także doświadczenie zawodowe w sprawach inwestycji w rozumieniu artykułu 19 ust. 5 Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. (Promocja Finansowa) (*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial*

Promotion)), ze zm. („**Zarządzenie**”); lub (ii) są podmiotami prawnymi o wysokiej wartości netto, stowarzyszeniami i spółkami bez osobowości prawnej oraz powiernikami funduszy powierniczych o wysokiej wartości, w rozumieniu artykułu 49 ust. 2 lit. a do d Zarządzenia; lub (iii) którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać Dokument Marketingowy lub informacje znajdujące się w Dokumencie Marketingowym (wszystkie takie osoby zwane są dalej „**właściwymi osobami**”) lub w innym przypadku w okolicznościach, które nie wymagają publikacji prospektu przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego na podstawie art. 85 ust. 1 brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r.

3.5 Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II

Wyłącznie dla celów spełnienia wymogów w zakresie zarządzania produktami inwestycyjnymi określonych w: (a) dyrektywie 2014/65/UE w sprawie rynków instrumentów finansowych, ze zmianami („**MiFID II**”); (b) art. 9 i 10 dyrektywy delegowanej Komisji (UE) 2017/593 uzupełniającej MiFID II; oraz (c) krajowych środkach wykonawczych (łącznie, „**Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II**”), oraz, w zakresie dozwolonym prawem, z wyłączeniem odpowiedzialności z tego tytułu, niezależnie od tego, czy odpowiedzialność taka ma charakter kontraktowy, deliktowy czy jest oparta na innej podstawie prawnej, jaka mogłaby powstać z tego tytułu po stronie jakiegokolwiek „producenta” (dla celów Wymogów w zakresie zarządzania produktami MiFID II), Akcje Oferowane zostały poddane przeglądowi w ramach procesu zatwierdzenia produktów, po przeprowadzeniu którego stwierdzono, że Akcje Oferowane są: (i) odpowiednie dla końcowego rynku docelowego inwestorów detalicznych oraz inwestorów, którzy spełniają kryteria klientów profesjonalnych oraz uprawnionych kontrahentów zgodnie z definicjami zawartymi w MiFID II; oraz (ii) kwalifikują się do dystrybucji za pośrednictwem wszystkich kanałów dystrybucji dozwolonych na podstawie MiFID II („**Ocena Rynku Docelowego**”). Niezależnie od Oceny Rynku Docelowego, dystrybutorzy powinni w szczególności zwrócić uwagę na to, że cena Akcji Oferowanych może spaść i inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków; Akcje Oferowane nie dają gwarancji uzyskania zysku ani ochrony kapitału; a inwestycja w Akcje Oferowane jest odpowiednia jedynie dla inwestorów, którzy nie oczekują gwarancji uzyskania zysku ani ochrony kapitału oraz (samodzielnie lub wspólnie z odpowiednim doradcą finansowym lub innym doradcą) są w stanie określić zalety i ryzyka związane z taką inwestycją, oraz którzy posiadają wystarczające środki na pokrycie ewentualnych strat związanych z inwestycją. Ocena Rynku Docelowego nie ma wpływu na istnienie ograniczeń w oferowaniu lub sprzedaży wynikających z postanowień umownych, przepisów prawnych lub wymogów regulacyjnych w odniesieniu do Oferty.

W celu uniknięcia wątpliwości Ocena Rynku Docelowego nie stanowi (a) oceny odpowiedności i adekwatności dla celów MiFID II; ani (b) rekomendacji dla inwestora lub grupy inwestorów do inwestowania, nabycia lub podjęcia jakiegokolwiek czynności w odniesieniu do Akcji Oferowanych. Każdy dystrybutor jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny rynku docelowego w odniesieniu do Akcji Oferowanych oraz za wybór odpowiednich kanałów dystrybucji.

3.6 Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych

Informacje finansowe

Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Murapol na dzień i za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. („**Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020**”) oraz skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. („**Śródroczne Sprawozdanie Finansowe**”, a łącznie z Historycznymi Informacjami Finansowymi 2018–2020 jako „**Historyczne Informacje Finansowe**”) (zob. rozdział 25 „*Historyczne Informacje Finansowe*”) zostały zamieszczone w Prospekcie w celu zaprezentowania historycznych informacji finansowych ogólnego przeznaczenia zgodnie z MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* na potrzeby Oferty i Dopuszczenia przeprowadzanych zgodnie z Prospektem.

Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („**MSSF**”). Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „*Śródroczna sprawozdawczość finansowa*”. Począwszy od 1 stycznia 2007 r., do sporządzania sprawozdań finansowych Spółka i odpowiednio Grupa stosuje MSSF zgodnie z art. 45 ust. 1a ustawy o rachunkowości, tj. sprawozdania finansowe emitentów papierów wartościowych zamierzających ubiegać się lub ubiegających się o ich dopuszczenie do obrotu na jednym z rynków regulowanych krajów EOG mogą być sporządzane zgodnie z MSR oraz art. 55 ust. 6b ustawy o rachunkowości, tj. skonsolidowane sprawozdania finansowe emitentów papierów wartościowych zamierzających ubiegać się lub ubiegających się o ich dopuszczenie do obrotu na jednym z rynków regulowanych krajów EOG mogą być sporządzane zgodnie z MSR.

W dniu 29 lipca 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 8/07/2021 w sprawie potwierdzenia i zatwierdzenia stosowania przez Spółkę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych

Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (łącznie MSSF) do sprawozdań finansowych Spółki oraz jej grupy kapitałowej, zgodnie z którą potwierdzono i ustalono, że MSSF były stosowane historycznie i będą nadal stosowane do celów sporządzania jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki, począwszy od sprawozdań finansowych sporządzonych w przypadku jednostkowych sprawozdań finansowych – za rok finansowy rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2007 r. i kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r., natomiast w przypadku skonsolidowanych sprawozdań finansowych – za rok finansowy rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2010 r. i kończący się w dniu 31 grudnia 2010 r., do przygotowania których Spółka zastosowała MSSF po raz pierwszy, przy czym jeden z akcjonariuszy mniejszościowych Spółki zgłosił sprzeciw do ww. uchwały.

Niezależny biegły rewident działający w imieniu niezależnej firmy audytorskiej, Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („EY”) przeprowadził: (i) badanie Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 oraz (ii) przegląd Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. Zob. również pkt 21.3 „*Niezależny biegły rewident*”, pkt 25.1 „*Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych*” oraz pkt 25.3 „*Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego*”.

Po dacie bilansowej i dacie sporządzenia Śródrocznego Sprawozdania Finansowego do Daty Prospektu Spółka nie opublikowała żadnych późniejszych kwartalnych sprawozdań finansowych.

O ile nie wskazano inaczej, wszystkie dane finansowe dotyczące Grupy Murapol przedstawione w Prospekcie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych lub zostały obliczone na ich podstawie. O ile nie wskazano inaczej, sposób prezentacji danych finansowych w Prospekcie odpowiada sposobowi prezentacji tych danych w Historycznych Informacjach Finansowych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Historyczne Informacje Finansowe, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Grupy Murapol do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku wskazano Spółkę jako źródło takich informacji i oznaczono informacje finansowe jako „niebadane” albo jako „źródło: dane księgowe Spółki”.

Informacje finansowe z Historycznych Informacji Finansowych zostały przedstawione w szczególności w rozdziale 7 „*Wybrane historyczne informacje finansowe*” i należy je analizować łącznie z informacjami zawartymi w innych rozdziałach Prospektu, a w szczególności w rozdziale 8 „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*”.

Odniesienia do przymiotnika „zbadane” używanego w stosunku do danych finansowych Grupy Murapol na dzień i za okresy 12 miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, które zostały zbadane przez EY, chyba że wyraźnie stwierdzono inaczej. O ile nie wskazano inaczej, odniesienia do przymiotnika „niebadane” używanego w stosunku do danych finansowych Grupy Murapol na dzień i za lata zakończone dnia 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020.

Dane zamieszczone w Historycznych Informacjach Finansowych, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne zamieszczone w Prospekcie, są przedstawiane w złotych (PLN) jako walucie funkcjonalnej Spółki i jej Spółek Zależnych podlegających konsolidacji sprawozdawczej Grupy Murapol (w tysiącach złotych, jeżeli nie wskazano inaczej).

W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%. Zmiany procentowe pomiędzy porównywanymi okresami zostały obliczone na bazie kwot oryginalnych (a nie zaokrąglonych).

Prospekt nie zawiera informacji finansowych pro forma ani szacunków finansowych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Nie zaistniały przesłanki, które nakładałyby na Emitenta obowiązek sporządzenia informacji finansowych pro forma.

Alternatywne Pomiary Wyników

W punkcie 7.4 „*Alternatywne pomiary wyników*” przedstawiono kluczowe Alternatywne Pomiary Wyników wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy Murapol, jak również ich definicje oraz uzasadnienie ich stosowania.

Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych

Niektóre z terminów dotyczących działalności Grupy Murapol oraz rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, jak również sposób prezentacji danych w Prospekcie mogą różnić się od terminów i sposobu prezentacji używanych przez Spółkę w Prospekcie lub używanych przez inne podmioty działające na rynku deweloperskim. Odpowiednie definicje i wyjaśnienia terminów branżowych znajdują się w rozdziałach 24 „Słownik terminów branżowych” oraz 10 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

Ze względu na różnice co do prowadzonej działalności pomiędzy Grupą Murapol a innymi deweloperami mieszkaniowymi, w tym polskimi deweloperami mieszkaniowymi notowanymi na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, sposób prezentacji danych operacyjnych, danych finansowych i danych operacyjno-finansowych przez Grupę Murapol może różnić się od sposobu prezentacji takich danych przez innych deweloperów mieszkaniowych, w tym notowanych na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W związku z tym analizując każdą daną, inwestorzy powinni zapoznać się z definicjami i wyjaśnieniami znajdującymi się w Prospekcie, w tym z pkt 7.4 „Alternatywne Pomiar Wyników” i pkt 24 „Słownik terminów branżowych”.

3.7 Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne

W Prospekcie Grupa Murapol przedstawiła wybrane dane dotyczące sektora gospodarki i rynku pochodzące z Eurostatu, Biura Informacji Kredytowej, Narodowego Banku Polskiego, Głównego Urzędu Statystycznego i innych publicznie dostępnych źródeł informacji, w tym oficjalnych źródeł branżowych, jak również z innych źródeł zewnętrznych, które Grupa Murapol uważa za wiarygodne. Takie informacje, dane i statystyki mogą być przybliżone, szacunkowe lub zawierać zaokrąglone liczby. Dane makroekonomiczne oraz statystyczne dotyczące Polski oraz rynku, na którym Grupa Murapol prowadzi działalność, zostały zaczerpnięte m.in. z Raportu Rynkowego JLL i oficjalnych informacji (w tym tych, do których odwołuje się Raport Rynkowy JLL) (zob. rozdział 10 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”). Dodatkowo, niektóre dane branżowe, rynkowe i dane na temat pozycji konkurencyjnej zawarte w Prospekcie pochodzą z wewnętrznych badań i oszacowań Grupy Murapol opartych o jej wiedzę i doświadczenie na rynkach, na których prowadzi ona działalność. Choć Grupa Murapol ma uzasadnione przekonanie, że takie badania i szacunki są racjonalne i wiarygodne, to zarówno one, jak i wykorzystana w nich metodologia i przyjęte założenia nie były weryfikowane przez niezależne źródło co do ich rzetelności i kompletności i mogą one ulec zmianie. Należy podkreślić, że w każdym przypadku dane makroekonomiczne i statystyczne oraz dane źródłowe, na których one bazują, mogły nie zostać opracowane w ten sam sposób, co tego rodzaju statystyki opracowywane w innych krajach. Nie można również zapewnić, że osoba trzecia stosująca odmienne metody zbierania danych, ich analizy oraz ich przetwarzania uzyskałaby takie same wyniki i wnioski.

Informacje na temat rynku, jak również pewne informacje branżowe i trendy rynkowe, a także informacje na temat pozycji rynkowej Spółki i Grupy Murapol przedstawione w Prospekcie zostały opracowane i oszacowane na podstawie założeń, które Zarząd uznał za rozsądne, jak również danych z publicznie dostępnych źródeł. Źródło pochodzenia informacji zewnętrznych podawane jest każdorazowo w przypadku użycia takich informacji w Prospekcie. W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie (informacje pochodzące z Historycznych Informacji Finansowych oraz Raportu Rynkowego JLL), informacje te zostały dokładnie powtórzone, oraz w stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, Spółka potwierdza, że nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

Publikacje branżowe, co do zasady, zawierają stwierdzenia, że zawarte w nich informacje zostały uzyskane ze źródeł, które uważa się za wiarygodne, lecz że nie ma gwarancji, iż dane takie są w pełni dokładne i kompletne. Podczas sporządzania Prospektu ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Menedżerowie Oferty nie przeprowadzali niezależnej weryfikacji informacji pochodzących od osób trzecich. Nie przeprowadzono również analizy adekwatności metodologii wykorzystanej przez te osoby trzecie na potrzeby opracowania takich danych lub dokonania szacunków i prognoz. Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Menedżerowie Oferty nie są w stanie zapewnić, że informacje takie są dokładne albo w odniesieniu do prognozowanych danych, że prognozy takie zostały sporządzone na podstawie poprawnych danych i założeń, ani że prognozy te okażą się trafne.

Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie zamierzają i nie zobowiązują się do uaktualniania danych dotyczących branży lub rynku, zaprezentowanych w Prospekcie, z zastrzeżeniem obowiązków wynikających z przepisów prawa.

3.8 Raport z Wyceny

Informacje ogólne

Raport z wyceny nieruchomości gruntowych Grupy znajdujących się w banku ziemi na dzień 30 września 2021 r. „Operat szacunkowy. Portfel nieruchomości Murapol S.A.”, stanowiący część Prospektu („**Raport z Wyceny**”), został sporządzony na zlecenie Spółki przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego CBRE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**CBRE**”). Raport z Wyceny został zamieszczony w Prospekcie w pkt 26.4 „*Raport z Wyceny*”. CBRE dokonał wyceny zgodnie z przepisami prawa polskiego (w tym Ustawą o gospodarce nieruchomościami) oraz Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi i Specjalistycznymi przyjętymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także Standardami RICS (Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS, wydanie z 2020 r.).

Podstawą wyceny dokonanej przez CBRE jest „wartość rynkowa”, rozumiana zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. Definicja o podobnej treści została sformułowana w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVSC) i została zaadaptowana przez RICS („Red Book” – Międzynarodowe Standardy Wyceny – wydanie 2020 oraz TEGoVA (Europejskie Standardy Wyceny, wydanie IX – EVS). Oszacowana w Raporcie z Wyceny wartość jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję. Nie uwzględniono kosztów związanych z jej nabyciem czy przejęciem ani kosztów podatkowych, które mogą pojawić się w momencie zbycia. Nie wzięto pod uwagę żadnych umów ani porozumień wewnątrzzakładowych, hipotek ani innych obciążeń nieruchomości. W wycenie nie wzięto pod uwagę możliwości uzyskania dotacji rządowych lub UE.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana przez CBRE głównie w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową, a dla gruntów nieposiadających pozwoleń planistycznych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej.

Na potrzeby wyceny co do nieruchomości w banku ziemi Grupy Murapol, CBRE korzystał z informacji udostępnionych przez Spółkę. CBRE przeprowadził swoją wycenę na podstawie szeregu założeń, w szczególności odnośnie do stanu prawnego, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stanu technicznego nieruchomości, w tym w zakresie skażenia gruntu i wód podziemnych. Ponadto, CBRE przeprowadzał wycenę w oparciu o założenia specjalne, w tym założeniem specjalnym, zgodnie z którym w przypadku braku decyzji o warunkach zabudowy przyjęto, że dla takich nieruchomości zostały wydane odpowiednie dokumenty (na podstawie projektów decyzji o warunkach zabudowy) jako warunek zakupu tych nieruchomości.

Szczegółowe informacje na temat metodologii wyceny, zakresu i założeń przyjętych przez CBRE znajdują się w pkt 26.4 „*Raport z Wyceny*”. Informacje zawarte w Prospekcie, dotyczące wyceny nieruchomości w banku ziemi Grupy, zostały zaczerpnięte z Raportu z Wyceny i należy je interpretować w związku z Raportem z Wyceny oraz informacjami przedstawionymi poniżej.

Raport z Wyceny przedstawia wartość rynkową nieruchomości w banku ziemi Grupy Murapol odrębnie dla:

- nieruchomości posiadanych przez Grupę Murapol na dzień 30 września 2021 r. w podziale na (i) nieruchomości będące przedmiotem prawa własności (nieruchomości w trakcie planowania i budowy); (ii) nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (nieruchomości w trakcie planowania i budowy); oraz (iii) nieruchomości ukończone (tj. takie, na których zrealizowano przedsięwzięcia deweloperskie – Grupa Murapol uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku);
- nieruchomości nieposiadane przez Grupę Murapol na dzień 30 września 2021 r., które są przedmiotem zawartych przez Grupę Murapol jako kupującego ze sprzedającymi przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości/umów zobowiązujących do przeniesienia własności/prawa użytkowania wieczystego nieruchomości) w podziale na (i) nieruchomości będące przedmiotem prawa własności (nieruchomości w trakcie planowania); oraz (ii) nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (nieruchomości w trakcie planowania).

Nieruchomości określane w Raporcie z Wyceny jako „nieruchomości w trakcie planowania” są w Prospekcie określane zazwyczaj jako „nieruchomości w przygotowaniu”, natomiast nieruchomości określane w Raporcie z Wyceny jako „nieruchomości w budowie”, są zazwyczaj w Prospekcie określane jako „nieruchomości w realizacji”.

Według Zarządu od dnia 30 września 2021 r. (będącego datą ustalenia wartości rynkowej nieruchomości Grupy w Raporcie z Wyceny) nie wystąpiły żadne istotne zmiany w wartości rynkowej portfela nieruchomości Grupy, z wyjątkiem poniższych:

- zawarcie 14 października 2021 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości Gdynia/Wiclińska;
- zawarcie 15 października 2021 r. umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności wszelkich naniesień (Kraków/Pachońskiego – A1, B1, A2, B2) w wykonaniu umowy przedwstępnej; oraz
- zawarcie 18 października 2021 r. umowy sprzedaży nieruchomości Gdańsk/Jagielły.

Uzgodnienie prezentacji banku ziemi na dzień 30 września 2021 r. i prezentacji banku ziemi w Raporcie z Wyceny oraz w Historycznych Informacjach Finansowych

Raport z Wyceny nie uwzględnia wyceny kilku nieruchomości (ukończone przedsięwzięcia deweloperskie), w przypadku których przedmiotem prawa własności/użytkowania wieczystego Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r. były pojedyncze mieszkania/lokale użytkowe, które do tego dnia nie zostały sprzedane przez Grupę Murapol.

W ramach Historycznych Informacji Finansowych Grupa Murapol prezentuje grunty oraz prawa wieczystego użytkowania gruntu zakupione w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich (budowy mieszkań) według ceny nabycia, tj. ceny zakupu z uwzględnieniem wszelkich kosztów związanych z ich zakupem. Natomiast grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów, które nie zostaną wykorzystane przez Grupę Murapol w toku zwykłej działalności operacyjnej i są utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści z tytułu wzrostu wartości lub sprzedaży (nieruchomości inwestycyjne) są początkowo ujmowane według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, a następnie na każdy dzień bilansowy są wykazywane w wartości godziwej. Dodatkowo w ramach zapasów Grupa Murapol wykazuje również zaliczki na grunty lub prawo wieczystego użytkowania gruntu będące przedmiotem przedwstępnych umów zakupu przez Grupę Murapol w wartości odpowiadających wysokości zaliczki/części ceny sprzedaży zapłaconej sprzedającemu przez Grupę do czasu przeniesienia na Grupę Murapol prawa własności/prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Na dzień 30 września 2021 r. wartość bilansowa nieruchomości w banku ziemi Grupy Murapol oraz wniesionych zaliczek wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zarówno w pozycji zapasy oraz nieruchomości inwestycyjne wynosiła łącznie ok. 414,0 mln zł.

Wszystkie informacje dotyczące wycenionej wartości rynkowej portfela nieruchomości Grupy powinny być analizowane łącznie przez odniesienie do Raportu z Wyceny. Inwestorzy powinni dokonać przeglądu i analizy całego Raportu z Wyceny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej Akcji Oferowanych.

3.9 Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie oświadczenia inne niż oświadczenia dotyczące faktów mających miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których występują wyrazy takie jak: „cele”, „założenia”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „oczekuje”, „planuje”, „zakłada”, „byłby”, „mógłby”, jak również inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości dotyczą w szczególności polityki dywidendy, strategii, celów i planów Spółki, w tym co do zaistnienia zdarzeń gospodarczych, jak również zakładanych tendencji, w tym rozwoju działalności Grupy Murapol, wpływu globalnej pandemii COVID-19 oraz czynników i oszacowań, które w przyszłości mogą wpływać na wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy Murapol. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obciążonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Grupy Murapol, które mogą spowodować, że rzeczywiste zdarzenia oraz faktycznie zrealizowane i osiągnięte założenia, cele, plany, szacunki, rozwój działalności, a w konsekwencji wyniki działalności Grupy Murapol, jej sytuacja finansowa lub perspektywy rozwoju będą się istotnie różniły od tych przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości znajdujących się w Prospekcie lub z nich wynikających. Stwierdzenia dotyczące przyszłości zamieszczone w Prospekcie opierają się na wielu założeniach dotyczących przyszłości, w tym dotyczących działalności Grupy Murapol w przeszłości, obecnych i przyszłych strategii w tym zakresie, wystąpienia pewnych zdarzeń oraz otoczenia, w którym Grupa Murapol prowadzi i będzie prowadzić działalność w przyszłości. Niektóre czynniki i ryzyka, mogące spowodować, że działalność Grupy Murapol w przyszłości i rzeczywiste wyniki Grupy Murapol, jej sytuacja finansowa lub perspektywy Grupy Murapol będą różniły się od tych założonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, zostały przedstawione w rozdziałach 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej”, 2 „Czynniki ryzyka” oraz w innych rozdziałach Prospektu, w szczególności niepewności i skutki będą następstwem pandemii COVID-19 oraz jej wpływu na wyniki finansowe, działalność operacyjną, perspektywy rozwoju, strategię i jej cele, przepływy pieniężne, płynność, reputację Grupy

i cenę Akcji Oferowanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu GPW Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie mają obowiązku przekazywać do wiadomości publicznej aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub zaistnieniem innych okoliczności.

Inwestorzy, zapoznając się ze stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę czynniki wskazane m.in. w rozdziałach 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej” i 2 „Czynniki ryzyka” oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia politycznego, ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Grupa Murapol prowadzi działalność.

Spółka nie składa oświadczeń ani zapewnień, że zdarzenia czy czynniki wskazane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, i podkreśla że każde stwierdzenie dotyczące przyszłości stanowi jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uznawana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Spółka nie publikowała ani nie zamierza publikować prognoz zysku w rozumieniu Rozporządzenia 2019/980 i żadne takie prognozy nie zostały zamieszczone w Prospekcie.

3.10 Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

W Prospekcie nie zamieszczono żadnych informacji przez odniesienie do informacji zawartych w innych publicznie dostępnych dokumentach lub źródłach, niezależnie od ich formy udostępnienia i utrwalenia.

Poza Prospektem oraz suplementami do Prospektu, komunikatami aktualizującymi do Prospektu i informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych opublikowanymi zgodnie z wymogami przewidzianymi w Rozporządzeniu Prospektowym, informacje znajdujące się na stronie internetowej Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego i Menedżerów Oferty lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, nie stanowią części Prospektu.

3.11 Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW

Po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW Spółka będzie podlegać obowiązkowi informacyjnym określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Rozporządzeniu MAR oraz w innych przepisach prawa polskiego i UE, a także innych stosownych regulacjach, w ramach których Spółka zobowiązana będzie przekazywać pewne informacje KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości. Według stanu na Datę Prospektu, do informacji udostępnianych publicznie przez Spółkę będą należały m. in.: (i) informacje finansowe przekazywane w formie raportów rocznych, raportów półrocznych i innych raportów śródrocznych; (ii) raporty bieżące; (iii) informacje poufne w rozumieniu Rozporządzenia MAR; (iv) zawiadomienia otrzymywane od znacznych akcjonariuszy Spółki w przedmiocie dokonywanych przez nich transakcji w związku z posiadanymi przez nich pakietami Akcji; (v) zawiadomienia otrzymywane w szczególności od członków Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące transakcji mających za przedmiot Akcje, inne papiery wartościowe Spółki lub inne powiązane z nimi instrumenty finansowe; (vi) informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz (vii) zawiadomienie i inna dokumentacja dotycząca zwołanego Walnego Zgromadzenia.

Powyższe informacje będą dostępne również na stronie internetowej Spółki (www.murapol.pl).

3.12 Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych

Spółka została utworzona i prowadzi działalność zgodnie z przepisami prawa polskiego. Aktywa Grupy Murapol znajdują się w Polsce. Ponadto wszyscy członkowie Zarządu są obywatelami polskimi.

W związku z powyższym, w sprawach niepodlegających jurysdykcji polskich sądów, inwestorzy niepodlegający jurysdykcji polskiej mogą napotykać pewne trudności lub ograniczenia ze skutecznym doręczeniem Spółce lub członkom Zarządu pism procesowych lub orzeczeń, które zostały wydane w sądach spoza UE w związku z postępowaniem prowadzonym przeciwko takim podmiotom w odniesieniu do Oferty lub Akcji Oferowanych.

W Polsce, będącej Państwem Członkowskim UE, stosuje się bezpośrednio Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych („**Rozporządzenie 1215/2012**”). Zgodnie z Rozporządzeniem

1215/2012 wykonanie orzeczeń sądów Państw Członkowskich w Polsce nie wymaga stwierdzenia wykonalności orzeczenia w odrębnym postępowaniu. Sąd, na wniosek osoby, przeciwko której wystąpiono o wykonanie orzeczenia, może odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wystąpi jedna z następujących przesłanek: (i) wykonanie byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym w Polsce; (ii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, nie doręczono dokumentu wszczynającego postępowanie lub dokumentu mu równorzędnego w czasie i w sposób umożliwiający mu przygotowanie obrony, chyba że pozwany nie złożył przeciwko orzeczeniu środka zaskarżenia, chociaż miał taką możliwość; (iii) orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym między tymi samymi stronami w Polsce; (iv) orzeczenia nie da się pogodzić z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym Państwie Członkowskim lub w państwie trzecim w sporze o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w wezwanym Państwie Członkowskim; lub (v) orzeczenie jest sprzeczne z przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji w sprawach dotyczących ubezpieczeń, umów konsumenckich lub indywidualnych umów o pracę, jeżeli pozwanym był ubezpieczający, ubezpieczony, uposażony z tytułu ubezpieczenia, poszkodowany, konsument lub pracownik albo przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji wyłącznej lub jest sprzeczne z przypadkami jurysdykcji wyłącznej wskazanymi w Sekcji 6 Rozporządzenia 1215/2012, które obejmują między innymi postępowania w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości, ważność ustanowienia, nieważność lub rozwiązanie spółki lub osoby prawnej albo ważność decyzji ich organów, ważność wpisów do rejestrów publicznych i postępowania w sprawach, których przedmiotem jest rejestracja lub ważność patentów, znaków towarowych, wzorów, modeli, jak również podobnych praw wymagających zgłoszenia lub zarejestrowania. Spółka nie może zagwarantować, że zostaną spełnione wszystkie warunki dla egzekucji wyroków sądów zagranicznych w Polsce lub że konkretne orzeczenie będzie podlegać egzekucji w Polsce.

W przypadku orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych wydanych w Szwajcarii, Norwegii i Islandii kwestie jurysdykcji, uznawania i wykonywania orzeczeń sądowych reguluje Nowa Konwencja z Lugano pomiędzy UE, w tym Polską, oraz Szwajcarią, Norwegią i Islandią (na Datę Prospektu proces przystąpienia Wielkiej Brytanii do Nowej Konwencji z Lugano jest niezakończony, z uwagi na fakt, że część sygnatariuszy nadal nie wyraziła zgody na przystąpienie Wielkiej Brytanii do niej).

W odniesieniu do orzeczenia wydanego przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską dotyczącego uznawania i egzekwowania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, KPC co do zasady stanowi, iż orzeczenia sądów państw obcych w sprawach cywilnych, nadające się do wykonania w drodze egzekucji, stają się tytułami wykonawczymi po stwierdzeniu ich wykonalności przez sąd polski przez nadanie im klauzuli wykonalności. Stwierdzenie wykonalności następuje, jeżeli orzeczenie jest wykonalne w państwie, z którego pochodzi, oraz nie istnieje żadna z poniższych przeszkód: (i) orzeczenie nie jest prawomocne w państwie, w którym zostało wydane; (ii) orzeczenie zapadło w sprawie należącej do wyłącznej jurysdykcji sądów polskich; (iii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, co do istoty sprawy, nie doręczono należycie i w czasie umożliwiającym podjęcie obrony pisma wszczynającego postępowanie; (iv) strona w toku postępowania była pozbawiona możliwości obrony; (v) sprawa o to samo roszczenie między tymi samymi stronami zawisła w RP wcześniej niż przed sądem państwa obcego (względnie innym niż sąd organem polskim lub organem państwa obcego); (vi) orzeczenie jest sprzeczne z wcześniej wydanym prawomocnym orzeczeniem sądu polskiego albo wcześniej wydanym prawomocnym orzeczeniem sądu państwa obcego (względnie rozstrzygnięciem wydanym przez inny niż sąd organ polski lub organ państwa obcego), spełniającym przesłanki jego uznania w RP, zapadłym w sprawie o to samo roszczenie między tymi samymi stronami; (vii) uznanie byłoby sprzeczne z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP (klauzula porządku publicznego). W przypadku zaś uznawania orzeczeń sądów polskich w sprawach cywilnych przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską dotyczącego uznawania i egzekwowania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, zastosowanie znajdują przepisy wewnętrzne tego państwa w przedmiocie uznawania i egzekwowania orzeczeń państw obcych. Przykładem takiego państwa jest Wielka Brytania.

Możliwe jest również zastosowanie klauzuli umownej o przyznaniu jurysdykcji wyłącznej sądowi państwa będącego sygnatariuszem konwencji haskiej z 30 czerwca 2005 r. o umowach dotyczących właściwości sądu („**Konwencja haska**”). Stroną tej konwencji jest m.in. Wielka Brytania, wobec której, z uwagi na wystąpienie z Unii Europejskiej, nie znajdują zastosowania regulacje wynikające z Rozporządzenia 1215/2012. Zgodnie z Konwencją haską, orzeczenie wydane przez sąd państwa będącego jej stroną będzie uznawane i wykonywane przez polskie sądy bez konieczności przeprowadzania specjalnego postępowania, jeżeli umowa o jurysdykcję wyłączną jest ważna. Strona umowy będąca stroną Konwencji haskiej, która chce powołać się w Polsce na orzeczenie wydane w innym państwie, będzie musiała przedstawić: (i) pełny i uwierzytelniony odpis orzeczenia; (ii) umowę dotyczącą wyłącznej właściwości sądu, jej uwierzytelniony odpis lub inny dowód jej istnienia; i/lub (iii) wszelkie dokumenty niezbędne do ustalenia, że orzeczenie jest skuteczne lub wykonalne. Sąd polski nie uzna wyroku sądu zagranicznego tylko wtedy, gdy: (i) umowa

była nieważna zgodnie z prawem sądu posiadającego jurysdykcję wyłączną, chyba że sąd ten uznał umowę za ważną; (ii) strona nie miała zdolności do zawarcia umowy zgodnie z prawem polskim; (iii) pozwanemu, który nie brał udziału w sporze co do istoty sprawy, nie doręczono pisma wszczynającego postępowanie we właściwy sposób i w terminie umożliwiającym mu podjęcie obrony; (iv) orzeczenie jest skutkiem oszustwa odnoszącego się do postępowania; (v) uznanie lub wykonanie orzeczenia byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym RP; (vi) orzeczenie jest sprzeczne z orzeczeniem wydanym w stosunku do tych samych stron w RP; lub (vii) orzeczenie jest sprzeczne z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym kraju, dotyczącym tego samego roszczenia i w odniesieniu do tych samych stron, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w państwie, w którym wystąpiono o uznanie lub wykonanie danego orzeczenia.

Ponadto Akcjonariusz Sprzedający jest podmiotem utworzonym i działającym zgodnie z prawem luksemburskim i w związku z tym doręczenia oraz dochodzenie uznania i wykonalności orzeczeń wydanych przeciwko Akcjonariuszowi Sprzedającemu, w tym przez sądy polskie, w związku z Ofertą i Akcjami Oferowanymi będzie następowało w szczególności na zasadach określonych w przepisach prawa luksemburskiego.

3.13 Kursy wymiany walut

O ile nie wskazano inaczej, w Prospekcie odniesienia do „PLN”, „złotych” lub „zł” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski, odniesienia do „euro” lub „EUR” są odniesieniami do wspólnej waluty wprowadzonej na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską, natomiast odniesienia do „USD” lub „dolarów amerykańskich” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone w złotych, która jest walutą prezentacji dla Grupy Murapol. Walutą funkcjonalną Spółki i jej zdecydowanej większości Spółek Zależnych podlegających konsolidacji jest złoty.

W tabelach poniżej przedstawiono ogłoszone przez NBP, we wskazanych okresach, kursy średnie, najwyższe oraz najniższe, a także kurs na koniec okresu dla transakcji walutowych pomiędzy złotym a wskazaną walutą. Kursy walutowe stosowane m.in. przy opracowywaniu danych finansowych i operacyjnych zamieszczonych w Prospekcie mogły różnić się od kursów przedstawionych w tabelach poniżej. Spółka nie może zapewnić, że wartość złotego w rzeczywistości odpowiadała lub mogła odpowiadać wartości danej waluty wskazanej poniżej ani że złoty był przeliczany lub wymieniany na odpowiednią walutę po wskazanym poniżej kursie.

Kurs EUR/PLN

Tabela nr 6. Zestawienie kursów EUR/PLN

	Kurs EUR/PLN			
	Kurs średni	Kurs najwyższy	Kurs najniższy	Na koniec okresu
2016	4,3625	4,5035	4,2355	4,4240
2017	4,2576	4,4157	4,1709	4,1709
2018	4,2623	4,3978	4,1423	4,3000
2019	4,2980	4,3891	4,2406	4,2585
2020	4,4448	4,6330	4,2279	4,6148
styczeń 2021	4,5435	4,5497	4,4973	4,5385
luty 2021	4,4988	4,4773	4,5176	4,5175
marzec 2021	4,6007	4,6603	4,5231	4,6603
kwiecień 2021	4,5658	4,6239	4,5330	4,5654
maj 2021	4,5301	4,5829	4,4805	4,4805
czerwiec 2021	4,5015	4,5503	4,4541	4,5208
lipiec 2021	4,5630	4,5983	4,5036	4,5731
sierpień 2021	4,5700	4,5900	4,5374	4,5374
wrzesień 2021	4,5664	4,6329	4,5067	4,6329
październik 2021	4,5952	4,6284	4,5472	4,6208

Źródło: NBP

W dniu 18 listopada 2021 r. średni kurs wymiany EUR do PLN ogłoszony przez NBP wynosił 4,6592 za 1 EUR.

Kurs USD/PLN

Tabela nr 7. Zestawienie kursów USD/PLN

	Kurs USD/PLN			
	Kurs średni	Kurs najwyższy	Kurs najniższy	Na koniec okresu
2016	3,9431	4,2493	3,7193	4,1793
2017	3,7777	4,2271	3,4813	3,4813
2018	3,6134	3,8268	3,3173	3,7597
2019	3,8395	4,0154	3,7243	3,7977
2020	3,8993	4,2654	3,6254	3,7584
styczeń 2021	3,7304	3,7699	3,6656	3,7460
luty 2021	3,7196	3,7554	3,6940	3,7247
marzec 2021	3,8673	3,9676	3,7509	3,9676
kwiecień 2021	3,8212	3,9428	3,7657	3,7746
maj 2021	3,7292	3,8136	3,6549	3,6724
czerwiec 2021	3,7375	3,8214	3,6545	3,8035
lipiec 2021	3,8592	3,9035	3,7979	3,8410
sierpień 2021	3,8835	3,9301	3,8315	3,8386
wrzesień 2021	3,8755	3,9925	3,7998	3,9925
październik 2021	3,9607	3,9992	3,9212	3,9664

Źródło: NBP

W dniu 18 listopada 2021 r. średni kurs wymiany USD do PLN ogłoszony przez NBP wynosił 4,1114 za 1 USD.

4. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY

Spółka nie otrzyma żadnych wpływów ze sprzedaży Akcji Oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego. Akcjonariusz Sprzedający otrzyma wszystkie wpływy ze sprzedaży Akcji Oferowanych. Wysokość wpływów z Oferty będzie zależała od ostatecznej liczby Akcji Oferowanych sprzedanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach Oferty, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Informacje na temat kosztów Oferty ponoszonych przez Spółkę znajdują się w pkt 21.7 „Koszty Oferty”.

5. DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY

5.1 Dane historyczne na temat dywidendy

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat dywidendy wypłaconej/uchwalonej do wypłaty przez Spółkę za każde z trzech ostatnich statutowych lat obrotowych.

Tabela nr 8. Dywidenda wypłacona/uchwalona za trzy ostatnie lata obrotowe

	Za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy (w tys. zł)*	82.045	(52.855)	53.486
Zysk/(strata) netto za działalności kontynuowanej (w tys. zł)*	92.520	63.986	77.969
Dywidenda uchwalona do wypłaty dla akcjonariuszy (w tys. zł)*	0 ⁽¹⁾	0 ⁽²⁾	13.371 ⁽³⁾
Dywidenda uchwalona do wypłaty na Akcję (w zł)*	0 ⁽¹⁾	0 ⁽²⁾	0,33 ⁽³⁾

Źródło: Spółka, * zbadane, Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

⁽¹⁾ Spółka nie przeznaczyła zysku wypracowanego w roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2020 r. na wypłatę dywidendy. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 20 września 2021 r. o podziale zysku za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r., zysk w kwocie 86.806.815,53 zł został przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych.

⁽²⁾ W dniu 28 września 2020 r. zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 6/09/2020 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2019, w której postanowiono, że m.in. strata za rok 2019 w wysokości 23,3 mln zł zostanie pokryta z zysków osiągniętych przez Spółkę w kolejnych latach obrotowych.

⁽³⁾ W dniu 10 lipca 2019 r. zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 3/07/2019 w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018, w której postanowiono, że m.in. część zysku za rok 2018 w kwocie 13,4 mln zł zostanie przeznaczona na dywidendę na rzecz akcjonariuszy Spółki, tj. 0,33 zł na każdą akcję. W dniu 12 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr A/04/02/2020 w sprawie ustalenia terminu wypłaty dywidendy, działając na podstawie art. 348 par. 3 KSH, ustaliła termin wypłaty dywidendy za rok 2018 na dzień 13 lutego 2020 r. Na podstawie porozumień z dnia 13 lutego 2020 r. pomiędzy akcjonariuszami (którzy tego dnia zbyli posiadane akcje Spółki) a Spółką doszło do umownego potrącenia wierzytelności tych akcjonariuszy względem Spółki w kwocie 13,1 mln zł z wierzytelnością Spółki względem akcjonariuszy w kwocie 24,8 mln zł.

5.2 Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Uchwała dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmowana jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie przy uwzględnieniu m.in. rekomendacji Zarządu (przy czym rekomendacje Zarządu nie są dla Walnego Zgromadzenia wiążące).

Przy założeniu dokonania Dopuszczenia do Obrotu na GPW oraz pod warunkiem że nie istnieją żadne nadzwyczajne okoliczności zewnętrzne lub znaczące potrzeby kapitałowe oraz z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy: (i) za rok obrotowy 2021 w kwocie 170 mln zł, (ii) natomiast poczynając od momentu wypłaty dywidendy z zysku netto za rok obrotowy 2022, w kwocie, która będzie stanowiła nie mniej niż 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w danym roku. Na Datę Prospektu Akcjonariusz Sprzedający zadeklarował poparcie ww. polityki dywidendy.

Polityka w zakresie wypłaty dywidendy w przyszłości będzie jednak w miarę potrzeby podlegać przeglądowi przez Zarząd w zależności od okoliczności, a decyzje w tej sprawie będą podejmowane z uwzględnieniem szeregu czynników dotyczących Spółki i Grupy Murapol, w tym perspektyw dla dalszej działalności, przyszłych zysków, wysokości jednostkowych niepodzielonych zysków z lat ubiegłych oraz kwot przeniesionych z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą zostać wykorzystane w celu wypłaty dywidendy, zapotrzebowania na środki pieniężne, sytuacji finansowej, planowanych wydatków inwestycyjnych i planów rozwoju oraz wymogów prawa mających zastosowanie do wypłaty dywidendy przez Spółkę, w tym w szczególności dotyczących zdolności Spółki do wypłaty dywidendy. Zgodnie z Umową Kredytów, wypłata dywidendy nie przekroczy kwoty skumulowanego, skonsolidowanego zysku netto Spółki uzyskanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty, na zasadach określonych w Umowie Kredytów; zysk ten powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego rocznego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wypłaty dokonane po dniu 30 kwietnia 2021 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy, jednak z wyłączeniem kwoty pożyczki udzielonej Akcjonariuszowi Sprzedającemu przez Spółkę w dniu 26 maja 2021 r. w wysokości 30,4 mln zł oraz 7,1 mln EUR. Spółka będzie mogła przeznaczać do wypłaty dywidendy zysk, poczynając od zysku za 2021 r., na zasadach określonych w Umowie Kredytów. Zob. również pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów”. Wypłata dywidendy oraz określenie kwoty wypłacanej dywidendy zależą ostatecznie od decyzji akcjonariuszy podejmowanej na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu; w tym zakresie akcjonariusze nie są związani żadną rekomendacją Zarządu i mogą podjąć odpowiednią uchwałę także bez rekomendacji Zarządu o wypłacie dywidendy.

Wszystkie Akcje, włącznie z Akcjami Oferowanymi, mają równe prawa do dywidendy (oraz zaliczki na poczet dywidendy) i uprawniają posiadaczy do udziału w zyskach Spółki od daty ich nabycia, pod warunkiem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale zysku (lub odpowiednio w przypadku zaliczki na poczet dywidendy uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej) i ustaleniu dnia dywidendy jako daty przypadającej po dacie nabycia Akcji.

5.3 Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekraczać sumy: (i) przeznaczonego do podziału zysku Spółki za odpowiedni rok obrotowy; (ii) niepodzielonych zysków z lat ubiegłych oraz (iii) kwot przeniesionych z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą zostać wykorzystane w celu wypłaty dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy i rezerwowy.

Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy zależy również w pewnym stopniu od zdolności jej Spółek Zależnych, w których Spółka bezpośrednio albo pośrednio posiada większość akcji/udziałów, do wypłaty dywidendy na jej rzecz, od faktycznych wypłat dywidendy na rzecz Spółki (jako bezpośredniego udziałowca) albo na rzecz Spółek Zależnych, a następnie Spółki (jako pośredniego udziałowca) oraz od przepływów pieniężnych pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi. Spółka nie może zapewnić, że jej Spółki Zależne będą zdolne do wypłaty na jej rzecz dywidendy, że wygenerują odpowiednie przepływy pieniężne umożliwiające taką wypłatę oraz że wypłata dywidendy zostanie efektywnie dokonana w wysokości oraz w terminie pozwalających na realizację polityki dywidendy Spółki.

Umowa Kredytów zawiera pewne ograniczenia pod względem wypłaty dywidendy przez Spółkę. W szczególności, zgodnie z Umową Kredytów, bez zgody mBanku S.A. i Banku Pekao S.A. Spółka będzie mogła przeznaczyć do wypłaty dywidendy zysk, począwszy od zysku za 2021 r., na zasadach określonych w Umowie Kredytów. Szczegółowe informacje znajdują się w pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów”.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, dopóki kapitał zapasowy Spółki nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego, co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy przelewa się do kapitału zapasowego Spółki (po osiągnięciu powyższego progu, kwota ta może nadal być przelewana na kapitał zapasowy). Saldo zysku netto może zostać wykorzystane na finansowanie innych funduszy i kapitałów Spółki lub dywidendy dla akcjonariuszy, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Statut nie zawiera ograniczeń dotyczących wypłaty dywidendy.

Szczegółowe informacje dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy znajdują się w pkt 15.1 „Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Dywidenda”.

Informacje dotyczące opodatkowania przychodów (dochodów) uzyskiwanych z tytułu dywidendy znajdują się w rozdziale 20 „Opodatkowanie”.

6. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE

Informacje finansowe przedstawione w tym rozdziale należy analizować wraz z informacjami znajdującymi się w rozdziale „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej” i Historyczne Informacje Finansowe wraz z notami objaśniającymi, a także danymi finansowymi przedstawionymi w innych rozdziałach Prospektu.

6.1 Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego

Zarząd oświadcza, że w jego ocenie poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę Murapol oraz zdolności Grupy Murapol do generowania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej są wystarczające do pokrycia przez nią bieżących potrzeb i do prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od Daty Prospektu.

6.2 Kapitalizacja i zadłużenie

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat skonsolidowanej kapitalizacji i zadłużenia Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 9. Kapitalizacja i zadłużenie Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r.

Kapitalizacja i zadłużenie	Na dzień 30 września 2021 r. (w tys. PLN) / (niebadane)
Krótkoterminowe zadłużenie finansowe¹ (w tym krótkoterminowa część zadłużenia długoterminowego), w tym:	52.627
Gwarantowane	-
Zabezpieczone ³	46.659
Niegwarantowane/niezabezpieczone	5.968
Długoterminowe zadłużenie finansowe² (z wyłączeniem krótkoterminowej części zadłużenia długoterminowego)	286.752
Gwarantowane	-
Zabezpieczone ³	285.066
Niegwarantowane/niezabezpieczone	1.686
Razem zadłużenie finansowe	339.379
Kapitał własny, w tym	426.622
Kapitał podstawowy	2.040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1.228
Kapitał rezerwowy	-
Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty	269.994
Wynik finansowy bieżącego okresu	153.360
Razem zadłużenie krótko- i długoterminowe plus kapitał własny razem	766.001

Źródło: Spółka

⁽¹⁾ Krótkoterminowe zadłużenie finansowe obejmuje bieżącą część oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz zobowiązania z tytułu leasingu MSSF 16.

⁽²⁾ Długoterminowe zadłużenie finansowe obejmuje długoterminową część oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz zobowiązania z tytułu leasingu MSSF 16.

⁽³⁾ Zabezpieczenia obejmują głównie zabezpieczenia Umowy Kredytów w formie zastawów na udziałach lub prawach wspólników, zastawów na aktywach, zastawów na rachunkach bankowych, pełnomocnictw do rachunków bankowych, zastawów na znakach towarowych, hipoteki, przelewów na zabezpieczenie oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów”.

Tabela nr 10. Zadłużenie finansowe na dzień 30 września 2021 r.

	Na dzień 30 września 2021 r.
	<i>(w tys. PLN) / (niebadane)</i>
A. Środki pieniężne	287.859
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	-
C. Pozostałe krótkoterminowe należności finansowe	-
D. Płynność (A + B + C)	287.859
E. Krótkoterminowe zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek ¹ (w tym instrumenty, z wyłączeniem krótkoterminowej części długoterminowego zadłużenia finansowego)	-
F. Krótkoterminowa część długoterminowego zadłużenia finansowego ²	52.627
G. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (E + F)	52.627
H. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (G - D)	(235.232)
I. Długoterminowe zadłużenie finansowe (z wyłączeniem krótkoterminowej części) ³	286.752
J. Instrumenty dłużne	-
K. Długoterminowe zadłużenie finansowe (I + J)	286.752
L. Zadłużenie finansowe razem (H + K)	51.520

Źródło: Spółka

⁽¹⁾ Krótkoterminowe zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek obejmuje zobowiązania z tytułu leasingu.

⁽²⁾ Krótkoterminowa część długoterminowego zadłużenia finansowego obejmuje zobowiązania z tytułu Umowy Kredytów oraz leasingu.

⁽³⁾ Długoterminowe zadłużenie finansowe (z wyłączeniem krótkoterminowej części) obejmuje zobowiązania z tytułu Umowy Kredytów

Na Datę Prospektu i od dnia sporządzenia informacji finansowych przedstawionych powyżej nie nastąpiły żadne istotne zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu lub płynności Grupy Murapol.

6.3 Zobowiązania pośrednie i warunkowe

Informacje na temat zobowiązań pośrednich i warunkowych znajdują się w pkt 8.12 „Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe – Zobowiązania warunkowe”.

7. WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Dane przedstawione w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z informacjami zamieszczonymi w rozdziale 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej”, w Historycznych Informacjach Finansowych wraz z załączonymi do nich notami objaśniającymi, jak również z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w pozostałych rozdziałach Prospektu.

Informacje o podstawie sporządzenia i prezentacji Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w pkt 3.6 „Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych”.

W tabelach poniżej przedstawiono: (i) wybrane historyczne informacje finansowe Grupy Murapol, (ii) wybrane alternatywne pomiary wyników (wskaźniki finansowe) Grupy Murapol; oraz (iii) uzgodnienie skorygowanej EBITDA do zysku za okres z działalności kontynuowanej, na dzień lub za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

7.1 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Tabela nr 11. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2021	2020	2020	2019	2018
	(w tys. PLN) / (niebadane)		(w tys. PLN) / (zbadane)		
Działalność kontynuowana:					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	565.446	694.382	836.156	787.693	603.080
Przychody z PRS	149.864	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	677	6.937	7.388	58.202	97.574
Pozostałe przychody ze sprzedaży	9.060	7.316	10.902	12.627	14.763
Przychody ze sprzedaży	725.047	708.634	854.446	858.522	715.416
Koszt własny sprzedaży	(488.953)	(524.127)	(637.003)	(677.599)	(576.272)
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(24.367)	(38.125)	(47.792)	(49.322)	(49.895)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	236.094	184.507	217.443	180.922	139.144
Pozostałe przychody operacyjne	7.619	5.150	6.063	1.377	47.171
Koszty sprzedaży	(20.120)	(26.454)	(36.776)	(20.536)	(17.733)
Koszty ogólnego zarządu	(34.950)	(38.102)	(47.157)	(55.318)	(56.665)
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	4.496	(4.734)	(8.048)	(6.686)	(5.133)
Pozostałe koszty operacyjne	(3.969)	(4.895)	(10.956)	(5.391)	(5.149)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	189.170	115.473	120.569	94.368	101.636
Przychody finansowe	4.583	2.250	3.499	6.653	5.890
Koszty finansowe	(2.381)	(1.460)	(1.957)	(14.622)	(4.672)
Zysk/(strata) brutto	191.372	116.262	122.111	86.399	102.854
Podatek dochodowy	(37.508)	(25.449)	(29.591)	(22.413)	(24.885)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	153.864	90.813	92.520	63.986	77.969
Działalność zaniechana	-	(10.474)	(10.475)	(116.841)	(24.483)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	153.864	80.338	82.045	(52.855)	53.486
Inne całkowite dochody netto	13	(94)	1.391	(274)	53
Całkowity dochód za rok	153.877	80.244	83.436	(53.129)	53.539
Zysk/(strata) przypadający/a na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej	153.360	79.527	81.657	(41.741)	52.401
Udziały niekontrolujące	504	811	388	(11.114)	1.085
Całkowity dochód przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej	153.373	79.433	83.048	(42.015)	52.454
Udziały niekontrolujące	504	811	388	(11.114)	1.085
Zysk netto na jedną akcję (w PLN):					
Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,76	1,97	2,00	(1,02)	1,28
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,76	1,95	2,25	1,42	1,66
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	(0,02)	(0,25)	(2,44)	(0,38)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

7.2 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela nr 12. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2021	2020	2019	2018
	<i>(w tys. PLN) / (niebadane)</i>		<i>(w tys. PLN) / (zbadane)</i>	
Aktywa:				
Aktywa trwałe	211.879	203.759	264.587	349.562
Aktywa niematerialne	7.685	7.547	9.255	82.228
Rzeczowe aktywa trwałe	8.265	8.606	26.992	22.268
Nieruchomości inwestycyjne	26.091	78.162	108.886	130.045
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	233	220	211
Pozostałe długoterminowe należności	12.059	12.181	25.875	25.310
Kaucje budowlane	506	4	-	11.493
Pozostałe aktywa finansowe	70.560	4.370	7.020	38
Pozostałe aktywa niefinansowe	905	896	1.640	1.491
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	85.807	91.760	84.699	76.478
Aktywa obrotowe	1.417.995	1.032.352	1.257.392	1.256.600
Zapasy	943.671	786.408	839.123	782.935
Koszty pozyskania kontraktów	20.207	20.642	26.097	25.773
Należności z tytułu dostaw i usług	75.966	12.122	42.558	74.168
Należności z tytułu podatku dochodowego	416	419	300	812
Należności pozostałe	35.397	51.785	49.612	40.563
Kaucje budowlane	9	3	18.489	14.765
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	3.720	-	9.709	17.628
Pozostałe aktywa finansowe	-	8.684	93	12.885
Pozostałe aktywa niefinansowe	2.091	2.705	4.928	6.116
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	48.660	27.582	100.673	104.626
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	287.859	122.002	165.810	176.329
Aktywa razem	1.629.874	1.236.110	1.521.979	1.606.162
Pasywa:				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	426.622	273.943	188.035	238.831
Kapitał podstawowy	2.040	2.040	2.040	2.040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1.228	1.215	(176)	98
Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty	269.994	189.031	227.912	184.292
Wynik finansowy roku obrotowego	153.360	81.657	(41.741)	52.401
Udziały niekontrolujące	4.546	5.885	(635)	23.211
Kapitał własny razem	431.169	279.828	187.400	262.042
Zobowiązania długoterminowe	346.394	78.345	119.892	332.775
Oprocentowane kredyty i pożyczki	285.066	-	-	33.371
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	16.793	37.030	226.456
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.686	1.692	8.933	541
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44.599	40.220	59.807	46.816
Rezerwy	-	-	306	607
Kaucje budowlane długoterminowe	15.014	19.611	13.724	24.983
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	30	29	92	1
Zobowiązania krótkoterminowe	852.312	877.937	1.214.687	1.011.345
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100.630	73.970	108.904	124.067
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	46.659	196.750	136.777	119.381
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	88.124	288.577	212.733
Zobowiązania z tytułu leasingu	5.968	6.291	16.816	1.137
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	11.696	25.964	10.165	8.024
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	49.448	16.332	47.433	37.401
Rezerwy	1.722	11.030	31.823	10.623
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto	541	2.109	1.809	844
Kaucje budowlane	34.053	23.329	43.736	22.628
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów budowlanych	17.262	-	8.121	21.526
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	584.332	434.037	520.526	452.981
Zobowiązania razem	1.198.706	956.282	1.334.579	1.344.120
Kapitał własny i zobowiązania razem	1.629.874	1.236.110	1.521.979	1.606.162

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

7.3 Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Tabela nr 13. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2021	2020	2020	2019	2018
	(w tys. PLN) / (niebadane)		(w tys. PLN) / (zbadane)		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	185.407	174.644	254.882	319.921	311.628
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23.248	(8.522)	(10.639)	26.131	121.217
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(42.799)	(195.134)	(288.054)	(356.572)	(352.736)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	165.857	(29.012)	(43.809)	(10.519)	80.110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	122.002	165.810	165.812	176.329	96.219
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	287.859	136.799	122.002	165.810	176.329

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

7.4 Alternatywne pomiary wyników

Zarząd ocenia wyniki Spółki i Grupy Murapol, stosując wybrane wskaźniki kapitałowe, wskaźniki rentowności, zobowiązań i płynności, które, o ile nie wskazano inaczej, nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, ale jedynie zostały obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w Historycznych Informacjach Finansowych. Przedstawione w tym punkcie wskaźniki stanowią Alternatywne Pomiary Wyników (APM) (Alternative performance measures) w rozumieniu Wytycznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. O ile nie wskazano inaczej, dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych ani nie zostały sporządzone zgodnie z MSF ani innymi powszechnie przyjętymi zasadami czy standardami rachunkowości. Alternatywne Pomiary Wyników znajdują się wśród wskaźników stosowanych przez Zarząd do oceny wyników finansowych Spółki oraz Grupy Murapol i są często stosowane przez analityków papierów wartościowych, inwestorów i inne podmioty na potrzeby przeprowadzania ich własnych analiz i ocen. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane ani obliczane i w konsekwencji nie można zapewnić, że Alternatywne Pomiary Wyników Grupy Murapol będą porównywalne do podobnych wskaźników prezentowanych przez inne podmioty, w tym podmioty prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa. W związku z tym dane przedstawiane lub raportowane przez inne podmioty mogą nie być porównywalne z danymi przedstawionymi poniżej. Alternatywne Pomiary Wyników nie powinny być uznawane za alternatywę dla mierników finansowych wynikających bezpośrednio z Historycznych Informacji Finansowych, a ich zamieszczenie w Prospekcie należy traktować jako przedstawienie dodatkowych informacji obok takich mierników. W związku z tym inwestorzy nie powinni analizować Alternatywnych Pomiarów Wyników zamiast zysku z działalności operacyjnej lub innych danych przedstawionych w pozostałych punktach tego rozdziału lub w innych rozdziałach Prospektu ani w oderwaniu od nich. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż miernikom wynikającym wprost z Historycznych Informacji Finansowych.

W tabelach poniżej przedstawiono podstawowe Alternatywne Pomiary Wyników Grupy Murapol stosowane przez Zarząd na wskazane daty i za wskazane okresy wraz z uzasadnieniem ich stosowania, a także metody dokonywania obliczeń poszczególnych Alternatywnych Pomiarów Wyników wraz z odniesieniem do poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych (tam, gdzie było to możliwe).

Tabela nr 14. Alternatywne Pomiary Wyników Grupy na dzień 30 września 2021 r. lub za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia lub za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.

	Na dzień 30 września lub za okres zakończony 30 września		Na dzień 31 grudnia lub za rok zakończony 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	<i>(niebadane)</i>				
Skorygowana EBITDA (tys. PLN)	225.748	171.953	195.348	158.739	135.512
Marża skorygowanej EBITDA (%)	31,1	24,3	22,9	18,5	18,9
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży (tys. PLN)	260.461	222.632	265.235	230.244	189.039
Marża skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży (%)	35,9	31,4	31,0	26,8	26,4
Marża zysku operacyjnego (%)	26,1	16,3	14,1	11,0	14,2
Marża zysku netto (%)	21,2	12,8	10,8	7,5	10,9
Marża I stopnia (%)*	41,3	34,1	34,5	31,3	32,5
ROCE (%)	27,5	-	47,0	46,8	25,5
ROE (%)	35,7	-	33,1	34,1	29,8
Zadłużenie netto (tys. PLN)	51.520	-	187.648	322.323	417.290
Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA	0,2	-	1,0	2,0	3,1
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,1	-	0,7	1,7	1,7
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	73,5	-	77,4	87,7	83,7
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	52,3	-	71,0	79,8	63,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	21,3	-	6,3	7,9	20,7
Wskaźnik płynności bieżącej	1,66	-	1,18	1,04	1,24
Wskaźnik płynności szybkiej	0,56	-	0,28	0,34	0,47
Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług (w dniach)	28	-	5	18	37
Cykl rotacji zapasów (w dniach)	351	-	331	352	394
Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w dniach)	37	-	31	46	62

Źródło: Spółka; Śródroczne Sprawozdanie Finansowe prezentuje skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Murapol wyłącznie na dzień 30 września 2021 r. i dzień 31 grudnia 2020 r. W związku z tym Spółka nie prezentuje alternatywnych pomiarów wyników, których obliczenie musiałoby być oparte o dane pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Murapol na dzień 30 września 2020 r.

* Marża na lokalach mieszkaniowych i użytkowych; nie obejmuje wyniku osiąganego na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich; Marża I stopnia dla aglomeracji (obliczona zgodnie z definicją poniżej dla przedsięwzięć deweloperskich ukończonych przez Grupę w latach 2018–2020, tj. takich, w stosunku do których Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie, w następujących miastach: Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław, z uwzględnieniem wyniku osiągniętego również na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 35,3%, natomiast Marża I stopnia dla miast regionalnych (obliczona zgodnie z definicją poniżej dla przedsięwzięć deweloperskich ukończonych przez Grupę w latach 2018–2020, tj. takich, w stosunku do których Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie, w następujących miastach: Gliwice, Mikołów, Siewierz, Toruń, Tychy i Wieliczka, z uwzględnieniem wyniku osiągniętego również na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 37,3%.

Poniższa tabela przedstawia definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich wykorzystania.

Tabela nr 15. Definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich wykorzystania

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
Skorygowana EBITDA (tys. PLN)	Grupa Murapol definiuje skorygowaną EBITDA za dany okres jako Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej za taki okres powiększony o korekty zarządcze, koszty związane z utratą kontroli nad Grupą Kapitałową Partnerbud S.A. w upadłości (dawniej Awbud S.A.) oraz efekt wyceny nieruchomości gruntowych zaklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych (zob. pkt 7.5 „Uzgodnienie skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej” poniżej).	Skorygowana EBITDA mierzy wyniki operacyjne Grupy Murapol skorygowane o obciążenia finansowe oraz amortyzację i utratę wartości, jak również o zdarzenia o charakterze niepowtarzalnym (korekty), które wpłynęły na jej wyniki operacyjne w analizowanym okresie, co umożliwi analizę wyników działalności przede wszystkim w oderwaniu od ewentualnych zmian stanu aktywów długoterminowych będących w posiadaniu Grupy Murapol, które poprzez amortyzację oraz utratę wartości mogą wpływać na inne wskaźniki wyników oraz zdarzenia o charakterze niepowtarzalnym.
Marża skorygowanej EBITDA (%)	Grupa Murapol definiuje marżę skorygowanej EBITDA dla danego okresu jako stosunek skorygowanej EBITDA w danym okresie do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża skorygowanej EBITDA jest wskaźnikiem wydajności operacyjnej, który mierzy wyniki operacyjne Grupy Murapol skorygowane o amortyzację i utratę wartości oraz korekty EBITDA w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży.
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży (tys. PLN)	Grupa Murapol definiuje skorygowany zysk brutto ze sprzedaży za dany okres jako Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży za dany okres sprawozdawczy powiększony o skapitalizowane koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym samym okresie sprawozdawczym.	Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży jest wskaźnikiem wydajności operacyjnej, który mierzy wyniki operacyjne Grupy Murapol skorygowane o skapitalizowane koszty finansowe (bez uwzględnienia kosztów finansowych uwzględnionych w koszcie własnym sprzedaży).
Marża skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży (%)	Grupa Murapol definiuje marżę skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży dla danego okresu jako stosunek skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży za dany okres sprawozdawczy do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży jest wskaźnikiem wydajności działalności operacyjnej Grupy Murapol, który mierzy wyniki z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia skapitalizowanych kosztów finansowych ujętych w koszcie własnym sprzedaży) Grupy Murapol w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży.
Marża zysku operacyjnego (%)	Grupa Murapol definiuje marżę zysku z działalności operacyjnej dla danego okresu jako stosunek zysku/(straty) z działalności operacyjnej w danym okresie do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża zysku operacyjnego jest wskaźnikiem wydajności działalności operacyjnej Grupy Murapol, który mierzy wyniki z działalności operacyjnej (przed opodatkowaniem i bez uwzględnienia przychodów/kosztów finansowych) Grupy Murapol w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
Marża zysku netto (%)	Grupa Murapol definiuje marżę zysku netto dla danego okresu jako stosunek skonsolidowanego zysku/(straty) netto z działalności kontynuowanej w danym okresie do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża zysku netto jest wskaźnikiem wydajności całości działalności, który mierzy wyniki netto (po opodatkowaniu) Grupy Murapol w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży.
Marża I stopnia	Grupa Murapol definiuje marżę I stopnia jako stosunek (i) przychodów z umów sprzedaży mieszkań pomniejszonych o koszty obejmujące zakup gruntu, materiałów bezpośrednich oraz robocizny bezpośredniej (koszty podwykonawców) do (ii) przychodów z umów sprzedaży mieszkań.	Marża I stopnia jest wskaźnikiem efektywności całości działalności, który mierzy wyniki finansowe na poziomie kosztów bezpośrednio związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.
ROCE	Grupa Murapol definiuje wskaźnik ROCE (<i>ang. return on capital employed</i> , rentowność zainwestowanego kapitału, zwrot z zaangażowanego kapitału) jako stosunek Zysk/(strata) z działalności operacyjnej za dany okres powiększony o skapitalizowane koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym samym okresie sprawozdawczym do sumy kapitału własnego ogółem Grupy oraz jej zobowiązań długoterminowych na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, wyrażony w procentach.	Wskaźnik ROCE jest wskaźnikiem, który przedstawia stopę zwrotu z kapitału stałego; jest miarą rentowności, która odzwierciedla efektywność, z jaką wykorzystywane są długoterminowe kapitały przedsiębiorstw.
ROE	Grupa Murapol definiuje wskaźnik ROE (<i>ang. return on equity</i> , rentowność kapitału własnego, zwrot z kapitału własnego) jako stosunek zysku/(straty) netto z działalności kontynuowanej za dany okres do kapitału własnego ogółem na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, wyrażony w procentach.	Wskaźnik ROE jest wskaźnikiem, który mierzy, jak wiele zysku netto udało się wygospodarować Grupie Murapol z wniesionych kapitałów własnych.
Zadłużenie netto (tys. PLN)	Grupa Murapol definiuje zadłużenie netto na dany dzień jako sumę oprocentowanych kredytów i pożyczek i bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek, zobowiązań z tytułu leasingu (część długoterminowa i bieżąca) i pozostałych zobowiązań finansowych (część długoterminowa i bieżąca), pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.	Wskaźnik zadłużenia netto jest miarą zadłużenia Grupy Murapol pomniejszonego o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.
Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA	Grupa Murapol definiuje wskaźnik zadłużenia netto/skorygowana EBITDA jako stosunek zadłużenia netto do skorygowanej EBITDA.	Wskaźnik zadłużenie netto/skorygowana EBITDA jest miarą zdolności Grupy Murapol do spłaty zadłużenia za pomocą skorygowanej EBITDA.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
Zadłużenie netto/kapitały własne	Grupa Murapol definiuje wskaźnik zadłużenia netto/kapitały własne (wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) jako stosunek zadłużenia netto na dany dzień do kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na ten sam dzień.	Wskaźnik zadłużenie netto/kapitały własne jest miarą zdolności Grupy Murapol do spłaty zadłużenia za pomocą kapitałów własnych.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Grupa Murapol definiuje wskaźnik zadłużenia ogólnego jako stosunek zobowiązań ogółem na dany dzień do sumy aktywów na ten sam dzień, wyrażony w procentach.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia jest wskaźnikiem oceny sposobu finansowania działalności Grupy Murapol, który dostarcza informacji o całkowitym zadłużeniu przedsiębiorstwa i znaczeniu zobowiązań ogółem w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa.
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	Grupa Murapol definiuje wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego jako stosunek zobowiązań krótkoterminowych na dany dzień do kapitału własnego i zobowiązań na ten dzień, wyrażony w procentach.	Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego pokazuje stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych kapitałem własnym.
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	Grupa Murapol definiuje wskaźnik zadłużenia długoterminowego jako stosunek zobowiązań długoterminowych razem na dany dzień do kapitału własnego i zobowiązań na ten dzień, wyrażony w procentach.	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego pokazuje stopień pokrycia zobowiązań długoterminowych kapitałem własnym.
Wskaźnik płynności bieżącej	Grupa Murapol definiuje i oblicza wskaźnik płynności bieżącej jako stosunek stanu aktywów obrotowych na dany dzień do bilansowej wartości zobowiązań krótkoterminowych na ten dzień.	Wskaźnik płynności bieżącej wskazuje na potencjalną zdolność Grupy do spłaty bieżących zobowiązań za pomocą aktywów krótkoterminowych.
Wskaźnik płynności szybkiej	Grupa Murapol definiuje i oblicza wskaźnik płynności szybkiej jako stosunek stanu aktywów obrotowych pomniejszonych o stan zapasów na dany dzień do bilansowej wartości zobowiązań krótkoterminowych na ten dzień.	Wskaźnik płynności szybkiej określa potencjalną zdolność Grupy do spłaty swoich zobowiązań krótkoterminowych przy pomocy aktywów o wysokiej płynności.
Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług (w dniach)	Grupa Murapol definiuje i oblicza cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług jako stosunek wartości należności z tytułu dostaw i usług na dany dzień do wartości przychodów ze sprzedaży w tym okresie pomnożony przez liczbę dni w tym okresie.	Wskaźnik cyklu rotacji należności z tytułu dostaw i usług umożliwia analizę cyklu regulowania należności przez klientów i kontrahentów Grupy Murapol.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
Cykl rotacji zapasów (w dniach)	Grupa Murapol definiuje i oblicza cykl rotacji zapasów jako stosunek wartości zapasów na dany dzień do wartości przychodów ze sprzedaży w tym okresie pomnożony przez liczbę dni w tym okresie.	Wskaźnik cyklu rotacji zapasów umożliwia analizę poziomu odnowialności zapasów Grupy dla zrealizowanej sprzedaży.
Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w dniach)	Grupa Murapol definiuje i oblicza cykl rotacji zobowiązań handlowych jako stosunek sumy zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dany dzień do wartości przychodów ze sprzedaży w okresie sprawozdawczym pomnożony przez liczbę dni w tym okresie.	Wskaźnik rotacji zobowiązań umożliwia analizę okresu, jaki jest wymagany do spłaty przez Grupę Murapol jej zobowiązań handlowych.

Źródło: Spółka

7.5 Uzgodnienie skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej

W tabeli poniżej przedstawiono uzgodnienie wskaźnika skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej we wskazanych okresach.

Tabela nr 16. Uzgodnienie wskaźnika skorygowana EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2021	2020	2020	2019	2018
	<i>(w tys. PLN) / (niebadane, o ile nie wskazano inaczej)</i>				
Zysk/(strata) netto za okres z działalności kontynuowanej	153.864	90.813	92.520*	63.986*	77.969*
Podatek dochodowy	37.508	25.449	29.591*	22.413*	24.885*
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	191.372	116.262	122.111*	86.399*	102.854*
Koszty finansowe	2.381	1.460	1.957*	14.622*	4.672*
Przychody finansowe	4.583	2.250	3.499*	6.653*	5.890*
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	189.170	115.473	120.569*	94.368*	101.636*
Koszty finansowe skapitalizowane w koszcie własnym sprzedaży	24.367	38.125	47.792*	49.322*	49.895*
Amortyzacja	3.366	3.537	4.653*	4.733*	3.040*
EBITDA	216.903	157.135	173.014	148.423	154.571
Korekta zarządcza	n/a	10.725	14.300	n/a	n/a
Koszty związane z utratą kontroli nad Grupą Kapitałową Partnerbud S.A. w upadłości (dawniej Awbud S.A.)	-	4.093	4.093	-	-
Efekt wyceny nieruchomości gruntowych zaklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych	5.589	-	3.941	10.316	(19.059)
Koszty IPO	3.256	-	-	-	-
Skorygowana EBITDA	225.748	171.953	195.348	158.739	135.512

Źródło: Spółka, * zbadane, Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

8. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

Poniższe omówienie sytuacji operacyjnej i finansowej zostało sporządzone na podstawie (i) skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów, skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych Grupy Murapol za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. lub na te dni; (ii) śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol za okres dziewięciu miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. lub na ten dzień; oraz (iii) zasad (polityk) rachunkowości oraz właściwych not objaśniających.

Informacje dotyczące prezentacji i podstawy sporządzenia Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w pkt 3.6 „Istotne informacje – Prezentacja Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych”, w nocie 7 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 oraz w nocie 3 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. Inwestorzy powinni w szczególności zapoznać się z powyższymi informacjami i wziąć pod uwagę zamieszczone tam wyjaśnienia, a także przeanalizować informacje zawarte w niniejszym oraz w innych rozdziałach Prospektu.

Niektóre informacje finansowe przedstawione w omówieniu sytuacji operacyjnej i finansowej nie stanowią części Historycznych Informacji Finansowych i nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Informacje te obejmują, w szczególności, dane finansowe, w odniesieniu do których Spółka została jednoznacznie wskazana jako ich źródło (np. alternatywne pomiary wyników, dane operacyjno-finansowe oraz informacje finansowe, w stosunku do których wprowadzono oznaczenie „źródło: dane księgowe Spółki”) oraz wyliczenia zmian między poszczególnymi porównywanymi datami lub okresami. Informacji tych nie należy traktować jako wskaźnika przyszłych wyników operacyjnych Grupy Murapol ani wykorzystywać w analizie działalności gospodarczej Grupy Murapol inaczej niż w kontekście Historycznych Informacji Finansowych i innych informacji finansowych zawartych w innych rozdziałach Prospektu. Spółka przedstawia te informacje, ponieważ w jej ocenie mogą być one pomocne dla inwestorów przy ocenie działalności Grupy Murapol, jej sytuacji finansowej i wyników tej działalności. Zob. również rozdz. 7 „Wybrane historyczne informacje finansowe”.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i szacunków, zgodnie z którymi sporządzono Historyczne Informacje Finansowe, oraz informacji na temat działalności zaniechanej znajduje się w pkt 8.15 „Kluczowe zasady (polityki) rachunkowości i szacunki” poniżej oraz w szczególności w notach 6, 8, 9 i 15 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 i w nocie 4 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy rozdział zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne poglądy i opinie Zarządu, ale z racji swojego charakteru wiążą się z ryzykiem i niepewnością. Faktyczne zdarzenia i rzeczywiste wyniki działalności Grupy Murapol mogą różnić się w sposób istotny od wyników przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości na skutek czynników omówionych poniżej oraz w innych rozdziałach Prospektu, w szczególności w rozdziale „Czynniki ryzyka” (zob. także pkt 3.8 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości”).

Ze względu na różnice co do prowadzonej działalności pomiędzy Grupą Murapol a innymi deweloperami mieszkaniowymi, w tym deweloperami mieszkaniowymi notowanym na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, sposób prezentacji danych operacyjnych, danych finansowych i danych operacyjno-finansowych przez Grupę Murapol może różnić się od sposobu prezentacji takich danych przez innych deweloperów mieszkaniowych, w tym notowanych na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W związku z tym, analizując każdą daną, inwestorzy powinni zapoznać się z definicjami i wyjaśnieniami znajdującymi się w Prospekcie, w tym w pkt 7.4 „Alternatywne Pomiary Wyników”, pkt 24 „Słownik terminów branżowych” i w pkt 3.6 „Prezentacja Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych – Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych”.

Informacje na temat działalności Grupy Murapol, zob. rozdz. 9 „Opis działalności Grupy Murapol”.

8.1 Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe

Kluczowe czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe i działalność operacyjną Grupy Murapol w latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r., omówiono poniżej. Zarząd jest zdania, że czynniki te miały do Daty Prospektu i będą mogły mieć w przyszłości wpływ na działalność gospodarczą, wyniki finansowe, sytuację majątkową i finansową, przepływy pieniężne i perspektywy rozwoju Grupy Murapol. Ponadto, w ocenie Spółki, przedstawiają one tendencje, które będą miały zastosowanie do rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ciągu kolejnych kilku lat.

Na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy Murapol mają wpływ przede wszystkim następujące czynniki: (i) sytuacja gospodarcza w Polsce; (ii) otoczenie konkurencyjne oraz sytuacja sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności w miastach, w których Grupa realizuje swoje przedsięwzięcia deweloperskie; (iii) skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych; (iv) rozpoczęcie działalności w segmencie PRS; (v) koszty związane z działalnością operacyjną Grupy; (vi) koszt pozyskania kapitału obcego; oraz (vii) otoczenie prawne i regulacyjne.

Szczegółowa analiza rzeczywistego wpływu opisanych poniżej czynników na konkretne wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol we wskazanych okresach oraz na wskazane daty została przedstawiona w niniejszym rozdziale (zob. pkt 8.7 „Wyniki działalności”; pkt 8.9 „Sprawozdanie z sytuacji finansowej” oraz pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe” poniżej).

Sytuacja gospodarcza w Polsce

Grupa Murapol prowadzi działalność operacyjną wyłącznie w Polsce.

W związku z tym warunki makroekonomiczne w Polsce, na które z kolei wpływa otoczenie gospodarcze w regionie i gospodarka światowa, mają istotne znaczenie dla jej działalności i wyników finansowych. Wszelkie istotne lub nagłe zmiany warunków makroekonomicznych, takich jak PKB, stopa bezrobocia, wynagrodzenia (w tym wysokość ustawowego minimalnego wynagrodzenia), dochód rozporządzalny, konsumpcja prywatna, polityka państwa na rzecz rodzin i polityka społeczna, indeksy zaufania konsumentów, stopy procentowe i wskaźniki inflacji/deflacji oraz kurs złotego, mają wpływ na ogólną zamożność społeczeństwa, siłę nabywczą konsumentów i skłonności konsumpcyjne, w tym na decyzję dotyczącą nabycia lokalu mieszkalnego. Ponadto, do istotnych czynników kształtujących popyt w sektorze nieruchomości mieszkaniowych należą również: polityka mieszkaniowa państwa i programy wspierające nabywanie mieszkań czy realizację przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych, skala akcji kredytowej prowadzonej przez banki oraz ogólna dostępność kredytów hipotecznych, w tym koszty z nimi związane (np. oprocentowanie), jak również skala nabywania nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych (na wynajem). Zob. również pkt 10.1 „Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce”. Powyższe czynniki mają również wpływ na ceny sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, ceny pozyskiwania nieruchomości gruntowych oraz niektóre z kosztów działalności Grupy, a tym samym istotnie wpływają na wyniki finansowe Grupy Murapol.

Zgodnie z danymi Eurostatu, w 2019 r. w Polsce odnotowano silny wzrost PKB per capita na poziomie 4,7% wobec 1,6% średniego wzrostu w UE. Natomiast w 2020 r., w związku z pandemią COVID-19, w Polsce odnotowano spadek PKB na poziomie -2,7%, przy czym był to drugi najniższy spadek PKB wśród krajów UE. Prognozowany wzrost PKB w 2021 r. ma wynieść ok. 4,8%, natomiast w 2022 r. ok. 5,2%, i stanowić jeden z najwyższych wskaźników w Europie Środkowej i Wschodniej (CEE) (źródło: *Wiosenna Prognoza Komisji Europejskiej 2021*). Ponadto, stopy procentowe znajdowały się na historycznie najniższym poziomie i od maja 2020 r. wynosiły 0,1% wobec 0,5% w dniu 9 kwietnia 2020 r. W październiku i listopadzie 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej podwyższyła stopy procentowe, w tym stopę referencyjną – najpierw z 0,1% do 0,5% w skali rocznej, a następnie do 1,25% w skali rocznej (źródło: *NBP*). Ponadto, oczekuje się spadku relacji długu publicznego do PKB z 57,5% w 2020 r. do 57,1% w 2021 r. i 2022 r. (źródło: *Wiosenna Prognoza Komisji Europejskiej 2021*).

W Polsce odnotowuje się również poprawę sytuacji gospodarstw domowych. W 2020 r. średni miesięczny dochód rozporządzalny dla 1 osoby wyniósł 1.919 zł, co w porównaniu z latami poprzednimi (w 2019 r. – 1.819 zł, w 2018 r. – 1.693 zł oraz w 2017 r. – 1.598 zł) stanowiło najwyższy wzrost w ciągu ostatnich lat. Na poprawę sytuacji gospodarstw domowych miał również wpływ niski poziom bezrobocia (źródło: *GUS*). Ponadto, po udanej transformacji Polski w gospodarkę rynkową i kolejnych falach migracyjnych, bezrobocie jest na stabilnym niskim poziomie, na który tylko nieznacznie wpłynęła pandemia COVID-19 (oczekuje się, że stopa bezrobocia w 2021 r. ulegnie umiarkowanemu wzrostowi do 3,5% i ponownie będzie stopniowo spadać w 2022 r. do 3,3% (źródło: *Wiosenna Prognoza Komisji Europejskiej 2021*). Kolejnymi czynnikami wpływającymi na poprawę sytuacji gospodarstw domowych w Polsce są, m.in., zwiększone zaufanie konsumentów oraz przystępne kredyty hipoteczne, a także wzrost wynagrodzeń (zarówno

minimalnych, jak i przeciętnych). Kolejnym czynnikiem jest rosnąca konsumpcja prywatna, wspierana złagodzeniem restrykcji przeciwepidemicznych, która zgodnie z przewidywaniami w 2021 r. wzrosła o 4,2%, a w 2022 r. o 5,9% (źródło: *Wiosenna Prognoza Komisji Europejskiej 2021*).

Otoczenie konkurencyjne oraz sytuacja sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności w miastach, w których Grupa realizuje swoje przedsięwzięcia deweloperskie

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, Polska należy do grupy państw o specyficznym charakterze rynku mieszkaniowego, którego najważniejszymi cechami są, między innymi: (i) niższy od Europy Zachodniej poziom urbanizacji i niższa gęstość zaludnienia miast, (ii) wysoki odsetek właścicieli mieszkań, szczególnie w pokoleniu 40+, (iii) niski standard zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 2000 r., (iv) zasoby mieszkaniowe w miastach zdominowane przez budynki wielorodzinne, (v) wysoki odsetek lokali przeludnionych, (vi) duży, ale niezbyt transparentny, rynek prywatnego najmu, zdominowany przez umowy między osobami fizycznymi, (vii) rosnąca rola prywatnego instytucjonalnego rynku najmu oraz (viii) niezbyt rozwinięty sektor mieszkań komunalnych i non profit, obejmujący głównie mieszkania o niskim standardzie.

Zgodnie z danymi OECD w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców. Najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku: Portugalii (577), Bułgarii (558) i Hiszpanii (551). W przypadku Niemiec wartość ta również przekracza 500. Dla porównania – w Polsce na 1.000 mieszkańców przypada zaledwie 376 mieszkań. Porównywalne wyniki (mniej niż 400 mieszkań na 1000 mieszkańców) odnotowano w przypadku: Islandii (399) i Luksemburga (391). Zob. pkt 10.2 „Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce”. Największe rynki mieszkaniowe w Polsce w latach 2011–2020 obejmowały Warszawę oraz cztery inne duże miasta, tj.: Kraków, Wrocław, Trójmiasto (z wiodącą rolą Gdańską) oraz Poznań. Inne również istotne rynki to Łódź, Lublin, Szczecin oraz Rzeszów.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością ze względu na obecność i ciągły rozwój dużych spółek deweloperskich oraz wysokie zapotrzebowanie na ich produkty. Ponadto, wpływ na popyt nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi, stanowiąc w konsekwencji jeden z głównych obszarów konkurencji deweloperów między sobą. Grupa Murapol nieustannie monitoruje, m.in., realizowane i planowane przez jej konkurentów inwestycje, wdrażane rozwiązania architektoniczne, technologiczne i proekologiczne, ceny oraz promocje oferowane przez swoich konkurentów, aby odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym i zmiany zachowań klientów, a także, w uzasadnionym komercyjnie zakresie, dostosowywać swoją ofertę. Zwiększony poziom konkurencji może, m.in., wpływać na wzrost kosztów pozyskiwania nieruchomości gruntowych, na ceny sprzedaży lokali czy na poziom kosztów marketingu, wpływając na rentowność Grupy w przyszłości.

Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych

Przychody ze sprzedaży generowane przez Grupę Murapol są w przeważającym zakresie bezpośrednio zależne od: (i) skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich (liczba mieszkań, lokali użytkowych i innych (np. miejsca postojowe)/m² PUM przekazane do użytkowania klientom); oraz (ii) średniej ceny sprzedaży m² PUM.

Przychody z umów sprzedaży lokali (lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz innych zasobów, np. miejsc postojowych) są ujmowane przez Grupę w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem, tj. w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona. Do tego czasu wpłaty klientów ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania z tytułu umów z klientami.

Przedsprzedaż mieszkań (rozumiana jako zawarcie pierwszej umowy z klientem dotyczącej danego mieszkania) rozpoczyna się na wczesnych etapach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (po uzyskaniu pozwolenia na budowę). W przeważającej większości przypadków pierwszymi takimi umowami zawierzanymi przez klientów są umowy dotyczące rezerwacji lokalu mieszkalnego, które następnie, zgodnie z polityką Grupy w terminie od 3 do 14 dni, są zastępowane umowami deweloperskimi albo umowami przedwstępными sprzedaży nieruchomości zawierzanymi pomiędzy Grupą a klientem. Co do zasady, ceny sprzedaży mieszkań w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego są uzgadniane pomiędzy Grupą a klientami na etapie przedsprzedaży i w związku z tym odzwierciedlają popyt i ceny sprzedaży kształtujące się w momencie przedsprzedaży lokalu mieszkalnego (zawarcia odpowiedniej pierwszej umowy dotyczącej danego lokalu mieszkalnego), a nie w momencie rozpoznania przychodów z tego tytułu przez Grupę. Proces przedsprzedaży jest rozłożony w czasie – przedsprzedaż lokali rozpoczyna się po uzyskaniu pozwolenia na budowę; lokale są wprowadzane do oferty i sprzedawane na różnych etapach realizacji prac budowlanych, przed i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, w zależności od popytu, z uwzględnieniem zmieniających

się warunków rynkowych, co wpływa na poziom średniej ceny m² PUM w przedsprzedaży, która odzwierciedla ceny z całego okresu przedsprzedaży. W latach 2018–2020 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. ok. 90% lokali mieszkalnych/użytkowych w budynkach było sprzedanych przed uzyskaniem przez Grupę pozwolenia na ich użytkowanie. Planowanie struktury przedsprzedaży i odpowiednie zarządzanie wprowadzaniem ofert do sprzedaży mają m.in. na celu zabezpieczenie odpowiedniego średniego poziomu cen. Ceny sprzedaży ustalone na moment zawarcia pierwszej umowy w ramach przedsprzedaży mogą istotnie odbiegać od cen sprzedaży lokali mieszkaniowych wg stanu na moment rozpoznania w sprawozdaniu finansowym przychodów z umów sprzedaży lokali.

Ze względu na okres realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (średnio około 18 miesięcy od momentu uzyskania pozwolenia na budowę do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku), przedsprzedaż znacznej liczby lokali mieszkalnych/użytkowych na wczesnych etapach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wskazany powyżej moment rozpoznania przychodów z tytułu sprzedaży lokali, przedsprzedaż w danym roku znajduje odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i użytkowych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy z około rocznym – dwuletnim opóźnieniem w stosunku do zawarcia umów w ramach przedsprzedaży (np. umowy deweloperskiej), czyli przedsprzedaż lokali w 2018 r. miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali głównie w 2019 r. i 2020 r., przedsprzedaż lokali w 2019 r. miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto, głównie w 2020 r. i 2021 r. przedsprzedaż lokali w 2020 r. będzie miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto, głównie w 2021 r. i 2022 r., a przedsprzedaż mieszkań w 2021 r. będzie miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także na wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto głównie w 2022 r. i 2023 r.

W przypadku umów deweloperskich środki pieniężne stanowiące cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego są wpłacone na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty indywidualnie dla każdego klienta, zgodnie z harmonogramem wpłat określonym w umowie sprzedaży. Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji Grupy, prezentowane są w Historycznych Informacjach Finansowych oddzielnie w pozycji „Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych”. Po stwierdzeniu przez bank prowadzący mieszkaniowe rachunki powiernicze dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego zakończenia danego etapu realizacji oraz stwierdzeniu przez bank spełnienia dodatkowych warunków do wypłaty (np. przygotowanie dokumentacji umożliwiającej stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego), bank wypłaca środki na rzecz Grupy, zgodnie z harmonogramem postępu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Grupa rozpoznaje wpływy pieniężne z tego tytułu w momencie zwolnienia środków pieniężnych na jej rzecz (możliwość dysponowania nimi przez Grupę), a zatem rozpoznanie przepływów środków pieniężnych następuje w przeważającej liczbie przypadków z wyprzedzeniem w stosunku do rozpoznania przychodów z umów sprzedaży lokali i Grupa może wykorzystywać wpływy środków pieniężnych do finansowania realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Grupy prezentowane są w linii „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” w Historycznych Informacjach Finansowych.

Przedsięwzięcia deweloperskie i przedsprzedaż mieszkań

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez Grupę w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz w latach 2018–2020 (w stosunku do których Grupa w danym roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie i dokonała przekazania klientowi co najmniej jednego mieszkania do użytkowania).

Tabela nr 17. Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol, oddane do użytkowania w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.

	Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września		Zmiana
	2021	2020	2020 r. a 2019 r.
Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie:	<i>niebadane</i>		(%)
Liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich*	14	23	19
Główne zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie (lokalizacja)	Kraków, ul. Pachońskiego Łódź, ul. Wróblewskiego Gdynia, ul. Śmidowicza	Warszawa, ul. Wiatraczna Łódź, ul. Wróblewskiego Katowice, ul. Radockiego	
Liczba mieszkań przekazanych klientom	1.928	2.480	(22,3)

Źródło: Spółka

* Dane przedsięwzięcie deweloperskie może obejmować budowę jednego lub więcej budynków (w tym w ramach realizacji przedsięwzięć deweloperskich wieloetapowych). W związku z tym liczba obiektów budowlanych zrealizowanych przez Grupę w analizowanym okresie była większa niż liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

Tabela nr 18. Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol, oddane do użytkowania w latach 2018–2020.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana	
	2020	2019	2018	2020 r. a 2019 r.	2019 r. a 2018 r.
Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie:	<i>niebadane</i>			<i>(%)</i>	
Liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich*	25	21	10	19	110
Główne zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie (lokalizacja)	Warszawa, ul. Wiatraczna Łódź, ul. Wróblewskiego Katowice, ul. Radockiego	Warszawa, ul. Prymasa Tysiąclecia Poznań, ul. Hawelańska Poznań, ul. Kajki	Gdańsk, Jaškowa Dolina Wrocław, Nowa Buforowa Kraków, Bieńczycka		
Liczba mieszkań przekazanych klientom	2.922	3.124	2.593	(6,5)	20,5

Źródło: Spółka

* Dane przedsięwzięcie deweloperskie może obejmować budowę jednego lub więcej budynków (w tym w ramach realizacji przedsięwzięć deweloperskich wieloetapowych). W związku z tym liczba obiektów budowlanych zrealizowanych przez Grupę w analizowanym okresie była większa niż liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

Liczba mieszkań przekazanych klientom do użytkowania w danym roku jest powiązana ze skalą realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz harmonogramem ich realizacji, w tym momentem przekazania mieszkań klientom.

W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. Grupa oddała do użytkowania 70 etapów przedsięwzięć deweloperskich, w tym:

- na Śląsku – 16 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 2.478 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- w Poznaniu – 4 etapy przedsięwzięć deweloperskich, obejmujące 973 lokale mieszkalne/użytkowe;
- w Łodzi – 8 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.483 lokale mieszkalne/użytkowe;
- we Wrocławiu – 11 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.514 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- w Krakowie i Wieliczce – 9 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.811 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- w Warszawie – 8 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.523 lokale mieszkalne/użytkowe;
- w pozostałych miastach (Gdańsk, Gdynia, Toruń) – 14 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.646 lokali mieszkalnych/użytkowych.

Liczba mieszkań przekazanych klientom w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. zmniejszyła się o 552 mieszkania w porównaniu z okresem 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r., czyli o 22,3%, co wynikało przede wszystkim z harmonogramów realizacji przedsięwzięć deweloperskich. W 2020 r. 92% lokali zostało oddanych do użytkowania do końca trzeciego kwartału, co przełożyło się na wysoką liczbę przekazania w tym samym okresie. W 2021 r. do końca trzeciego kwartału zostało oddanych do użytkowania 59% wszystkich planowanych lokali mających uzyskać pozwolenie na użytkowanie. Zgodnie z harmonogramami przedsięwzięć deweloperskich, 41% lokali planowanych w 2021 r., ma uzyskać pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale 2021 r.

Liczba mieszkań przekazanych klientom w 2020 r. zmniejszyła się o 202 mieszkania, czyli o 6,5%, w porównaniu z 2019 r., co wynikało przede wszystkim z bieżącego harmonogramu realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz wydłużenia w 2020 r. procesu pozyskiwania decyzji administracyjnych dot. poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, w tym pozwoleń na użytkowanie, w następstwie ograniczeń w funkcjonowaniu organów administracji publicznej związanych z pandemią COVID-19. Natomiast liczba mieszkań przekazanych klientom w 2019 r. wzrosła o 531 mieszkań, czyli o 20,5%, w porównaniu z 2018 r., co wynikało przede wszystkim ze zwiększenia skali działalności Grupy w tym zakresie.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsprzedaży i sprzedaży lokali mieszkalnych przez Grupę Murapol w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września odpowiednio 2021 r., 2020 r., 2019 r. i 2018 r. oraz w latach 2017–2020.

Tabela nr 19. Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września odpowiednio 2021 r., 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września				Zmiana		
	2021	2020	2019	2018	2021 r. a 2020 r.	2020 r. a 2019 r.	2019 r. a 2018 r.
	niebadane				(%)		
Przedsprzedaż lokali (liczba lokali)*	2.187	2.093	2.301	2.388	4,5	(9,0)	(3,6)
Sprzedaż lokali (zawarte umowy deweloperskie/ umowy przedwstępne sprzedaży) (liczba lokali)**	2.316	2.140	1.902	2.065	8,2	12,5	(7,9)
Wartość przedsprzedaży lokali*** (mln zł)	720,07	588,85	648,23	593,77	22,3	(9,2)	9,2

Źródło: Spółka

* Oznacza liczbę pierwszych umów dotyczących lokali mieszkalnych/użytkowych zawartych pomiędzy Grupą a klientami we wskazanym okresie; w przeważającej większości przypadków takimi umowami są umowy dotyczące rezerwacji mieszkań/lokali użytkowych; w pojedynczych przypadkach zawarcie umowy dotyczącej rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego nie będzie skutkowało zawarciem umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania/lokalu użytkowego.

** Oznacza umowy deweloperskie/umowy przedwstępne sprzedaży mieszkania/lokalu użytkowego zawarte przez Grupę z klientami we wskazanym okresie (zarówno jako pierwsze umowy dotyczące danego mieszkania/lokalu użytkowego, jak i jako kolejne umowy zastępujące umowy rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego); zgodnie ze standardowymi postanowieniami umowy rezerwacji mieszkania, zawarcie umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania powinno nastąpić w ciągu 3 do 14 dni; co do zasady zawarcie umowy rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego, a następnie zawarcie umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania następuje w tym samym roku (poza przypadkami w szczególności (i) umów rezerwacji zawieranych w II połowie grudnia danego roku oraz (ii) umów rezerwacji zawieranych co do lokali, w przypadku których zawarcie umowy deweloperskiej staje się możliwe po uzyskaniu pozwolenia na budowę, jeśli uzyskanie pozwolenia na budowę następuje w kolejnym roku).

*** Oznacza łączną cenę sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych w ramach przedsprzedaży we wskazanym okresie.

Tabela nr 20. Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2017–2020

	Za rok zakończony 31 grudnia				Zmiana		
	2020	2019	2018	2017	2020 r. a 2019 r.	2019 r. a 2018 r.	2018 r. a 2017 r.
	niebadane				(%)		
Przedsprzedaż lokali (liczba lokali)*	2.743	3.149	3.146	2.874	(12,9)	0,1	9,5
Sprzedaż lokali (zawarte umowy deweloperskie/ umowy przedwstępne sprzedaży) (liczba lokali)**	2.720	2.868	3.018	2.941	(5,2)	(5,0)	2,6
Wartość przedsprzedaży lokali*** (mln zł)	784,9	894,3	788,9	702,4	(12,2)	13,4	12,3

Źródło:

Spółka

* Oznacza liczbę pierwszych umów dotyczących lokali mieszkalnych/użytkowych zawartych pomiędzy Grupą a klientami we wskazanym okresie; w przeważającej większości przypadków takimi umowami są umowy dotyczące rezerwacji mieszkań/lokali użytkowych; w pojedynczych przypadkach zawarcie umowy dotyczącej rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego nie będzie skutkowało zawarciem umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania/lokalu użytkowego.

** Oznacza umowy deweloperskie/umowy przedwstępne sprzedaży mieszkania/lokalu użytkowego zawarte przez Grupę z klientami we wskazanym okresie (zarówno jako pierwsze umowy dotyczące danego mieszkania/lokalu użytkowego, jak i jako kolejne umowy zastępujące umowy rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego); zgodnie ze standardowymi postanowieniami umowy rezerwacji mieszkania, zawarcie umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania powinno nastąpić w ciągu 3 do 14 dni; co do zasady zawarcie umowy rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego, a następnie zawarcie umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania następuje w tym samym roku (poza przypadkami w szczególności (i) umów rezerwacji zawieranych w II połowie grudnia danego roku oraz (ii) umów rezerwacji zawieranych co do lokali, w przypadku których zawarcie umowy deweloperskiej staje się możliwe po uzyskaniu pozwolenia na budowę, jeśli uzyskanie pozwolenia na budowę następuje w kolejnym roku).

*** Oznacza łączną cenę sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych w ramach przedsprzedaży we wskazanym okresie.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. przedsprzedaż utrzymywała się na porównywalnym poziomie (wzrost o 94 umowy, czyli o 4,5%, co wynikało przede wszystkim ze zwiększonego zainteresowania ze strony klientów inwestycyjnych oraz szerszej dostępności zasobów zdywersyfikowanych geograficznie, przekładających się na większy zasięg działania Grupy).

Głównymi czynnikami, które wpłynęły na zmniejszenie poziomu przedsprzedaży mieszkań/lokali użytkowych w 2020 r. w porównaniu z 2019 r. (spadek o 406 umów, czyli o 12,9%) były: (i) czasowe zmniejszenie poziomu przedsprzedaży w związku z wybuchem pandemii COVID-19, na jej początkowym etapie i wynikające z niej ograniczenia kontaktów społecznych oraz (ii) harmonogramy projektów realizowanych w danym okresie, co przekłada się na moment wprowadzenia oferty mieszkań/lokali użytkowych do sprzedaży. W 2019 i 2018 r. przedsprzedaż utrzymywała się na podobnym poziomie.

Cena sprzedaży m² PUM (w ramach przedsprzedaży oraz rozpoznana w skonsolidowanych przychodach z tytułu umów sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych)

W tabeli poniżej przedstawiono historyczne informacje na temat średniej ceny m² PUM we wskazanych okresach (w ramach przedsprzedaży oraz rozpoznanej w skonsolidowanych przychodach z tytułu umów sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych we wskazanych okresach).

Tabela nr 21. Średnia cena m² PUM w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.

	Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września		Zmiana
	2021	2020	2021 r. a 2020 r.
	(niebadane)		(%)
Średnia cena m ² PUM (predsprzedaż lokali) (zł/m ²)*	7.134	6.390	11,6
Średnia cena m ² PUM (przekazania lokali) (zł/m ²)**	6.568	6.062	8,3

Źródło: Spółka

* Grupa Murapol definiuje średnią cenę m² PUM w ramach przedsprzedaży lokali jako oczekiwane przychody z tytułu umów zawartych w ramach przedsprzedaży (cena lokalu określona w umowie zawartej w ramach przedsprzedaży) w danym okresie sprawozdawczym do powiązanej z nimi PUM mieszkań/lokali użytkowych; nie uwzględnia ona małych zasobów.

** Średnia cena m² PUM rozpoznana w skonsolidowanych przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali z momentem przekazania lokalu klientowi do użytkowania. W tym przypadku Grupa Murapol definiuje średnią cenę m² PUM (przekazania lokali) jako przychody z tytułu umów sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych wygenerowane w danym okresie sprawozdawczym do powiązanej z nimi PUM mieszkań/lokali użytkowych przekazanych klientom do użytkowania w tym samym okresie sprawozdawczym; nie uwzględnia ona małych zasobów.

Tabela nr 22. Średnia cena m² PUM w latach zakończonych 31 grudnia 2018 r., 2019 r. i 2020 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana	
	2020	2019	2018	2020 r. a 2019 r.	2019 r. a 2018 r.
	(niebadane)			(%)	
Średnia cena m ² PUM (predsprzedaż lokali) (zł/m ²)*	6.431	6.062	5.410***	6,1	12,1
Średnia cena m ² PUM (przekazania lokali) (zł/m ²)**	6.135	5.453	5.306	12,5	2,8

Źródło: Spółka

* Grupa Murapol definiuje średnią cenę m² PUM w ramach przedsprzedaży lokali jako oczekiwane przychody z tytułu umów zawartych w ramach przedsprzedaży (cena lokalu określona w umowie zawartej w ramach przedsprzedaży) w danym okresie sprawozdawczym do powiązanej z nimi PUM mieszkań/lokali użytkowych; nie uwzględnia ona małych zasobów.

** Średnia cena m² PUM rozpoznana w skonsolidowanych przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali z momentem przekazania lokalu klientowi do użytkowania. W tym przypadku Grupa Murapol definiuje średnią cenę m² PUM (przekazania lokali) jako przychody z tytułu umów sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych wygenerowane w danym okresie sprawozdawczym do powiązanej z nimi PUM mieszkań/lokali użytkowych przekazanych klientom do użytkowania w tym samym okresie sprawozdawczym; nie uwzględnia ona małych zasobów.

*** W 2017 r. średnia cena m² PUM w przedsprzedaży wynosiła 5.397 zł/m².

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i w latach 2018–2020 średnia cena m² PUM, zarówno rozpoznana w przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali, jak i w ramach przedsprzedaży lokali, wzrastała, co wynikało przede wszystkim z ogólnych tendencji odnotowywanych na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, w tym wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych, i było związane w szczególności z następującymi czynnikami: (i) wzrastający popyt na lokale mieszkalne/użytkowe, przy skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich niezaspokajającej tego popytu; (ii) niski poziom stóp procentowych oraz wysoka dostępność kredytów; oraz (iii) wzrost kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności kosztów materiałów budowlanych, wynagrodzenia podwykonawców oraz nabywania nieruchomości gruntowych. Ponadto, na poziom średniej ceny m² PUM wpływ miały także efektywność działań sprzedażowych i marketingowych podejmowanych przez Grupę Murapol oraz atrakcyjność oferty mieszkaniowej Grupy Murapol dla klientów Grupy, w tym proponowane rozwiązania technologiczne (np. HMS) czy proekologiczne. Zob. pkt 9.10 „Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG)”.

Średnia cena m² PUM w ramach przedsprzedaży w 2020 i 2021 r. znajdzie odzwierciedlenie w przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali Grupy odpowiednio z rocznym/dwuletnim przesunięciem, czyli w przypadku przedsprzedaży mieszkań z 2020 r. – odpowiednio w przychodach ze sprzedaży w 2021 r. oraz w 2022 r., natomiast w przypadku przedsprzedaży mieszkań z 2021 r. – odpowiednio w przychodach ze sprzedaży w 2022 r. oraz 2023 r.

Rozpoczęcie działalności w segmencie PRS

W dniu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła z AEREF V PL PRS S.à r.l. Umowę Ramową PRS, zmienioną aneksem nr 1 z dnia 19 października 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r., na podstawie której Spółka zobowiązała się do (i) poszukiwania i identyfikowania odpowiednich gruntów pod zabudowę PRS w Polsce, (ii) zabezpieczenia

na potrzeby platformy PRS prawa do zakupu takiego gruntu oraz (iii) świadczenia usługi budowlanych i deweloperskich w zakresie rozbudowy platformy PRS (poprzez spółki z Grupy Murapol), a Inwestor PRS do zapewnienia finansowania poszczególnych projektów PRS przedstawionych przez Spółkę oraz zaakceptowanych przez Inwestora zgodnie z procedurą przewidzianą w Umowie Ramowej PRS, a także do późniejszego zarządzania projektami PRS oraz ich komercjalizacji (wynajmu) (za pomocą spółek z grupy Inwestora PRS). Zob. pkt. 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”. Szczegółowy opis modelu biznesowego działalności Grupy Murapol w segmencie PRS znajduje się w pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)”.

W ramach współpracy do dnia 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.362 mieszkania (I transza PRS) oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej ilości mieszkań ok. 1,7 tys. lokali (II transza PRS), co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów. W ramach współpracy PRS, założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie ilość wszystkich lokali wynosić będzie łącznie 10 tys. mieszkań, w największych miastach w Polsce, tj. Gdyni, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Warszawie, Katowicach oraz Krakowie (Grupa Murapol jest zobowiązana do dołożenia starań, by w 2021 r. przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań, oprócz będących już w realizacji na dzień 30 września 2021 r. przedsięwzięć w ramach I transzy PRS oraz przedsięwzięć projektowanych w ramach II transzy PRS, a w każdym kolejnym roku trwania współpracy potencjalne projekty dające nie mniej niż 3.000 lokali).

W dniu 10 września 2021 r., w wykonaniu Umowy Ramowej PRS zawarte zostały umowy sprzedaży nieruchomości dotyczące trzech lokalizacji nieruchomości wchodzących w skład banku ziemi Grupy Murapol (tj. nieruchomości położonych w Gdyni, Wrocławiu i Warszawie), a także umowa przenosząca tytuł do nieruchomości w Łodzi, w rozliczeniu których we wrześniu 2021 r. Grupa Murapol uzyskała pierwszą część ceny sprzedaży nieruchomości. Równolegle z zawarciem umów sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych we Wrocławiu, Warszawie, Gdyni oraz Łodzi, spółki zbywające tytuły do nieruchomości zawarły z odpowiednimi spółkami deweloperskimi z Platformy PRS o wykonawstwo typu Design & Build (ang. *Development Management Agreements*) („**Umowy DMA**”) dotyczące realizacji projektów PRS. Wszystkie Umowy DMA zasadniczo spełniają kryteria wynikające z Umowy Ramowej PRS. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”.

W związku z rozpoczęciem współpracy z Grupą Ares w ramach Platformy PRS, Grupa Murapol wyodrębniła nowy segment operacyjny w Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym – segment PRS.

Przychody z działalności Grupy w ramach segmentu PRS są ujmowane jako przychody z PRS, natomiast koszty związane z tą działalnością są ujmowane jako koszty z działalności operacyjnej. Realizacja przedsięwzięć deweloperskich w ramach segmentu PRS jest finansowana ze środków własnych i płatności spółek Grupy Ares ujmowanych jako wpływy w ramach przepływów z działalności operacyjnej.

W ocenie Zarządu, działalność Grupy Murapol w segmencie PRS przyczyni się pozytywnie do wzrostu wyników działalności Grupy w 2021 r. i w kolejnych latach. Zob. pkt 8.5 „Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2021 r. – Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i cele średnioterminowe”.

Koszty związane z działalnością operacyjną Grupy

Do głównych kosztów operacyjnych Grupy należą koszty związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności (i) zużycie materiałów i energii (głównie koszty materiałów budowlanych), (ii) usługi obce, w tym wynagrodzenie podwykonawców Grupy w ramach generalnego wykonawstwa, (iii) koszty pozyskiwania nieruchomości gruntowych do banku ziemi, (iv) koszty świadczeń pracowniczych (wynagrodzenia); oraz (v) podatki i opłaty, w tym wszelkie opłaty administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego. W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. obserwowano ogólnorynkowy wzrost kosztów związanych z działalnością operacyjną deweloperów mieszkaniowych. W szczególności wzrost ten dotyczył (i) cen sprzedaży nieruchomości gruntowych pod realizację przedsięwzięć deweloperskich, głównie w następstwie ogólnorynkowego wzrostu cen nieruchomości gruntowych, ograniczonej dostępności nieruchomości gruntowych w niektórych lokalizacjach oraz presji konkurencyjnej ze strony podmiotów zainteresowanych nabyciem takich nieruchomości; (ii) cen materiałów budowlanych, co jest powiązane głównie ze wzrostem cen surowców

podstawowych (np. stal, beton, płyty filigran, styropiany) i ograniczoną dostępnością niektórych surowców, w tym w związku z pandemią COVID-19; (iii) wynagrodzeń za usługi podwykonawców; oraz (iv) kosztów wynagrodzeń.

W tabelach poniżej przedstawiono informacje na temat wydatków Grupy poniesionych w danym okresie na pozyskanie nieruchomości gruntowych do banku ziemi przeznaczonych na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż (obejmują one wszystkie elementy ceny zapłacone w danym roku, w tym zaliczki/zadatki).

Tabela nr 23. Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.

	Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września		Zmiana
	2021	2020	2021 r. a 2020 r.
	w tys. zł / (niebadane)		(%)
Wydatki na nieruchomości gruntowe	105.766*	53.842	96,4

Źródło: Spółka; kwota ta obejmuje również wydatki na grunty przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS

Tabela nr 24. Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w latach 2018–2020

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana	
	2020	2019	2018	2020 r. a 2019 r.	2019 r. a 2018 r.
	w tys. zł / (niebadane)			(%)	
Wydatki na nieruchomości gruntowe	102.645	74.750	118.934	37,3	(37,2)

Źródło: Spółka

Grupa rozpoznaje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów koszty związane z realizacją danego przedsięwzięcia deweloperskiego współmiernie do ujmowanych przychodów z tytułu umów sprzedaży mieszkań, czyli w momencie przekazania danego lokalu mieszkalnego klientowi do użytkowania. Do tego czasu takie koszty są ujmowane w pozycji zapasy. W związku z tym część kosztów ujętych w danym okresie sprawozdawczym stanowią koszty, które zostały faktycznie poniesione przez Grupę na wcześniejszych etapach przygotowania i realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, a są rozpoznawane z pewnym przesunięciem w stosunku do rzeczywistego momentu ich poniesienia (w tym przede wszystkim momentu poniesienia wydatków pieniężnych), a zatem mogą odbiegać od poziomów kosztów, które zostałyby poniesione przez Grupę w tym okresie sprawozdawczym.

Koszty bezpośrednie związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich obejmują koszty materiałów bezpośrednich i koszty podwykonawców. Poza takimi kosztami Partner S.A. jako generalny wykonawca ponosi również koszty zatrudnienia wykwalifikowanej kadry, która zarządza całym procesem realizacji inwestycji. W strukturze Grupy Murapol funkcjonuje również spółka Murapol Architects Drive S.A., która jest podmiotem odpowiedzialnym za pozyskanie nieruchomości, jej analizę na etapie akwizycji oraz prowadzenie prac projektowych. Największy udział w kosztach bezpośrednich projektu mają koszty związane z przygotowaniem inwestycji do sprzedaży, prowadzeniem działań marketingowych, zatrudnieniem własnej kadry zapewniającej obsługę sprzedażową, a także prowizje od sprzedaży wypłacane pośrednikom zewnętrznym. Do kosztów bezpośrednich projektu zaliczyć należy również koszty obsługi na etapie posprzedażowym. Wszelkie koszty ponoszone przez spółki operacyjne Grupy Murapol są fakturowane bezpośrednio na inwestora zgodnie z podpisanymi umowami.

W ocenie Zarządu, model biznesowy Grupy obejmujący realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach pełnego łańcucha wartości w oparciu o własne zasoby Grupy, począwszy od pozyskiwania gruntu i projektowania architektonicznego poprzez działalność generalnego wykonawcy, zakup materiałów budowlanych bezpośrednio przez strukturę Grupy w ramach centralnych zakupów (a zatem z wykorzystaniem skali działalności i pozycji negocjacyjnej), po działania marketingowe i sprzedażowe wpływał i zgodnie z przewidywaniami, będzie nadal wpływać na poziom kosztów budowy, umożliwiając Grupie większy poziom kontroli nad tymi kosztami, oraz na poziom realizowanych przez nią marż (które mogą być generowane na wszystkich etapach procesu realizacji przedsięwzięcia budowlanego).

Koszt pozyskania kapitału obcego

W działalności deweloperskiej finansowanie dłużne odgrywa istotną rolę. W latach 2018–2020 i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. Grupa Murapol korzystała z różnych form finansowania zewnętrznego, głównie kredytów (m.in. długoterminowych, w rachunku bieżącym, odnawialnych), pożyczek, obligacji, faktoringu odwrotnego oraz w stosunku do rzeczowych aktywów trwałych – leasingu. Na dzień 30 września 2021 r. zadłużenie

netto Grupy wynosiło 51,5 mln zł w porównaniu z 187,6 mln zł, 322,3 mln zł i 417,3 mln zł odpowiednio na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Koszty kapitału obcego Grupy Murapol przedstawione w Historycznych Informacjach Finansowych obejmują: (i) koszty finansowe oraz (ii) skapitalizowane koszty finansowe w ramach kosztu własnego sprzedaży (jako element finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym powiązana kwota odsetek jest alokowana/aktywowana do pozycji zapasy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej).

W latach 2018–2020 wartość kosztów finansowych ujęta w koszcie własnym sprzedaży wynosiła odpowiednio 48 mln zł, 49 mln zł oraz 50 mln zł. Dodatkowo, koszty finansowe, obciążające bezpośrednio wynik finansowy danego roku, a obejmujące odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek oraz odsetki i prowizje od obligacji, wynosiły odpowiednio 0,1 mln zł w 2020 r., 0,7 mln zł w 2019 r. i 0,1 mln zł w 2018 r. Zob. również pkt 8.11 „Zobowiązania finansowe” poniżej. Szczegółowe informacje na temat kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu odwrotnego znajdują się również w nocie 31 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 oraz w nocie 22 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

W kwietniu 2021 r. w celu skonsolidowania i uproszczenia struktury finansowania Grupy oraz ujednoczenia zasad i warunków udostępnianego finansowania dłużnego, w tym oprocentowania, została zawarta Umowa Kredytów z dwoma bankami: mBankiem S.A. i Bankiem Pekao S.A., na podstawie której kredytodawcy udostępniili Spółce kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 300,0 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50,0 mln zł. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów”. Wskazane powyżej historyczne formy finansowania dłużnego (różne kredyty bankowe, pożyczki, obligacje i faktoring odwrotny) zostały zastąpione finansowaniem pochodzącym z Umowy Kredytów i zrefinansowane środkami z tego kredytu (w przypadku obligacji nastąpiła spłata większości obligacji przed terminem ich wykupu; na Datę Prospektu wszystkie obligacje zostały wykupione przez Grupę). Zawarcie Umowy Kredytów wpłynęło również na istotną zmianę struktury zapadalności długu i tytułów zadłużenia. Na 31 grudnia 2020 r. działalność Grupy była w znacznym stopniu finansowana poprzez krótkoterminowe instrumenty finansowe, głównie w postaci obligacji, kredytów, faktoringu (odwrotnego) oraz leasingu, które w większości miały termin zapadalności w 2021 r. W wyniku refinansowania dotychczasowego długu Grupa, na 30 września 2021 r., po dokonaniu spłaty pożyczki, obligacji oraz faktoringu (odwrotnego) pozostaje stroną Umowy Kredytów oraz umów leasingu, których zasadnicza część ma charakter długoterminowy.

Wobec istniejącego zadłużenia Grupy Murapol, zmiany stóp procentowych i inne czynniki miały i mogą nadal mieć wpływ na jej działalność i wyniki tej działalności. W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. kredyty oraz część zobowiązania z tytułu obligacji były oprocentowane stawką zmienną uzależnioną od WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększonych o marżę. Pozostała część zobowiązania z tytułu obligacji oraz certyfikatów inwestycyjnych była oprocentowana stawką stałą, określoną w umowach finansowania. Zobowiązanie wynikające z Umowy Kredytów jest oprocentowane stawką zmienną opartą o WIBOR 3M powiększoną o marżę.

W tabeli poniżej przedstawiono stopę inflacji, WIBOR 1M i WIBOR 3M dla wskazanych okresów.

Tabela nr 25. Stopa inflacji, WIBOR 1M i WIBOR 3M dla wskazanych okresów

	Średnia stopa inflacji	Średni WIBOR 1M	Średni WIBOR 3M
	(%)		
Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	1,6	1,64	1,71
Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	2,3	1,64	1,72
Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	3,4	0,62	0,66
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.*	3,6	0,76	0,80
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.*	4,2	0,18	0,21

Źródło: GUS, bankier.pl.; * Od początku roku do końca okresu.

W latach 2018–2019 stopa procentowa (referencyjna) utrzymywała się na poziomie 1,5% w skali rocznej. W 2020 r. Rada Polityki Pieniężnej stopniowo obniżała poziom stóp procentowych, w tym referencyjnej, która od maja 2020 r. wynosiła 0,1% w skali rocznej. W październiku i listopadzie 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej podwyższyła stopy procentowe, w tym stopę referencyjną – najpierw z 0,1% do 0,5% w skali rocznej, a następnie do 1,25% w skali rocznej (źródło: NBP). Według NBP, zgodnie z projekcją z lipca 2021 r., średnia stopa WIBOR 3M prognozowana jest na poziomie 0,21% na lata 2021–2022 (przy założeniu stałych stóp procentowych). Niemniej w listopadzie 2021 r. planowane jest przekazanie przez NBP informacji na temat zmienionej prognozowanej stopy WIBOR 3M na lata 2021–2022.

Na stopy procentowe wpływa wiele czynników pozostających poza kontrolą Grupy Murapol, jak w szczególności sytuacja gospodarcza i polityczna na świecie. Stopy procentowe ogłoszone przez NBP ustala Rada Polityki Pieniężnej. Rada Polityki Pieniężnej podejmuje decyzje dotyczące zmian stóp procentowych na podstawie wielu czynników,

w tym prognoz wzrostu gospodarczego oraz faktycznej i prognozowanej inflacji w gospodarce polskiej. Rada Polityki Pieniężnej stosuje strategię, w której określa bezpośredni cel inflacyjny. Rada Polityki Pieniężnej definiuje cel inflacyjny, a następnie ustala podstawowe stopy procentowe NBP w celu maksymalizacji prawdopodobieństwa realizacji tego celu. Od 2004 r. Rada Polityki Pieniężnej określała średniookresowy cel inflacyjny na poziomie 2,5% (z symetrycznym przedziałem odchyień o szerokości ± 1 pp.).

Otoczenie prawne i regulacyjne

Otoczenie prawne i regulacyjne wywiera istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy Murapol. Realizacja przedsięwzięć deweloperskich wymaga współdziałania z organami administracji publicznej oraz uzyskiwania różnych decyzji administracyjnych na poszczególnych etapach ich realizacji (m.in. pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie czy decyzji środowiskowych). W niektórych przypadkach (np. podział nieruchomości gruntowych czy rozstrzygnięcie sporów czy roszczeń co do nieruchomości gruntowych) wymagane są również orzeczenia sądów. Grupa posiada osoby dedykowane w procesie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego do pozyskiwania decyzji administracyjnych, orzeczeń sądowych oraz współpracy i kontaktów z organami administracji publicznej. Długość postępowań administracyjnych czy sądowych ma istotny wpływ na możliwość i harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W szczególności w 2020 r., w związku z wprowadzonymi ograniczeniami w celu przeciwdziałania pandemii COVID-19, odnotowano wydłużenie postępowań administracyjnych i sądowych, co w przypadku Grupy w szczególności wpłynęło na: (i) moment spełnienia wszystkich warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych (w postaci uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych czy orzeczeń sądowych) określonych w umowach przedwstępnych sprzedaży nieruchomości; oraz (ii) moment uzyskania decyzji administracyjnych na różnych etapach realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w tym pozwolenia na użytkowanie, co wpłynęło na harmonogram realizacji tych przedsięwzięć. Ponadto, zmieniające się otoczenie prawne i wprowadzane nowe rozwiązania prawne wpływały i mogą w przyszłości wpływać na działalność Grupy. W szczególności dotyczy to regulacji podatkowych, kwestii związanych z rynkiem nieruchomości (w tym rozwiązań dotyczących procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony praw nabywców lokali) oraz ochroną konsumentów, a także kwestii związanych z ochroną środowiska i ESG. Zob. również pkt 10.5 „Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym”.

8.2 Szczególne nadzwyczajne czynniki mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe oraz ocena wpływu pandemii COVID-19 na wyniki finansowe i sytuację finansową Grupy Murapol

W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. nie wystąpiły szczególne nadzwyczajne czynniki, które wpłynęły istotnie na sytuację finansową Grupy Murapol i wyniki jej działalności.

Informacje na temat zdarzeń o charakterze jednorazowym, które wpłynęły na wskaźnik EBITDA w latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. zostały uznane przez Spółkę za korekty do EBITDA, znajdują się w pkt 7.5 „Uzgodnienie skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej”.

W 2020 r. w związku z ogłoszonym stanem epidemicznym COVID-19 Zarząd dokonał dodatkowych analiz, w szczególności w zakresie wrażliwości płynności finansowej Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej Grupy spowodowanej epidemią. W przygotowanej prognozie przepływów finansowych Zarząd rozważył możliwy wpływ kluczowych czynników, takich jak: (i) tempo realizacji przedsięwzięć deweloperskich zgodnie z zakładanymi harmonogramami, w związku ze spowolnieniem procesów administracyjnych w zakresie pozyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń, zakłóceniami w dostawach materiałów oraz świadczeniu usług przez podwykonawców, a także (ii) zaostrzenie polityki związanej z przyznawaniem kredytów hipotecznych m.in. przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), czy (iii) ograniczenia o charakterze społecznym i ich wpływ na intensywność wykorzystania poszczególnych kanałów sprzedaży i potencjalnie mniejszą ilość sprzedanych mieszkań.

W przypadku Grupy zdecydowana większość czynników ryzyka związanych z pandemią COVID-19 nie zmaterializowała się do Daty Prospektu, a te, które zostały odnotowane (np. koszty związane z zachowaniem reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych projektów budowlanych, wydłużenie postępowań administracyjnych i sądowych i ich wpływ na harmonogram realizacji przedsięwzięć budowlanych) nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy i obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu w przyszłości.

Grupa kontynuuje działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed okresu pandemii COVID-19, przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z ustaw, rozporządzeń i innych zaleceń o charakterze administracyjnym. Pandemia COVID-19 i związane z nią niepewności nie wpłynęły znacząco na istotne osądy i szacunki dokonywane przez Zarząd w procesie sprawozdawczości.

8.3 Działalność zaniechana

W styczniu 2017 r. w celu dalszego wzmocnienia pozycji w obszarze generalnego wykonawstwa w zakresie robót budowlanych, Spółka Zależna Murapol Real Estate S.A. nabyła pakiet większościowy akcji spółki Awbud S.A. (obecnie PartnerBud S.A. w upadłości; wniosek o upadłość złożony przez PartnerBud S.A. w dniu 30 kwietnia 2020 r.), spółki notowanej do kwietnia 2021 r. na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW, której działalność była komplementarna z działalnością Grupy i miała w przyszłości wspierać Grupę w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, bazując na doświadczeniu zdobytym w realizacji przedsięwzięć w ramach segmentu przemysłowego. Działalność PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) wraz ze spółką zależną Instal-Lublin S.A. była wyodrębnionym segmentem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Murapol w latach 2017–2019 (segment przemysłowy).

W związku z przejściem w lutym 2020 r. Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego, a także pogarszającą się od 2018 r. sytuacją finansową spółki PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), podjęto decyzję o zaniechaniu działalności w ramach segmentu przemysłowego oraz sprzedaży akcji PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

W dniu 23 kwietnia 2020 r. pomiędzy trzema Spółkami Zależnymi (Maji sp. z o.o., Murapol Real Estate S.A. oraz Petrofox sp. z o.o.) doszło do zawarcia umowy sprzedaży akcji PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Spółka Murapol Real Estate S.A. sprzedała na rzecz Maji sp. z o.o. (Spółka Zależna, w której Murapol Real Estate S.A. posiadała bezpośrednio 100% udziałów) 19.247.806 akcji spółki PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) za kwotę 0,85 zł, natomiast Spółka Zależna Petrofox sp. z o.o. sprzedała na rzecz Maji sp. z o.o. 1.690.597 akcji spółki PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) za kwotę 0,15 zł.

W dniu 24 kwietnia 2020 r. na podstawie umowy inwestycyjnej zawartej m.in. pomiędzy Spółką Zależną – Murapol Real Estate S.A. jako sprzedającym oraz osobą fizyczną, jako kupującym, Murapol Real Estate S.A. zbył za cenę 1 zł na rzecz tej osoby 100 udziałów w kapitale zakładowym Maji sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących łącznie 100% kapitału zakładowego Maji sp. z o.o. oraz reprezentujących łącznie 100% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

W związku z ww. sprzedażą udziałów Maji sp. z o.o. (i pośrednio akcji PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.)), działalność grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), przypisanej do segmentu przemysłowego, w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w Historycznych Informacjach Finansowych 2018–2020 i w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2020 r. w Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym została zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” zaprezentowana jako działalność zaniechana dla lat 2018–2020 i dla okresu 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2020 r., w celu ułatwienia inwestorom zrozumienia obecnie prowadzonej działalności Grupy Murapol, z wyłączeniem działalności zaniechanej, która od kwietnia 2020 r. nie jest już prowadzona przez Grupę.

W związku z utratą w kwietniu 2020 r. kontroli nad grupą Awbud S.A. (obecnie PartnerBud S.A. w upadłości), skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. nie zawiera aktywów i pasywów powiązanych z działalnością PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Natomiast, skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2018 r. i 2019 r. zawarte w Historycznych Informacjach Finansowych obejmują również aktywa i pasywa grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Zgodnie z wymogami MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*, wartości bilansowe dotyczące okresów porównawczych nie zostały przekształcone, w przeciwieństwie do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, w którym to wyodrębniono dane przypisane do działalności zaniechanej. Zob. notę 15 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 i notę 24 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego, w których zaprezentowano główne grupy aktywów i zobowiązań powiązanych z działalnością zaniechaną przeznaczonych do zbycia wg wartości i stanu na dzień 24 kwietnia 2020 r. oraz wynik netto z działalności zaniechanej dla lat 2020–2018 i okresu 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r.

Na skutek zbycia udziałów Maji sp. z o.o., a pośrednio akcji PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), Grupa rozpoznała w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 r. wynik na utracie kontroli nad grupą PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Na skutek zbycia grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) uległy zmniejszeniu udziały niekontrolujące o 11,6 mln zł.

Grupa dokonała rozliczeń z grupą PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) i nie posiada żadnych zobowiązań wobec grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Natomiast w postępowaniu upadłościowym PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) Grupa dokonała zgłoszenia swoich wierzytelności wobec PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.); wierzytelności te zostały objęte odpisem dokonany przez Grupę.

Ponadto, na dzień 30 września 2021 r. Grupa występowała jako poręczyciel niektórych zobowiązań PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) udzielonych przez Grupę w czasie, gdy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) był Spółką Zależną na rzecz określonych podwykonawców. Poręczenia te dotyczą głównie zobowiązań PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) do dokonania płatności w terminie na rzecz kontrahentów PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) z tytułu umów zakupu materiałów. Ponadto, Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. za zobowiązania swojej ówczesnej Spółki Zależnej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) z tytułu udzielanych przez PartnerBud S.A. w upadłości gwarancji dobrego wykonania ubezpieczanych przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A., jak również na rzecz banku w celu zabezpieczenia spłaty finansowania. Na dzień 30 września 2021 r. maksymalna odpowiedzialność Grupy z tego tytułu, łącznie z poręczeniami finansowymi, wynosiła ok. 3,2 mln zł. Zob. również pkt 8.12 „Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe – Zobowiązania warunkowe” poniżej.

8.4 Sezonowość

Grupa Murapol nie odnotowuje sezonowości w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, ich sprzedaży oraz wynikach finansowych swojej działalności, w tym w przychodach ze sprzedaży czy kosztach działalności w zakresie, który miałby istotny wpływ na kształtowanie się jej wyników finansowych, aktywów i pasywów oraz przepływów pieniężnych, w ujęciu kwartalnym. Zmienność wyników finansowych w czasie, która może wystąpić, nie wiąże się z sezonowością, a zależy przede wszystkim od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności dat rozpoczęcia i ukończenia inwestycji budowlanej (rozpoznawanie przychodów ze sprzedaży i związanych z nimi kosztów oraz udostępnianie Grupie środków pieniężnych znajdujących się na mieszkaniowych rachunkach powierniczych klientów), oraz (ii) tempa komercjalizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

Rynek nieruchomości jako taki podlega cykliczności. Po okresach (latach) występowania koniunktury oraz wzrostów popytu i podaży na rynku nieruchomości, a także cen transakcyjnych, następują okresy (lata) spadku koniunktury, popytu i podaży, którym towarzyszy zazwyczaj spadek cen transakcyjnych. Zob. pkt 2.1 „Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Murapol i sektorem, w którym prowadzi działalność – Rynek nieruchomości charakteryzuje się cyklicznością”.

8.5 Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2021 r.

Ta część Prospektu zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości i szacunki. Opierają się one na szeregu założeń i osądów uznanych przez Zarząd za racjonalne na Datę Prospektu. Niemniej, są one obciążone szeregiem niewiadomych i zdarzeń warunkowych dotyczących działalności gospodarczej i operacyjnej oraz uwarunkowań ekonomicznych i konkurencyjnych, z których wiele jest poza kontrolą Grupy Murapol, a także na założeniach dotyczących przyszłych decyzji biznesowych, które mogą ulec zmianie. Nie ma żadnej pewności, że wyniki Grupy Murapol będą zgodne z przedstawionymi stwierdzeniami i celami. W związku z tym Grupa Murapol nie może zapewnić, że te stwierdzenia i cele zostaną zrealizowane. Przedstawione stwierdzenia i cele mogą znacząco odbiegać od faktycznych wyników. Przyszli inwestorzy nie powinni nadmiernie polegać na takich informacjach. Zob. również pkt 3.8 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości” i rozdział 2 „Czynniki ryzyka”.

Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i cele średnioterminowe

Zarząd jest zdania, że w okresie pomiędzy 30 września 2020 r. a Datą Prospektu, poza wskazanymi poniżej lub omawianymi w niniejszym rozdziale: „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej”, Grupa nie zanotowała istotnych zmian w tendencjach dotyczących produkcji, sprzedaży, zapasów i kosztów ani nie nastąpiły żadne istotne zmiany w wynikach operacyjnych lub sytuacji finansowej Grupy Murapol.

Na Datę Prospektu Zarząd jest zdania, że następujące tendencje będą miały wpływ na działalność Grupy Murapol do końca 2021 r. i w najbliższej przyszłości po 2021 r.:

- obserwowany wzrost popytu na mieszkania w Polsce (w różnych lokalizacjach geograficznych) spowodowany wieloma czynnikami (takimi jak, w szczególności, strukturalny deficyt mieszkań, dostępność kredytów, wzrost wynagrodzeń, rozwój gospodarczy w Polsce), ze zwiększającym się udziałem mieszkań kupowanych na własne potrzeby mieszkaniowe (popyt fundamentalny) wobec kupowanych w celach inwestycyjnych; w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa podpisała 2.316 umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości w porównaniu z 2.140 lokalami w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r.;
- ogólnorynkowy wzrost cen sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych;
- sprzedaż mieszkań w latach 2019 i 2020 (m² PUM oraz średnia cena sprzedaży), która w momencie przekazania mieszkań nabywcom przełoży się na przychody ze sprzedaży uzyskiwane przez Grupę w 2021 r. i 2022 r. oraz

koszty działalności rozpoznane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w 2021 r. i 2022 r. Na dzień 30 września 2021 r. Grupa posiadała 2.911 lokali mieszkalnych/użytkowych, które były sprzedane w ramach przedsprzedaży, a nie zostały jeszcze przekazane klientom, co zgodnie z przewidywaniami Spółki powinno zapewnić wzrost skonsolidowanych przychodów z tytułu umów sprzedaży lokali w 2021 r. i 2022 r. Spółka zakłada, że w całym 2021 r. nastąpi przekazanie około 2.900 lokali mieszkalnych/użytkowych klientom;

- obserwowany wzrost cen materiałów budowlanych, przy ograniczonej dostępności niektórych z nich i usług obcych w związku z sytuacją na rynku budowlanym w Polsce;
- obserwowany wzrost cen nieruchomości gruntowych, spowodowany m.in. przez ograniczoną dostępność działek w odpowiedniej lokalizacji o odpowiednich parametrach i zwiększoną konkurencję w pozyskiwaniu takich działek. Spółka zakłada, że w 2021 r. Grupa Murapol wyda łącznie około 190 mln zł na pozyskanie nieruchomości gruntowych do banku ziemi (przeznaczonych na realizację przedsięwzięć deweloperskich w segmencie sprzedaży mieszkań deweloperskich klientom), z czego do dnia 30 września 2021 r. wydatkowała 96,2 mln zł;
- rozpoczęcie przez Grupę współpracy z Grupą Ares wspieraną przez GRE w segmencie PRS w Polsce; w ramach współpracy na dzień 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS zostaną przeznaczone 1.362 mieszkania, oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej ilości mieszkań ok. 1,7 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadzi zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów; W ramach współpracy PRS, założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową, portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba wszystkich lokali wynosić będzie łącznie 10 tys. mieszkań w największych miastach w Polsce, tj. Gdyni, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Warszawie, Katowicach oraz Krakowie (Grupa Murapol jest zobowiązana do dołożenia starań, by co roku przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 3 tys. mieszkań). Stosownie do aneksu do Umowy Ramowej strony umowy przystąpią w 2025 r. do negocjacji mających na celu podpisanie aneksu lub nowej umowy, mającej za przedmiot kolejnych 10.000 lokali;
- optymalizacja kosztów finansowania Grupy w następstwie zawarcia Umowy Kredytów;
- koszty Oferty poniesione przez Spółkę; zob. pkt 21.7 „Koszty Oferty”; oraz
- wypłata dywidendy zgodnie z polityką dywidendy; zob. pkt 5.2 „Polityka w zakresie wypłaty dywidendy”.

W ocenie Zarządu w szczególności powyższe tendencje i zdarzenia powinny wpłynąć na wyniki działalności Grupy Murapol w 2021 r., w tym umożliwić realizację wskazanych poniżej krótkoterminowych założeń biznesowych:

- zakładany wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy Murapol w porównaniu z 2020 r., który w ujęciu procentowym powinien mieścić się w przedziale 20–30% (oczekiwany środek do górnego poziomu tego przedziału), głównie, lecz nie tylko, w następstwie rozpoczęcia działalności w segmencie PRS i jej pozytywnego wpływu na przychody ze sprzedaży Grupy Murapol;

W związku z realizowaną strategią Zarząd ustalił następujące cele gospodarcze dotyczące rozwoju Grupy, które mają być realizowane w perspektywie średnioterminowej:

- począwszy od 2022 r., liczba lokali mieszkalnych/użytkowych przekazywanych klientom przez Grupę będzie wahać się w przedziale 3,2 tys. – 4,2 tys. lokali rocznie (bez uwzględnienia mieszkań dla Platformy PRS);
- zakładany średnioroczny wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy Murapol w segmencie deweloperskim na poziomie kilkunastu procent CAGR (dolna granica dwucyfrowego przedziału); zgodnie z założeniami przychody z działalności Grupy w segmencie PRS powinny dodatkowo pozytywnie wpłynąć na przychody ze sprzedaży Grupy;
- począwszy od 2022 r., zakładane wydatki na nabycie nieruchomości gruntowych do banku ziemi przeznaczonych na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż lokali (bez uwzględnienia nieruchomości dla Platformy PRS) na poziomie 175 mln zł–225 mln zł w danym roku.

Wskazany powyżej oczekiwany wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy Murapol w segmencie deweloperskim w okresie krótko- i średnioterminowym, wraz z innymi czynnikami, w tym tendencjami wskazanymi powyżej, powinien pozytywnie wpłynąć na oczekiwany poziom skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży w segmencie deweloperskim oraz oczekiwany poziom skorygowanej EBITDA w segmencie deweloperskim. Zgodnie z założeniami działalność Grupy w segmencie PRS powinna dodatkowo pozytywnie wpłynąć na skorygowany zysk brutto Grupy Murapol

i na skorygowaną EBITDA w okresie krótkoterminowym (co było widoczne w wynikach za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r.) i w okresie średnioterminowym.

Zarząd jest zdania, że wypracowany przez lata *know-how*, realizacja strategii koncentracji działalności na biznesie deweloperskim (od 2018 r. i w tym kierunku restrukturyzacja Grupy Murapol) oraz stosowany w Grupie model działalności i integracji wertykalnej, a także oferta produktowa w najszerszym segmencie rynkowym – okazały się odporne na skutki pandemii COVID-19 i udowodniły skuteczność wcześniej przyjętych założeń co do właściwych kierunków i zrównoważonego rozwoju Spółki. Niemniej, niepewności związane z trwającą pandemią COVID-19 i wpływ pandemii na gospodarkę światową i krajową, w tym podejmowane przez rządzących decyzje makroekonomiczne, mogą też wpłynąć na działalność Grupy, jej wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne w 2021 r., jak również w kolejnych latach.

Z uwagi na charakter tendencji, które są stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości i zależą również m.in. od przyszłych warunków makroekonomicznych i przyszłych zdarzeń gospodarczych, które znajdują się poza kontrolą Grupy Murapol, wystąpienie wskazanych powyżej przez Zarząd oczekiwanych tendencji może nie nastąpić w ogóle lub w oczekiwanym stopniu, a ich rzeczywisty wpływ na działalność Grupy Murapol może odbiegać od tego, co zostało w nich wskazane lub czego można zasadnie oczekiwać.

Istotne zdarzenia po dniu 30 września 2021 r.

Zarząd jest zdania, że w okresie pomiędzy 30 września 2021 r. a Datą Prospektu nie nastąpiły żadne istotne zmiany w sytuacji operacyjnej lub finansowej Grupy Murapol ani w tendencjach mających wpływ na działalność Grupy poza wskazanymi i omawianymi w niniejszym rozdziale: „Przeгляд sytuacji operacyjnej i finansowej” lub w innych rozdziałach Prospektu.

8.6 Alternatywne pomiary wyników

W tabeli poniżej przedstawiono alternatywne pomiary wyników wykorzystywane przez Zarząd do analizy wyników Grupy Murapol we wskazanych okresach lub na określone daty.

Tabela nr 26. Alternatywne pomiary wyników na dzień 30 września 2021 r. lub za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.

	Na dzień 30 września lub za okres 9 miesięcy		Na dzień 31 grudnia lub za rok zakończony 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	<i>(niebadane)</i>				
Skorygowana EBITDA (tys. PLN)	225.748	171.953	195.348	158.739	135.512
Marża skorygowanej EBITDA (%)	31,1	24,3	22,9	18,5	18,9
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży (tys. PLN)	260.461	222.632	265.235	230.244	189.039
Marża skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży (%)	35,9	31,4	31,0	26,8	26,4
Marża zysku operacyjnego (%)	26,1	16,3	14,1	11,0	14,2
Marża zysku netto (%)	21,2	12,8	10,8	7,5	10,9
Marża I stopnia (%)*	41,3	34,1	34,5	31,3	32,5
ROCE (%)	27,5	-	47,0	46,8	25,5
ROE (%)	35,7	-	33,1	34,1	29,8
Zadłużenie netto (tys. PLN)	51.520	-	187.648	322.323	417.290
Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA	0,2	-	1,0	2,0	3,1
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,1	-	0,7	1,7	1,7
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	73,5	-	77,4	87,7	83,7
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	52,3	-	71,0	79,8	63,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	21,3	-	6,3	7,9	20,7
Wskaźnik płynności bieżącej	1,66	-	1,18	1,04	1,24
Wskaźnik płynności szybkiej	0,56	-	0,28	0,34	0,47
Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług (w dniach)	28	-	5	18	37
Cykl rotacji zapasów (w dniach)	351	-	331	352	394
Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w dniach)	37	-	31	46	62

Źródło: Spółka; Śródroczne Sprawozdanie Finansowe prezentuje skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Murapol wyłącznie na dzień 30 września 2021 r. i dzień 31 grudnia 2020 r. W związku z tym Spółka nie prezentuje alternatywnych pomiarów wyników, których obliczenie musiałoby być oparte o dane pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Murapol na dzień 30 września 2020 r.

* Marża na lokalach mieszkaniowych i użytkowych; nie obejmuje wyniku osiąganego na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich. Marża I stopnia dla aglomeracji (obliczona zgodnie z definicją poniżej dla przedsięwzięć deweloperskich ukończonych przez Grupę w latach

2018–2020, tj. takich, w stosunku do których Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie, w następujących miastach: Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław, z uwzględnieniem wyniku osiągniętego również na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 35,3%, natomiast Marża I stopnia dla miast regionalnych (obliczona zgodnie z definicją poniżej dla przedsięwzięć deweloperskich ukończonych przez Grupę w latach 2018–2020, tj. takich, w stosunku do których Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie, w następujących miastach: Gliwice, Mikołów, Siewierz, Toruń, Tychy i Wieliczka, z uwzględnieniem wyniku osiągniętego również na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 37,3%.

Szczegółowe informacje na temat alternatywnych pomiarów wyników i ich definicje oraz uzasadnienie ich stosowania, a także uzgodnienie wybranych alternatywnych pomiarów wyników przedstawiono w pkt 7.4 „Alternatywne pomiary wyników”.

Zob. pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe – Analiza wskaźników zadłużenia i wskaźników płynnościowych” poniżej, gdzie zamieszczono analizę alternatywnych pomiarów wyników dot. zadłużenia i płynności Grupy na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

8.7 Wyniki działalności

Wyjaśnienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Przychody

Przychody osiągane przez jednostki z Grupy Murapol można podzielić na następujące trzy kategorie:

- Przychody z umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych

Przychody z umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych są ujmowane przez Grupę w kwocie ceny zapłaconej za taki lokal, w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem, tj. w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

- Przychody z PRS

Przychody z PRS obejmują przychody ze sprzedaży gruntu oraz usług generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj. Przychody ze sprzedaży gruntu ujmowane są w momencie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w kwocie wynagrodzenia, do którego – zgodnie z oczekiwaniem – będzie uprawniona Grupa Murapol w zamian za przekazanie gruntu. Przychody z tytułu kontraktów budowlanych ujmowane są w miarę upływu czasu. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług jest metoda oparta na wynikach. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaangażowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu.

- Przychody ze sprzedaży towarów

Ta kategoria przychodów obejmuje przychody, które do kwietnia 2020 r. były uzyskiwane ze sprzedaży materiałów budowlanych przez Spółkę Zależną – Cross Bud S.A. (hurtownia materiałów budowlanych) na rzecz podmiotów trzecich. W kwietniu 2020 r. Cross Bud S.A. zaprzestała sprzedaży materiałów na rzecz podmiotów trzecich, koncentrując się na sprzedaży do Grupy.

- Pozostałe przychody ze sprzedaży

Ta kategoria przychodów obejmuje: (i) przychody z usług towarzyszących sprzedaży mieszkań; (ii) przychody z tytułu pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz (iii) pozostałe przychody.

Koszt własny sprzedaży

W ramach kosztu własnego sprzedaży prezentowane są w głównej mierze koszty usług obcych związane z usługami podwykonawstwa budowlanego oraz koszty zużycia materiałów i energii.

Omówienie okresów 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. i 2020 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za wskazane okresy.

Tabela nr 27. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.

	Za okres zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy*
	2021 r.	2020 r.	2021 r. i 2020 r.
	(tys. PLN) / (niebadane)		(%) / (niebadane)
Działalność kontynuowana:			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	565.446	694.382	(18,6)
Przychody z PRS	149.864	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	677	6.937	(90,2)
Pozostałe przychody ze sprzedaży	9.060	7.316	23,8
Przychody ze sprzedaży	725.047	708.634	2,3
Koszt własny sprzedaży	(488.953)	(524.127)	(6,7)
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(24.367)	(38.125)	(36,1)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	236.094	184.507	28,0
Pozostałe przychody operacyjne	7.619	5.150	47,9
Koszty sprzedaży	(20.120)	(26.454)	(23,9)
Koszty ogólnego zarządu	(34.950)	(38.102)	(8,3)
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	4.496	(4.734)	(195,0)
Pozostałe koszty operacyjne	(3.969)	(4.895)	(18,9)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	189.170	115.473	63,8
Przychody finansowe	4.583	2.250	103,7
Koszty finansowe	(2.381)	(1.460)	63,1
Zysk/(strata) brutto	191.372	116.262	64,6
Podatek dochodowy	(37.508)	(25.449)	47,4
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	153.864	90.813	69,4

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe; *Spółka

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 16,4 mln zł, tj. o 2,3%, do 725,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 708,6 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Przychody ze sprzedaży mieszkań zmniejszyły się o 128,9 mln zł, tj. o 18,6%, do 565,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 694,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spadek ten spowodowany był mniejszą liczbą przekazanych lokali, przy wyższej średniej cenie m² PUM osiągniętej przez Grupę w 2021 r. W okresie 9 miesięcy zakończonym 2021 r. liczba lokali przekazanych klientom była niższa o 531 lokali (tj. o 20,5%) w porównaniu z okresem 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r., co wynikało z rozkładu harmonogramu ukończenia realizacji projektów mieszkaniowych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. Grupa ujęła po raz pierwszy przychody z PRS w wysokości 149,9 mln zł, które wynikały ze sprzedaży gruntu oraz zrealizowanych usług generalnego wykonawstwa. W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. Grupa Murapol nie prowadziła działalności w tym segmencie.

Przychody ze sprzedaży towarów zmniejszyły się o 6,3 mln zł, tj. o 90,2%, do 0,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 6,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Było to następstwem decyzji o koncentracji przez Spółkę Zależną – Cross Bud S.A. (hurtownia materiałów budowlanych) działalności na sprzedaży na rzecz podmiotów z Grupy Murapol i ograniczeniu sprzedaży na rzecz podmiotów trzecich.

Pozostałe przychody ze sprzedaży zwiększyły się o 1,7 mln zł, tj. o 23,8%, do 9,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 7,3 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży stanowił odpowiednio 67,4% i 74,0% przychodów ze sprzedaży w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. i 30 września 2020 r.

Koszt własny sprzedaży spadł o 35,2 mln zł, tj. o 6,7%, do 489,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 524,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spadek kosztu własnego sprzedaży był spowodowany głównie mniejszą liczbą przekazania mieszkań, a także spadkiem kosztu własnego sprzedaży towarów o 5,5 mln zł, tj. 88,8% (źródło: *dane księgowe Spółki*) w następstwie zaprzestania od kwietnia 2020 r. sprzedaży materiałów budowlanych przez Istotną Spółkę Zależną Cross Bud S.A. na rzecz podmiotów zewnętrznych (w związku z czym takie koszty nie wystąpiły w ogóle w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. w porównaniu z 4 miesiącami w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r.). Koszt własny sprzedaży związany z transakcjami PRS wyniósł 115,9 mln zł (źródło: *dane księgowe Spółki*). W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. Grupa Murapol nie prowadziła działalności w segmencie PRS.

Zysk brutto ze sprzedaży

Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 51,6 mln zł, tj. o 28,0%, do 236,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 184,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spowodowane to było głównie wzrostem przychodów ze sprzedaży, przy niższym tempie wzrostu kosztów operacyjnych oraz zrealizowanym zyskiem w segmencie PRS.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 6,3 mln zł, tj. o 23,9%, do 20,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 26,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku ilości przekazanych lokali i współmiernego z tym rozpoznania kosztów pozyskania kontraktów (umów dotyczących lokali) i prowizji pośredników, a także kosztów zawieranych umów przenoszących własność lokali sporządzonych w formie aktów notarialnych (źródło: *dane księgowe Spółki*).

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu pozostawały na podobnym poziomie (35,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 38,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.).

Koszty według rodzaju

W tabeli poniżej przedstawiono koszty w układzie rodzajowym za wskazane okresy.

Tabela nr 28. Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.

	Za rok zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy
	2021 r.	2020 r.	2021 r. i 2020 r.
	<i>(tys. PLN) / (niebadane)</i>		<i>(%) / (niebadane)</i>
Amortyzacja	3.366	3.016	11,6
Zużycie materiałów i energii	124.993	152.383	(18,0)
Usługi obce	303.701	329.623	(7,9)
Podatki i opłaty	6.535	4.237	54,2
Koszty świadczeń pracowniczych	35.808	37.165	(3,7)
Pozostałe koszty rodzajowe	1.273	1.442	(11,7)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	689	6.149	(88,8)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	476.365	534.015	(10,8)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	488.953	524.127	(6,7)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	20.120	26.454	(23,9)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	34.950	38.102	(8,3)
Zmiana stanu produktów	(67.658)	(54.668)	23,8

Źródło: *Spółka*

Koszty według rodzaju spadły o 57,6 mln zł, tj. o 10,8%, do 476,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 534,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku kosztu usług obcych o 25,9 mln zł oraz spadku zużycia materiałów i energii o 27,4 mln zł.

Usługi obce

Koszty usług obcych spadły o 25,9 mln zł, tj. o 7,9%, do 303,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 329,6 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku kosztu usług podwykonawstwa budowlanego, co związane było z ówczesnym postępowaniem przedsięwzięć deweloperskich.

Zużycie materiałów i energii

Zużycie materiałów i energii spadło o 27,4 mln zł, tj. o 18%, do 125,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 152,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r., co związane było z postępowaniem przedsięwzięć deweloperskich.

Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych spadły o 1,4 mln zł, tj. o 3,7%, do 35,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 37,2 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne pozostały na podobnym poziomie (4,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 4,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.).

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 2,5 mln zł, tj. o 47,9%, do 7,6 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 5,2 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie z następujących czynników: (i) rozpoznanie w 2021 r. zysku na utracie kontroli nad Spółką Zależną (5,6 mln zł); oraz (ii) rozpoznanie w 2021 r. zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (0,7 mln zł); co zostało częściowo skompensowane przez uzyskanie w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. dofinansowania związanego z pandemią COVID-19 (2,0 mln zł), co w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. nie wystąpiło.

Zysk z działalności operacyjnej

W następstwie wskazanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej wzrósł o 73,7 mln zł, tj. o 63,8%, do 189,2 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 115,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wzrosły o 2,3 mln zł, tj. o 103,7%, do 4,6 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 2,3 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie z rozwiązania rezerwy na karę KNF (1,3 mln zł), wzrostu odsetek od pożyczek o 1,6 mln zł, tj. o 3.774,4%, oraz wzrostu wartości różnic kursowych o 1,1 mln zł do 1,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 0,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 0,9 mln zł, tj. o 63,1%, do 2,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 1,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Wzrost wynikał z rozpoznania w 2021 r. straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe (0,8 mln zł).

Zysk/(strata) brutto

Zysk/(strata) brutto wzrósł o 75,1 mln zł, tj. o 64,6%, do 191,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 116,3 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem zysku z działalności operacyjnej o 73,7 mln zł.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wzrósł o 12,1 mln zł, tj. o 47,4%, do 37,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 25,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Wzrost ten był głównie spowodowany ogólnym zwiększeniem zakresu działalności Grupy Murapol, w tym rozpoznaniem transakcji w segmencie PRS.

Grupa dokonała oceny realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych poprzez analizę prognozowanych przyszłych dochodów do opodatkowania. W rezultacie czego rozpoznano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych w Spółkach Zależnych realizujących przedsięwzięcia deweloperskie, których przewidywane przyszłe wyniki finansowe dają podstawy do utworzenia tego składnika aktywów. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w tych spółkach został utworzony do poziomu, który, w ocenie Zarządu, odzwierciedla prawdopodobieństwo realizacji tego

składnika aktywów z uwzględnieniem szczegółowej oceny prawdopodobieństwa uzyskania w przyszłości zysków do opodatkowania, od których można by odliczyć straty podatkowe z poprzednich okresów. Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce straty podatkowe można wykorzystywać w ciągu pięciu lat od zakończenia roku obrotowego, w którym zostały złożone zeznania roczne z poniesioną stratą, z zastrzeżeniem limitu 50% rocznie.

Zysk netto z działalności kontynuowanej

W wyniku powyższych czynników zysk netto z działalności kontynuowanej wzrósł o 63,1 mln zł, tj. o 69,4%, do 153,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu z 90,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Omówienie lat zakończonych 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za wskazane okresy.

Tabela nr 29. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2018, 2019 i 2020 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy*	
	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2020 r. i 2019 r.	2019 r. i 2018 r.
	(tys. PLN) / (zbadane)			(%) / (niebadane)	
Działalność kontynuowana:					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	836.156	787.693	603.080	6,2	30,6
Przychody ze sprzedaży towarów	7.388	58.202	97.574	(87,3)	(40,4)
Pozostałe przychody ze sprzedaży	10.902	12.627	14.763	(13,7)	(14,5)
Przychody ze sprzedaży	854.446	858.522	715.416	(0,5)	20,0
Koszt własny sprzedaży	(637.003)	(677.599)	(576.272)	(6,0)	17,6
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(47.792)	(49.322)	(49.895)	(3,1)	(1,1)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	217.443	180.922	139.144	20,2	30,0
Pozostałe przychody operacyjne	6.063	1.377	47.171	340,3	(97,1)
Koszty sprzedaży	(36.776)	(20.536)	(17.733)	79,1	15,8
Koszty ogólnego zarządu	(47.157)	(55.318)	(56.665)	(14,8)	(2,4)
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(8.048)	(6.686)	(5.133)	20,4	30,3
Pozostałe koszty operacyjne	(10.956)	(5.391)	(5.149)	103,2	4,7
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	120.569	94.368	101.636	27,8	(7,2)
Przychody finansowe	3.499	6.653	5.890	(47,4)	13,0
Koszty finansowe	(1.957)	(14.622)	(4.672)	(86,6)	213,0
Zysk/(strata) brutto	122.111	86.399	102.854	41,3	(16,0)
Podatek dochodowy	(29.591)	(22.413)	(24.885)	32,0	(9,9)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	92.520	63.986	77.969	44,6	(17,9)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020; *Spółka

Przychody ze sprzedaży

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W latach 2020 i 2019 Grupa Murapol wygenerowała przychody ze sprzedaży na porównywalnym poziomie (odpowiednio 854,4 mln zł i 858,5 mln zł), odnotowując w porównywanym okresie wzrost przychodów z umów sprzedaży mieszkań, który został skompensowany przez spadek przychodów ze sprzedaży towarów.

Przychody z umów sprzedaży mieszkań wzrosły o 48,5 mln zł, tj. o 6,2%, do 836,2 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 787,7 mln zł w 2019 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany wzrostem średniej ceny za m² PUM o 10,6% w następstwie ogólnego wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2018–2019 (kiedy to była zawierana większość umów deweloperskich dotyczących mieszkań oddawanych do użytkowania w 2020 r.). W 2020 r. liczba mieszkań przekazanych klientom była niższa o 202 mieszkania (tj. o 6,4%) w porównaniu z 2019 r., co wynikało z rozkładu harmonogramu ukończenia realizacji projektów mieszkaniowych przez Grupę w tych latach oraz pewnymi opóźnieniami odnotowanymi w 2020 r. w procesie uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych w następstwie ograniczeń w funkcjonowaniu organów administracji publicznej i sądów w związku z pandemią COVID-19.

Przychody ze sprzedaży towarów zmniejszyły się o 50,8 mln zł, tj. o 87,3%, do 7,4 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 58,2 mln zł w 2019 r. Było to następstwem decyzji o zaprzestaniu od kwietnia 2020 r. dokonywania przez Spółkę Zależną – Cross Bud S.A. (hurtownia materiałów budowlanych) sprzedaży materiałów budowlanych na rzecz podmiotów trzecich i skoncentrowaniu się na ich sprzedaży na rzecz podmiotów z Grupy Murapol.

Pozostałe przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 1,7 mln zł, tj. o 13,7%, do 10,9 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 12,6 mln zł w 2019 r. m.in. w następstwie niższych przychodów z pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości realizowanych przez Spółkę Zależną – Platforma Mieszkaniowa S.A.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 143,1 mln zł, tj. o 20,0%, do 858,5 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 715,4 mln zł w 2018 r.

Przychody ze sprzedaży mieszkań wzrosły o 184,6 mln zł, tj. 30,6%, do 787,7 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 603,1 mln zł w 2018 r. Wzrost ten spowodowany był większą liczbą przekazanych lokali. W 2019 r. liczba lokali przekazanych klientom była wyższa o 531 lokali (tj. o 20,5%) w porównaniu z 2018 r., co wynikało z rozkładu harmonogramu ukończenia realizacji projektów mieszkaniowych.

Przychody ze sprzedaży towarów zmniejszyły się o 39,4 mln zł, tj. o 40,4%, do 58,2 mln zł w 2019 r. w porównaniu do 97,6 mln zł w 2018 r. Było to następstwem decyzji o koncentracji przez Spółkę Zależną – Cross Bud S.A. (hurtownia materiałów budowlanych) na sprzedaży na rzecz podmiotów z Grupy Murapol i ograniczeniu sprzedaży na rzecz podmiotów trzecich.

Pozostałe przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 2,1 mln zł, tj. o 14,5%, do 12,6 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 14,8 mln zł w 2018 r. w następstwie braku w 2019 r. jednorazowych przychodów z tytułu doradztwa, które wystąpiły w 2018 r. (1,1 mln zł) (źródło: dane księgowe Spółki) oraz niższych przychodów z reklam.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży stanowił odpowiednio 74,6%, 78,9% i 80,6% przychodów ze sprzedaży w latach 2020, 2019 i 2018.

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszt własny sprzedaży zmniejszył się o 40,6 mln zł, tj. o 6,0%, do 637,0 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 677,6 mln zł w 2019 r. Spadek kosztu własnego sprzedaży był spowodowany głównie spadkiem kosztu własnego sprzedaży towarów o 47,1 mln zł, tj. 87,9% (źródło: dane księgowe Spółki) będącej następstwem decyzji o skoncentrowaniu od kwietnia 2020 r. działalności handlowej wyłącznie na transakcjach w ramach Grupy (w kwietniu 2020 r. Cross Bud S.A. przestał sprzedawać materiały budowlane na rzecz podmiotów zewnętrznych, co przełożyło się na zmniejszenie kosztu własnego sprzedaży w porównaniu z 2019 r., w którym sprzedaż tych materiałów na rzecz podmiotów zewnętrznych była dokonywana przez 12 miesięcy) i został częściowo skompensowany wzrostem kosztu własnego sprzedaży lokali o 6,3 mln zł, tj. 1,0% (źródło: dane księgowe Spółki).

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 101,3 mln zł, tj. o 17,6%, do 677,6 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 576,3 mln zł w 2018 r. Wzrost kosztu własnego sprzedaży był spowodowany głównie przez wzrost kosztu własnego sprzedaży lokali o 136,7 mln zł, tj. 28,5%, któremu towarzyszył wzrost sprzedaży o 30,6%, (źródło: dane księgowe Spółki). Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem kosztu własnego sprzedaży towarów o 36,4 mln zł, tj. 40,5%, wynikającym z ograniczenia sprzedaży materiałów budowlanych przez Cross Bud S.A. na rzecz podmiotów trzecich (zwiększenie sprzedaży tych materiałów w ramach Grupy Murapol).

Zysk brutto ze sprzedaży

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Głównie w wyniku spadku kosztu własnego sprzedaży o 40,6 mln zł zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 36,5 mln zł, tj. o 20,2%, do 217,4 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 180,9 mln zł w 2019 r. Spowodowane to było głównie wzrostem przychodów ze sprzedaży i przy niższym tempie wzrostu kosztów operacyjnych.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 41,8 mln zł, tj. o 30,0%, do 180,9 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 139,1 mln zł w 2018 r. Spowodowane to było głównie wzrostem przychodów i przy niższym tempie wzrostu kosztów operacyjnych.

Koszty sprzedaży

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszty sprzedaży wzrosły o 16,2 mln zł, tj. 79,1%, do 36,8 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 20,5 mln zł w 2019 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu przychodów ze sprzedaży mieszkań i współmiernego rozpoznania kosztów pozyskania kontraktów (umów dotyczących lokali) i prowizji pośredników, a także kosztów zawieranych umów przenoszących własność lokali sporządzonych w formie aktów notarialnych (źródło: dane księgowe Spółki).

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszty sprzedaży wzrosły o 2,8 mln zł, tj. 15,8%, do 20,5 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 17,7 mln zł w 2018 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu przychodów ze sprzedaży mieszkań.

Koszty ogólnego zarządu

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszty ogólnego zarządu spadły o 8,2 mln zł, tj. o 14,8%, do 47,2 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 55,3 mln zł w 2019 r.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszty ogólnego zarządu pozostawały na podobnym poziomie w latach 2019 i 2018 (odpowiednio 55,3 mln zł i 56,7 mln zł).

Koszty według rodzaju

W tabeli poniżej przedstawiono koszty w układzie rodzajowym za wskazane okresy.

Tabela nr 30. Koszty w układzie rodzajowym za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy*	
	2020 r.*	2019 r.	2018 r.	2020 r. i 2019 r.	2019 r. i 2018 r.
	(tys. PLN) / (zbadane)			(%) / (niebadane)	
Amortyzacja	4.653	4.733	3.040	(1,7)	55,7
Zużycie materiałów i energii	228.002	153.832	159.293	48,2	(3,4)
Usługi obce	327.282	565.618	459.027	(42,1)	23,2
Podatki i opłaty	4.611	5.787	5.794	(20,3)	(0,1)
Koszty świadczeń pracowniczych	49.814	42.180	29.641	18,1	42,3
Pozostałe koszty rodzajowe	2.983	2.645	2.476	12,8	6,8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6.483	53.608	90.046	(87,9)	(40,5)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	623.828	828.403	749.317	(24,7)	10,6
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	637.003	677.599	576.272	(6,0)	17,6
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	36.776	20.536	17.733	79,1	15,8
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	47.157	55.318	56.665	(14,8)	(2,4)
Zmiana stanu produktów	(97.109)	74.950	98.647	(229,6)	(24,0)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020; *Spółka

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszty według rodzaju ogółem spadły o 204,6 mln zł, tj. 24,7%, do 623,8 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 828,4 mln zł w 2019 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku kosztu usług obcych o 238,3 mln zł, który został częściowo skompensowany przez wzrost zużycia materiałów i energii o 74,2 mln zł.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszty według rodzaju wzrosły o 79,1 mln zł, tj. 10,6%, do 828,4 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 749,3 mln zł w 2018 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu usług obcych o 106,6 mln zł oraz kosztów świadczeń pracowniczych o 12,5 mln zł, które zostały częściowo, skompensowane m.in. przez spadek wartości sprzedanych towarów o 36,4 mln zł i spadek zużycia materiałów i energii o 5,5 mln zł.

Usługi obceRok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszty usług obcych spadły o 238,3 mln zł, tj. 42,1%, do 327,3 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 565,6 mln zł w 2019 r. głównie z powodu spadku kosztu usług podwykonawstwa budowlanego, co związane było z ówczesnym postępowaniem przedsięwzięć deweloperskich.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszty usług obcych wzrosły o 106,6 mln zł, tj. 23,2%, do 565,6 mln zł w 2019 r. z 459,0 mln zł w 2018 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia zakresu działalności oraz harmonogramu realizacji przedsięwzięć deweloperskich w 2019 r. w porównaniu z harmonogramem w 2018 r.

Zużycie materiałów i energiiRok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Zużycie materiałów i energii wzrosło o 74,2 mln zł, tj. 48,2%, do 228,0 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 153,8 mln zł w 2019 r. głównie z powodu ogólnorynkowego wzrostu cen większości materiałów wykorzystywanych przez Grupę, przy jednoczesnym wzroście skali działalności Grupy i realizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Zużycie materiałów i energii spadło o 5,5 mln zł, tj. o 3,4%, do 153,8 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 159,3 mln zł w 2018 r., co wynika ze struktury kosztów przedsięwzięć deweloperskich realizowanych w kolejnych latach.

Koszty świadczeń pracowniczychRok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszty świadczeń pracowniczych wzrosły o 7,6 mln zł, tj. 18,1%, do 49,8 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 42,2 mln zł w 2019 r. głównie z powodu wzrostu wynagrodzeń (o 7,1 mln zł), co było przede wszystkim następstwem ogólnego wzrostu wynagrodzeń w sektorze.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszty świadczeń pracowniczych wzrosły o 12,5 mln zł, tj. 42,3%, do 42,2 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 29,6 mln zł w 2018 r., co były następstwem ogólnego wzrostu wynagrodzeń oraz wzrostu zatrudnienia o 46 osób.

Pozostałe koszty operacyjneRok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 5,6 mln zł, tj. 103,2%, do 11,0 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 5,4 mln zł w 2019 r., głównie w następstwie dokonania w 2020 r. odpisów wartości aktywów (4,7 mln zł).

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Pozostałe koszty operacyjne pozostały na podobnym poziomie w latach 2019 i 2018 (odpowiednio 5,4 mln zł i 5,1 mln zł).

Pozostałe przychody operacyjneRok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 4,7 mln zł, tj. 340,3%, do 6,1 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 1,4 mln zł w 2019 r. Wzrost ten wynikał głównie z następujących czynników: (i) uzyskanie w 2020 r. dofinansowania związanego z pandemią COVID-19 (2,0 mln zł); oraz (ii) rozpoznania w 2020 r. przychodu z kaucji przedawnionych (1,9 mln zł).

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Pozostałe przychody operacyjne spadły o 45,8 mln zł, tj. 97,1%, do 1,4 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 47,2 mln zł w 2018 r. W 2018 r. Grupa rozpoznała w pozostałych przychodach operacyjnych wycenę nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 19,2 mln zł w związku ze zmianą klasyfikacji tych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych i przeszacowaniem wartości do wartości godziwej oraz zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 24,7 mln zł, co nie wystąpiło w 2019 r.

Zysk z działalności operacyjnej

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W następstwie wskazanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej wzrósł o 26,2 mln zł, tj. 27,8%, do 120,6 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 94,4 mln zł w 2019 r.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W następstwie wskazanych powyżej czynników zysk z działalności operacyjnej spadł o 7,3 mln zł, tj. 7,2%, do 94,4 mln zł w 2019 r. w porównaniu ze 101,6 mln zł w 2018 r.

Przychody finansowe

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Przychody finansowe zmniejszyły się o 3,2 mln zł, tj. 47,4%, do 3,5 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 6,7 mln zł w 2019 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku zysku z inwestycji w instrumenty kapitałowe o 2,1 mln zł.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Przychody finansowe pozostawały na podobnym poziomie w latach 2019 i 2018 (odpowiednio 6,7 mln zł i 5,9 mln zł).

Koszty finansowe

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Koszty finansowe zmniejszyły się o 12,7 mln zł, tj. 86,6%, do 2,0 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 14,6 mln zł w 2019 r. W 2019 r. Spółka ujęła w kosztach finansowych rezerwę na kary pieniężne (nieostateczne) nałożone na nią przez KNF (zob. notę 36.3 do Historycznych Informacji Finansowych).

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Koszty finansowe wzrosły o 9,9 mln zł, tj. o 213,0%, do 14,6 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 4,7 mln zł w 2018 r. Wzrost wynikał z ujęcia w kosztach finansowych rezerwy na kary pieniężne (nieostateczne) nałożone na nią przez KNF (zob. notę 36.3 do Historycznych Informacji Finansowych).

Zysk brutto

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Zysk brutto wzrósł o 35,7 mln zł, tj. 41,3%, do 122,1 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 86,4 mln zł w 2019 r. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem zysku z działalności operacyjnej o 26,2 mln zł i spadkiem kosztów finansowych o 12,7 mln zł.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Zysk brutto spadł o 16,5 mln zł, tj. 16,0%, do 86,4 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 102,9 mln zł w 2018 r. Spadek ten był głównie spowodowany spadkiem zysku z działalności operacyjnej o 7,3 mln zł i wzrostem kosztów finansowych o 9,9 mln zł.

Podatek dochodowy

W latach zakończonych 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. efektywna stopa opodatkowania wynosiła odpowiednio 24%, 26% i 24%.

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Podatek dochodowy wzrósł o 7,2 mln zł, tj. 32,0%, do 29,6 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 22,4 mln zł w 2019 r. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem zysku brutto w 2020 r. w porównaniu z 2019 r., do którego przyczyniły się głównie powyższe czynniki.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Podatek dochodowy spadł o 2,5 mln zł, tj. 9,9%, do 22,4 mln zł w 2019 r. w porównaniu z 24,9 mln zł w 2018 r. Spadek ten był głównie spowodowany spadkiem zysku brutto w 2019 r. w porównaniu z 2018 r., do którego przyczyniły się głównie powyższe czynniki.

Grupa dokonała oceny realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych poprzez analizę prognozowanych przyszłych dochodów do opodatkowania. W rezultacie czego rozpoznano aktywa z tytułu

odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych w Spółkach Zależnych realizujących przedsięwzięcia deweloperskie, których przewidywane przyszłe wyniki finansowe dają podstawy do utworzenia tego składnika aktywów. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w tych spółkach został utworzony do poziomu, który, w ocenie Zarządu, odzwierciedla prawdopodobieństwo realizacji tego składnika aktywów z uwzględnieniem szczegółowej oceny prawdopodobieństwa uzyskania w przyszłości zysków do opodatkowania, od których można by odliczyć straty podatkowe z poprzednich okresów. Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce straty podatkowe można wykorzystywać w ciągu pięciu lat od zakończenia roku obrotowego, w którym zostały złożone zeznania roczne z poniesioną stratą, z zastrzeżeniem limitu 50% rocznie.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. struktura czasowa realizacji aktywa na podatek odroczonego z tytułu strat podatkowych przedstawia się następująco: (i) do 2021 r.: 1,3 mln zł; (ii) do 2022 r.: 15,3 mln zł; (iii) do 2023 r.: 21,0 mln zł; (iv) do 2024 r.: 11,7 mln zł oraz (v) do 2025 r.: 5,5 mln zł. Wykazany okres przedstawia maksymalny termin, w jakim Grupa jest zobligowana rozliczyć straty podatkowe, przy czym Grupa, opierając się na wewnętrznych raportach, przewiduje realizację tego aktywa we wcześniejszych okresach.

Zysk netto z działalności kontynuowanej

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W wyniku powyższych czynników zysk netto z działalności kontynuowanej wzrósł o 28,5 mln zł, tj. 44,6%, do 92,5 mln zł w 2020 r. w porównaniu z 64,0 mln zł w 2019 r.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W wyniku powyższych czynników zysk netto z działalności kontynuowanej spadł o 14,0 mln zł, tj. 17,9%, do 64,0 w 2019 r. w porównaniu z 78,0 mln zł w 2018 r.

8.8 Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych w Śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym Grupa wyodrębniła następujące segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi:

- segment deweloperski, który zajmuje się budową oraz sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych;
- segment PRS, który obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i wybuduj (segment ten został wyodrębniony w związku z rozpoczęciem przez Grupę Murapol współpracy w Grupie Ares w ramach Platformy PRS; zob. w szczególności pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Rozpoczęcie działalności w segmencie PRS”);
- segment pozostały, który skupia w sobie pozostałą działalność Grupy, w szczególności polegającą na pośrednictwie sprzedaży lokali.

Dla celów zarządczych w Historycznych Informacjach Finansowych Grupa wyodrębniła następujące segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi:

- segment deweloperski, który zajmuje się budową oraz sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych;
- segment handlowy, który zajmuje się obrotem materiałami budowlanymi (segment ten przestał być wyodrębniany, począwszy od Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. W związku z zaprzestaniem w kwietniu 2020 r. przez Spółkę Zależną – Cross Bud S.A. sprzedaży materiałów budowlanych na rzecz klientów zewnętrznych, na Datę Prospektu segment handlowy obejmuje jedynie sprzedaż pomiędzy segmentami i nie generuje przychodów ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych);
- segment pozostały, który skupia w sobie pozostałą działalność Grupy, w szczególności polegającą na pośrednictwie sprzedaży lokali.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych. Segment przemysłowy obejmujący budownictwo przemysłowe, wyodrębniany dla potrzeb zarządczych i sprawozdawczości finansowej do kwietnia 2020 r., został zakwalifikowany do działalności zaniechanej.

Spółka nie wyodrębnia segmentów geograficznych. W latach 2018–2020 i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. przychody generowane przez Spółki Zależne zagraniczne/poza Polską (głównie ze sprzedaży nieruchomości Grupy poza terytorium Polski) miały incydentalne i nieistotne znaczenie dla skonsolidowanych przychodów Grupy.

Spółka przewiduje, że segment PRS będzie istotnym segmentem jej działalności, odpowiadającym za ponad 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Murapol w latach 2021–2025.

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

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

W żadnym z lat obrotowych Grupa nie osiągnęła przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi podmiotami przekraczającymi 10% przychodów łącznych Grupy.

W tabelach poniżej przedstawiono wyniki finansowe oraz aktywa i zobowiązania poszczególnych segmentów operacyjnych za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r., a także za okresy 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Tabela nr 31. Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r.

Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i na dzień 30 września 2021 r.	Działalność kontynuowana					Działalność ogółem
	Segment developerski	Segment PRS	Pozostały	Razem	Wyłączenia	
	w tys. PLN / (niebadane)					
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	569.464	149.864	5.719	725.047	-	725.047
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody segmentu ogółem	569.464	149.864	5.719	725.047	-	725.047
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	200.191	33.994	1.910	236.094	-	236.094
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(22.385)	(1.982)	-	(24.367)	-	(24.367)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	7.619
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	-	(20.120)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	-	(34.950)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	-	-	4.496
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	-	-	-	(3.969)
Zysk operacyjny	-	-	-	-	-	189.170
Aktywa segmentu	1.549.459	74.981	5.434	1.629.874	-	1.629.874
Zobowiązania segmentu	1.173.391	25.315	-	1.198.706	-	1.198.706

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Tabela nr 32. Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2020 r.

Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2020 r. i na dzień 30 września 2020 r.	Działalność kontynuowana				Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostały	Razem		
	w tys. PLN / (niebadane)					
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	697.132	6.937	4.565	708.634	-	708.634
Sprzedaż między segmentami	-	105.508	2.555	108.062	(108.062)	-
Przychody segmentu ogółem	697.132	112.444	7.120	816.696	(108.062)	708.634
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	181.426	787	2.294	184.507	-	184.507
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(38.125)			(38.125)	-	(38.125)
Pozostałe przychody operacyjne						5.150
Koszty sprzedaży						(26.454)
Koszty ogólnego zarządu						(38.102)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						(4.734)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						(4.895)
Zysk operacyjny						115.473
Aktywa segmentu	1.214.102	13.360	8.648	1.236.110	-	1.236.110
Zobowiązania segmentu	873.074	81.405	1.803	956.282	-	956.282

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Tabela nr 33. Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 31 grudnia 2020 r. albo za rok zakończony 31 grudnia 2020).

Rok zakończony i na dzień 31 grudnia 2020 r.	Działalność kontynuowana				Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostały	Razem		
	w tys. PLN / (zbadane)					
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	839.113	7.388	7.945	854.446	-	854.446
Sprzedaż między segmentami	-	140.148	2.982	143.130	(143.130)	-
Przychody segmentu ogółem	839.113	147.536	10.927	997.576	(143.130)	854.446
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	214.145	906	2.393	217.444	-	217.443
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(47.792)	-	-	(47.792)	-	(47.792)
Pozostałe przychody operacyjne						6.063
Koszty sprzedaży						(36.776)
Koszty ogólnego zarządu						(47.157)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						(8.048)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						(10.956)
Zysk operacyjny						120.569
Aktywa segmentu	1.214.102	13.360	8.648	1.236.110		1.236.110
Zobowiązania segmentu	873.074	81.405	1.803	956.282		956.282

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Tabela nr 34. Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 31 grudnia 2019 r. albo za rok zakończony 31 grudnia 2019).

Rok zakończony i na dzień 31 grudnia 2019 r.	Działalność kontynuowana				Działalność zaniechana*	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostały	Razem			
	<i>w tys. PLN / (zbadane)</i>						
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	790.218	58.202	10.101	858.521	-	-	858.521
Sprzedaż między segmentami	-	174.298	3.394	177.692	(177.692)	-	-
Przychody segmentu ogółem	790.218	232.500	13.495	1.036.213	(177.692)	-	858.521
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	174.427	4.315	2.180	180.922	-	-	180.922
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(49.322)	-	-	(49.322)	-	-	(49.322)
Pozostałe przychody operacyjne							1.377
Koszty sprzedaży							(20.536)
Koszty ogólnego zarządu							(55.318)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności							(6.686)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne							(5.391)
Zysk operacyjny							94.368
Aktywa segmentu	1.377.818	22.848	8.360	1.409.026	112.953	-	1.521.979
Zobowiązania segmentu	1.126.448	83.153	1.459	1.211.060	123.519	-	1.334.579

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

* Prezentacja wyników działalności zaniechanej w nocy 15 do Historycznych Informacji Finansowych.

Tabela nr 35. Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 31 grudnia 2018 r. albo za rok zakończony 31 grudnia 2018).

Rok zakończony i na dzień 31 grudnia 2018 r.	Działalność kontynuowana				Działalność zaniechana*	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostały	Razem			
	<i>w tys. PLN / (zbadane)</i>						
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	606.724	97.574	11.118	715.416	-	-	715.416
Sprzedaż między segmentami	-	159.640	4.339	163.979	(163.979)	-	-
Przychody segmentu ogółem	606.724	257.214	15.457	879.396	(163.979)	-	715.416
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	129.671	7.486	1.987	139.144	-	-	139.144
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(49.895)	-	-	(49.895)	-	-	(49.895)
Pozostałe przychody operacyjne							47.171
Koszty sprzedaży							(17.773)
Koszty ogólnego zarządu							(56.665)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności							(5.133)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne							(5.149)
Zysk operacyjny							101.636
Aktywa segmentu	1.385.194	27.633	8.038	1.420.865	185.307	-	1.606.162
Zobowiązania segmentu	1.099.141	63.555	1.949	1.164.645	179.476	-	1.344.121

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

* Prezentacja wyników działalności zaniechanej w nocy 15 do Historycznych Informacji Finansowych.

8.9 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat aktywów Grupy Murapol na 30 września 2021 r. i 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Tabela nr 36. Aktywa Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		Zmiana pomiędzy*		
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2021 r. i 2020 r.	2020 r. i 2019 r.**	2019 r. i 2018 r.***
	(tys. PLN) / (niebadane)	(tys. PLN) / (niebadane)	(tys. PLN) / (zbadane)	(tys. PLN) / (zbadane)	(%)/ (niebadane)		
AKTYWA							
Aktywa trwałe	211.879	203.759	264.587	349.562	4,0	(23,0)	(24,3)
Aktywa niematerialne	7.685	7.547	9.255**	82.228	1,8	(18,5)	(88,7)
Rzeczowe aktywa trwałe	8.265	8.606	26.992	22.268	(4,0)	(68,1)	21,2
Nieruchomości inwestycyjne	26.091	78.162	108.886	130.045	(66,6)	(28,2)	(16,3)
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	233	220	211	(100,0)	5,9	4,3
Pozostałe długoterminowe należności	12.059	12.181	25.875	25.310	(1,0)	(52,9)	2,2
Kaucje budowlane	506	4	-	11.493	12.550,0	100,0	(100,0)
Pozostałe aktywa finansowe	70.560	4.370	7.020	38	1.514,6	(37,7)	18.373,7
Pozostałe aktywa niefinansowe	905	896	1.640	1.491	1,0	(45,4)	10,0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	85.807	91.760	84.699	76.478	(6,5)	8,3	10,7
Aktywa obrotowe	1.417.995	1.032.352	1.257.392	1.256.600	37,4	(17,9)	0,1
Zapasy	943.671	786.408	839.123	782.935	20,0	(6,3)	7,2
Koszty pozyskania kontraktów	20.207	20.642	26.097	25.773	(2,1)	(20,9)	1,3
Należności z tytułu dostaw i usług	75.966	12.122	42.558	74.168	526,7	(71,5)	(42,6)
Należności z tytułu podatku dochodowego	416	419	300	812	(0,7)	39,7	(63,1)
Należności pozostałe	35.397	51.785	49.612	40.563	(31,6)	4,4	22,3
Kaucje budowlane	9	3	18.489	14.765	(200,0)	(100,0)	25,2
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	3.720	-	9.709	17.628	100,0	(100,0)	(44,9)
Pozostałe aktywa finansowe	-	8.684	93	12.885	(100,0)	9237,6	(99,3)
Pozostałe aktywa niefinansowe	2.091	2.705	4.928	6.116	(22,7)	(45,1)	(19,4)
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	48.660	27.582	100.673	104.626	76,4	(72,6)	(3,8)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	287.859	122.002	165.810	176.329	135,9	(26,4)	(6,0)
SUMA AKTYWÓW	1.629.874	1.236.110	1.521.979	1.606.162	31,9	(18,8)	(5,2)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe; * Spółka

** W 2019 r. Spółka dokonała odpisu wartości firmy w kwocie 71,8 mln zł oraz odpisu znaku towarowego w kwocie 0,8 mln zł przypisanych do grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej: Awbud S.A.).

Aktywa razem

Na dzień 30 września 2021 r. oraz w latach 2018–2020 aktywa Grupy obejmowały głównie następujące pozycje: (i) zapasy stanowiące, odpowiednio, 57,9%, 63,6%, 55,1% i 48,7% aktywów razem odpowiednio na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.; (ii) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, stanowiące odpowiednio 17,7%, 9,9%, 10,9% i 11,0% aktywów razem odpowiednio na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.; (iii) pozostałe aktywa finansowe, stanowiące odpowiednio 4,3%, 1,1%, 0,5%, 0,8%; (iv) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, stanowiące odpowiednio 5,3%, 7,4%, 5,6% i 4,8% aktywów razem odpowiednio na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. oraz (v) nieruchomości inwestycyjne, stanowiące odpowiednio 1,6%, 6,3%, 7,2% i 8,1% aktywów razem odpowiednio na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Aktywa razem wzrosły o 393,8 mln zł, tj. o 31,9%, z 1.236,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.629,9 mln zł na 30 września 2021 r., na skutek wzrostu aktywów trwałych o 8,1 mln zł (głównie (i) pozostałych aktywów finansowych, (ii) kaucji budowlanych, przy jednoczesnym znaczącym spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów obrotowych o 385,6 mln zł (głównie (i) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych; (ii) zapasów; (iii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów; oraz (iv) należności z tytułu dostaw i usług).

Aktywa razem zmniejszyły się o 285,9 mln zł, tj. o 18,8%, z 1.522,0 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 1.236,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r., na skutek spadku aktywów trwałych o 60,8 mln zł (głównie (i) nieruchomości inwestycyjnych, (ii) rzeczowych aktywów trwałych, oraz (iii) pozostałych długoterminowych należności) i aktywów obrotowych o 225,0 mln zł (głównie (i) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych; (ii) zapasów; (iii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów; oraz (iv) należności z tytułu dostaw i usług).

Aktywa razem zmniejszyły się o 84,2 mln zł, tj. o 5,2%, z 1.606,2 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 1.522,0 mln zł na 31 grudnia 2019 r. na skutek spadku aktywów trwałych o 85,0 mln zł, co było spowodowane głównie zmniejszeniem aktywów niematerialnych spowodowanych ujęciem odpisu aktualizującego wartości firmy przypisanej do grupy kapitałowej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Aktywa i zobowiązania wg stanu na 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2019 r. obejmują składniki majątku i zobowiązań grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). W związku ze sprzedażą (pośrednią) akcji PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), aktywa i zobowiązania tej grupy zostały, na dzień utraty kontroli, wyłączone ze skonsolidowanych danych finansowych Grupy Murapol. Zgodnie z wymogami MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*, wartości bilansowe dotyczące okresów porównawczych nie zostały przekształcone, w przeciwieństwie do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, w którym to wyodrębniono dane przypisane do działalności zaniechanej.

Aktywa trwałe

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. aktywa trwałe stanowiły odpowiednio 13,0%, 16,5%, 17,4% i 21,8% aktywów razem.

Aktywa trwałe obejmują głównie następujące pozycje: (i) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, stanowiące odpowiednio 40,5%, 45,0%, 32,0% i 21,9% aktywów trwałych na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r., (ii) pozostałe aktywa finansowe, stanowiące odpowiednio 33,3%, 2,1%, 2,7%, 0,0% aktywów trwałych na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r., 2018 r. oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne, stanowiące odpowiednio 12,3%, 38,4%, 41,2% i 37,2% aktywów trwałych odpowiednio na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Aktywa trwałe wzrosły o 8,1 mln zł, tj. o 4,0%, z 203,8 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 211,9 mln zł na 30 września 2021 r. Wzrost ten był spowodowany głównie istotnym zwiększeniem wartości udzielonych pożyczek w ramach pozostałych aktywów finansowych z jednoczesnym spadkiem wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa trwałe zmniejszyły się o 60,8 mln zł, tj. o 23,0%, z 264,6 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 203,8 mln zł na 31 grudnia 2020 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem: (i) nieruchomości inwestycyjnych o 30,7 mln zł, tj. o 28,2%, (ii) rzeczowych aktywów trwałych o 18,4 mln zł, tj. o 68,1%, głównie z wyniku wyłączenia z konsolidacji aktywów przypisanych do grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) w związku ze sprzedażą tej grupy; oraz (iii) pozostałych długoterminowych należności o 13,7 mln zł, tj. o 52,9%, co zostało częściowo skompensowane wzrostem aktywów z tytułu podatku odroczonego o 7,1 mln zł, tj. 8,3%.

Aktywa trwałe zmniejszyły się o 85,0 mln zł, tj. o 24,3%, z 349,6 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 264,6 mln zł na 31 grudnia 2019 r. Spadek ten był spowodowany głównie zmniejszeniem aktywów niematerialnych spowodowanych ujęciem odpisu aktualizującego wartości firmy przypisanej do grupy kapitałowej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Aktywa obrotowe

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. aktywa obrotowe stanowiły odpowiednio 87,0%, 83,5%, 82,6% i 78,2% aktywów razem.

Aktywa obrotowe obejmują głównie następujące pozycje: (i) zapasy stanowiące odpowiednio 66,5%, 76,2%, 66,7% i 62,3% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.; (ii) środki pieniężne i ekwiwalenty, stanowiące odpowiednio 20,3%, 11,8%, 13,2% i 14,0% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.; (iii) należności z tytułu dostaw i usług, stanowiące odpowiednio 5,4%, 1,2%, 3,4%, 5,9% oraz (iv) środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych, stanowiące odpowiednio 3,4%, 2,7%, 8,0% i 8,3% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Aktywa obrotowe wzrosły o 385,6 mln zł, tj. o 37,4%, z 1.032,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.418,0 mln zł na 30 września 2021 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany wzrostem: (i) środków pieniężnych na indywidualnych

rachunkach powierniczych o 21,1 mln zł, tj. o 76,4%; (ii) zapasów o 157,3 mln zł, tj. 20,0%; (iii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 165,9 mln zł, tj. 135,9%, oraz (iv) należności z tytułu dostaw i usług o 63,8 mln zł, tj. o 526,7%.

Aktywa obrotowe zmniejszyły się o 225,0 mln zł, tj. o 17,9%, z 1.257,4 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 1.032,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r. Spadek ten był przede wszystkim spowodowany spadkiem: (i) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych o 73,1 mln zł, tj. o 72,6%; (ii) zapasów o 52,7 mln zł, tj. 6,3%; (iii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 43,8 mln zł, tj. 26,4%, oraz (iv) należności z tytułu dostaw i usług o 30,4 mln zł, tj. o 71,5%.

Aktywa obrotowe wzrosły o 0,8 mln zł, tj. o 0,1%, z 1.256,6 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 1.257,4 mln zł na 31 grudnia 2019 r. Aktywa obrotowe w latach 2018–2019 wartość aktywów obrotowych pozostawała na zbliżonym poziomie.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych Grupa zalicza grunty, do których prawo własności/prawo użytkowania wieczystego należy do Grupy oraz które nie zostaną wykorzystane przez Grupę w toku zwykłej działalności operacyjnej (grupa nie planuje realizacji na nich przedsięwzięć deweloperskich). Według aktualnych planów Zarządu nie zostaną przeznaczone na budowę lokali mieszkalnych, natomiast Zarząd oczekuje osiągnięcia korzyści z tytułu wzrostu ich wartości lub sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne zmniejszyły się o 52,1 mln zł, tj. o 66,6%, z 78,2 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 26,1 mln zł na 30 września 2021 r. Spadek ten był przede wszystkim spowodowany sprzedażą oraz transferem do zapasów w związku ze zmianą klasyfikacji gruntu (nieruchomości inwestycyjnej) do zapasów.

Nieruchomości inwestycyjne zmniejszyły się o 30,7 mln zł, tj. o 28,2%, ze 108,9 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 78,2 mln zł na 31 grudnia 2020 r. Spadek ten był głównie spowodowany: (i) sprzedażą Spółek Zależnych posiadających nieruchomości inwestycyjne (12,9 mln zł), co dotyczyło spółek grupy kapitałowej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.); (ii) transferem do zapasów w związku ze zmianą klasyfikacji gruntu (z nieruchomości inwestycyjnych) (9,7 mln zł) oraz (iii) aktualizacją wyceny wartości godziwej (4,4 mln zł).

Nieruchomości inwestycyjne zmniejszyły się o 21,2 mln zł, tj. o 16,3%, ze 130,0 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 108,9 mln zł na 31 grudnia 2019 r. Spadek ten był głównie spowodowany sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych (24,7 mln zł).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły się o 6,0 mln zł, tj. 6,5%, z 91,8 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 85,8 mln zł na 30 września 2021 r. Spadek ten był przede wszystkim spowodowany niższą wartością odpisów aktualizujących wartość aktywów oraz strat podatkowych do rozliczenia w latach następnych, będących podstawą rozpoznania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły o 7,1 mln zł, tj. o 8,3%, z 84,7 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 91,8 mln zł na 31 grudnia 2020 r., głównie w związku z zawiązanymi odpisami aktualizującymi wartość aktywów oraz strat podatkowych do rozliczenia w latach następnych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły o 8,2 mln zł, tj. o 10,7%, z 76,5 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 84,7 mln zł na 31 grudnia 2019 r., w związku ze stratami podatkowymi do odliczenia w latach następnych.

Zapasy

Zapasy obejmują: (i) półprodukty i produkcję w toku, reprezentujące wartość gruntów oraz nakładów poniesionych przez Grupę w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (wyceniane według kosztu wytworzenia), (ii) zaliczki na grunt (wycena według ceny nabycia), oraz (iii) wyroby gotowe, tj. nieprzekazane klientom lokale mieszkalniowe lub użytkowe w ramach przedsięwzięć deweloperskich, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie, w ramach których co najmniej jeden lokal został przekazany klientowi (wyceniane wg niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania).

Zapasy wzrosły o 157,3 mln zł, tj. o 20,0%, z 786,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 943,7 mln zł na 30 września 2021 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany zwiększeniem wartości: (i) wyrobów gotowych o 54,5 mln zł, tj. o 54,5%, oraz produkcji w toku o 87,1 mln zł, tj. o 13,9%, co było przede wszystkim związane ze wzrostem oraz postępem realizacji przedsięwzięć deweloperskich; oraz (ii) zaliczki na grunty o 6,9 mln zł, tj. 12,9%, głównie w związku z realizacją zakupu gruntu, którego dotyczyła zaliczka.

Zapasy spadły o 52,7 mln zł, tj. 6,3%, z 839,1 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 786,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r., głównie w związku ze spadkiem (i) wyrobów gotowych o 41,1 mln zł, tj. o 29,1%, co było przede wszystkim skutkiem

zrealizowanej sprzedaży (przekazań) lokali mieszkaniowych/użytkowych; oraz (ii) zaliczki na grunty o 27,4 mln zł, tj. 33,8% głównie w związku z realizacją zakupu gruntu, którego dotyczyła zaliczka. W tym samym czasie półprodukty i produkcja w toku wzrosły o 15,8 mln zł, tj. o 2,6%, w związku z postępowaniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Zapasy wzrosły o 56,2 mln zł, tj. 7,2%, z 782,9 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 839,1 mln zł na 31 grudnia 2019 r., głównie w związku ze wzrostem wartości półproduktów i produkcji w toku wynikającym z postępu realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych

Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych obejmują środki nabywców lokali mieszkalnych wpłacone na indywidualne mieszkaniowe rachunki powiernicze i przekazywane do dyspozycji Grupie przez bank prowadzący rachunki po potwierdzeniu zakończenia kolejnych etapów budowy. Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie znajdują się w dyspozycji Grupy.

Środki pieniężne na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych wzrosły o 21,1 mln zł, tj. o 76,4%, z 27,6 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 48,7 mln zł na 30 września 2021 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany harmonogramami zakończenia poszczególnych etapów realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Ograniczenia wprowadzone w związku z pandemią COVID-19, w tym w zakresie funkcjonowania organów administracji publicznej i sądów, wpłynęły na przedłużenie niektórych postępowań administracyjnych i uzyskiwanie przez Grupę Murapol niektórych decyzji/orzeczeń niezbędnych dla rozpoczęcia/zakończenia etapów prac deweloperskich, co miało przełożenie na harmonogram zwalniania przez bank środków pieniężnych z indywidualnych mieszkaniowych rachunków powierniczych do dyspozycji Grupy.

Środki pieniężne na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych spadły o 73,1 mln zł, tj. 72,6%, ze 100,7 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 27,6 mln zł na 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku harmonogramu zakończenia poszczególnych etapów realizowanych przedsięwzięć deweloperskich i zwolnienia środków nabywców lokali mieszkalnych zdeponowanych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych na rzecz Grupy. Ograniczenia wprowadzone w związku z pandemią COVID-19, w tym w zakresie funkcjonowania organów administracji publicznej i sądów, wpłynęły na przedłużenie niektórych postępowań administracyjnych i uzyskiwanie przez Grupę Murapol niektórych decyzji/orzeczeń niezbędnych dla rozpoczęcia/zakończenia etapów prac deweloperskich, co miało przełożenie na harmonogram zwalniania przez bank środków pieniężnych z indywidualnych mieszkaniowych rachunków powierniczych do dyspozycji Grupy.

Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych spadły o 4,0 mln zł, tj. 3,8%, z 104,6 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 100,7 mln zł na 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku harmonogramu zakończenia poszczególnych etapów realizowanych przedsięwzięć deweloperskich i zwolnienia środków nabywców lokali mieszkalnych zdeponowanych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych na rzecz Grupy.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują głównie należności w związku z realizowaną sprzedażą na rzecz podmiotów niepowiązanych oraz świadczenia przez spółki zależne usług marketingowych i pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności z tytułu dostaw i usług wzrosły o 63,8 mln zł, tj. o 526,7%, z 12,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 76,0 mln zł na 30 września 2021 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany przez transakcje sprzedaży gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Platformy PRS i domów studenckich (Student Depot).

Należności z tytułu dostaw i usług spadły o 30,4 mln zł, tj. 71,5%, z 42,6 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 12,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r., głównie w związku ze sprzedażą grupy kapitałowej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Należności z tytułu dostaw i usług spadły o 31,6 mln zł, tj. 42,6%, z 74,2 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 42,6 mln zł na 31 grudnia 2019 r. Zmiany wartości wynikają ze struktury płatności przede wszystkim w spółkach zależnych Cross Bud S.A. oraz grupy kapitałowej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wzrosły o 165,9 mln zł, tj. o 135,9%, z 122,0 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 287,9 mln zł na 30 września 2021 r. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty spadły o 43,8 mln zł, tj. 26,4%, ze 165,8 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 122,0 mln zł na 31 grudnia 2020 r. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty spadły o 10,5 mln zł,

tj. 6,0%, z 176,3 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 165,8 mln zł na 31 grudnia 2019 r. Szczegółowe informacje znajdują się w pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe – Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” poniżej.

Zobowiązania

W tabeli poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy Murapol odpowiednio na 30 września 2021 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i 2018 r.

Tabela nr 37. Zobowiązania Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		Zmiana pomiędzy*		
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2021 r. i 2020 r.**	2020 r. i 2019 r.**	2019 r. i 2018 r.**
	(tys. PLN) / (niebadane)	(tys. PLN) / (zbadane)		(%)/ (niebadane)			
ZOBOWIĄZANIA							
Zobowiązania długoterminowe	346.394	78.345	119.892	332.775	342,1	(34,7)	(64,0)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	285.066	-	-	33.371	100,0	0,00	(100,0)
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	16.793	37.030	226.456	(100,0)	(54,7)	(83,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.686	1.692	8.933	541	(0,4)	(81,1)	1.551,2
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44.599	40.220	59.807	46.816	10,9	(32,8)	27,7
Rezerwy	-	-	306	607	0,0	(100,0)	(49,6)
Kaucje budowlane długoterminowe	15.014	19.611	13.724	24.983	(23,4)	42,9	(45,1)
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	30	29	92	1	3,4	(68,5)	9.100,0
Zobowiązania krótkoterminowe	852.312	877.937	1.214.687	1.011.345	(2,9)	(27,7)	20,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100.630	73.970	108.904	124.067	36,0	(32,1)	(12,2)
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	46.659	196.750	136.777	119.381	(76,3)	43,8	14,6
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	88.124	288.577	212.733	(100,0)	(69,5)	35,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	5.968	6.291	16.816	1.137	(5,1)	(62,6)	1.379,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	11.696	25.964	10.165	8.024	(55,0)	155,4	26,7
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	49.448	16.332	47.433	37.401	202,8	(65,6)	26,8
Rezerwy	1.722	11.030	31.823	10.623	(84,4)	(65,3)	199,6
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto	541	2.109	1.809	844	(74,3)	16,6	114,3
Kaucje budowlane	34.053	23.329	43.736	22.628	46,0	(46,7)	93,3
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	17.262	-	8.121	21.526	100,0	(100,0)	(62,3)
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	584.332	434.037	520.526	452.981	34,6	(16,6)	14,9
Zobowiązania ogółem	1.198.706	956.282	1.334.579	1.344.120	25,4	(28,3)	(0,7)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe; * Spółka.

Zobowiązania razem

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. na zobowiązania składały się głównie: (i) zobowiązania z tytułu umów z klientami (stanowiące odpowiednio 48,7%, 45,4%, 39,0% i 33,7% sumy zobowiązań na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); (ii) oprocentowane kredyty i pożyczki (część długoterminowa) stanowiące odpowiednio: 23,8%, 0,0%, 0,0% i 2,5% sumy zobowiązań na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r., 2018 r.; (iii) bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek (stanowiąca odpowiednio 3,9%, 20,6%, 10,2% i 8,9% sumy zobowiązań na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); (iv) pozostałe zobowiązania finansowe (część długoterminowa, stanowiąca odpowiednio 0,0%, 1,8%, 2,8% i 16,8% sumy zobowiązań na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); oraz (v) zobowiązania z tytułu dostaw i usług (stanowiące odpowiednio 8,4%, 7,7%, 8,2% i 9,2% sumy zobowiązań na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.).

Zobowiązania razem wzrosły o 242,4 mln zł, tj. o 25,4%, z 956,3 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.198,7 mln zł na 30 września 2021 r. głównie w wyniku zmiany struktury czasowej długu, tj. wzrostu wartości oprocentowanych kredytów i pożyczek w części długoterminowej (wzrost o 285,1 mln zł), przy jednoczesnym spadku wartości bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek (spadek o 150,1 mln zł), a także wzrostu zobowiązań z tytułu umów z klientami (wzrost o 150,3 mln zł) oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług spowodowanych zwiększeniem zakresu

oraz postępowaniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich. W analizowanej dacie doszło do spadku: (i) pozostałych zobowiązań finansowych (skompensowanych wzrostem wartości oprocentowanych kredytów); (ii) rezerw; oraz (iii) zobowiązań z tytułu podatku dochodowego

Zobowiązania razem spadły o 378,3 mln zł, tj. o 28,3%, z 1.334,6 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 956,3 mln zł na 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku spadku: (i) pozostałych zobowiązań finansowych; (ii) zobowiązań z tytułu umów z klientami; (iii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług; (iv) pozostałych zobowiązań niefinansowych; (v) rezerw; oraz (vi) kaucji budowlanych, co zostało częściowo skompensowane wzrostem, m.in., bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek.

Zobowiązania razem spadły o 9,5 mln zł, tj. o 0,7%, z 1.344,1 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 1.334,6 mln zł na 31 grudnia 2019 r. głównie z powodu: spłaty zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek oraz pozostałych zobowiązań finansowych. Ich wartość na koniec 2018 r. wynosiła 591,9 mln zł, zaś na 31 grudnia 2019 r. wynosiła 462,4 mln zł.

Zobowiązania długoterminowe

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. zobowiązania długoterminowe stanowiły odpowiednio 28,9%, 8,2%, 9,0% i 24,8% zobowiązań razem. Na główne pozycje zobowiązań długoterminowych na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. składały się: (i) oprocentowane kredyty i pożyczki (stanowiące odpowiednio 82,3%, 0,0%, 0,0%, 10,0% zobowiązań długoterminowych); (ii) rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (stanowiąca odpowiednio 12,9%, 51,3%, 49,9% i 14,1% zobowiązań długoterminowych); (iii) pozostałe zobowiązania finansowe (stanowiące odpowiednio 0,0%, 21,4%, 30,9% i 68,1% zobowiązań długoterminowych); oraz (vi) kaucje budowlane długoterminowe (stanowiące odpowiednio 4,3%, 25,0%, 11,4% i 7,5% zobowiązań długoterminowych).

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 268,0 mln zł, tj. o 342,1%, z 78,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 346,4 mln zł na 30 września 2021 r., głównie z powodu wzrostu:

- oprocentowanych kredytów i pożyczek o 285,1 mln zł, tj. o 100%, co było przede wszystkim związane z pozyskaniem długoterminowego kredytu z tytułu Umowy Kredytów; oraz
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 4,4 mln zł, tj. o 10,9%, przede wszystkim w związku ze zmianą wartości rozliczeń międzyokresowych przychodów (różnica momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań).

Wzrost wartości kredytów spowodował spadek pozostałych zobowiązań finansowych długoterminowych na kwotę 16,8 mln zł (oraz krótkoterminowych). W okresie doszło także do spadku kaucji budowlanych długoterminowych o 4,6 mln zł, tj. 23,4%, zatrzymanych przez generalnego wykonawcę.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 41,5 mln zł, tj. o 34,7%, ze 119,9 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 78,3 mln zł na 31 grudnia 2020 r., głównie z powodu spadku:

- pozostałych zobowiązań finansowych o 20,2 mln zł, tj. o 54,7%, co było przede wszystkim związane z reklasyfikacją zobowiązania do kategorii krótkoterminowej, zgodnie z harmonogramami płatności; oraz
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 19,6 mln zł, tj. o 32,8%, przede wszystkim w związku ze zmianą wartości rozliczeń międzyokresowych przychodów (różnica momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań).

Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem kaucji budowlanych długoterminowych o 5,9 mln zł, tj. 42,9%, zatrzymanych przez generalnego wykonawcę.

Zobowiązania długoterminowe spadły o 212,9 mln zł, tj. o 64,0%, z 332,8 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 119,9 mln zł na 31 grudnia 2019 r. głównie z powodu: (i) reklasyfikacji pozostałych zobowiązań finansowych do części krótkoterminowej, zgodnie z harmonogramami płatności.

Zobowiązania krótkoterminowe

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. zobowiązania krótkoterminowe stanowiły odpowiednio 71,1%, 91,8%, 91,0%, i 75,2% zobowiązań razem.

Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 25,6 mln zł, tj. o 2,9%, z 877,9 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 852,3 mln zł na 31 września 2021 r., głównie z powodu spadku:

- spadku bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek o 150,1 mln zł, tj. o 76,3%, głównie w wyniku spłaty kredytów i pożyczek zgodnie z harmonogramem płatności i refinansowania długu (w związku z zawarciem Umowy Kredytów);
- pozostałych zobowiązań finansowych o 88,1 mln zł, tj. o 100,0%, głównie w wyniku spłaty zobowiązań, zgodnie z harmonogramami płatności lub przed terminem;
- rezerw o 9,3 mln zł, tj. o 84,4%, głównie w następstwie zapłaty kary nałożonej przez KNF (zob. pkt 9.16 „*Postępowania administracyjne i regulacyjne*”).

Spadek ten został częściowo skompensowany pozyskaniem nowego długoterminowego kredytu oraz zaciągnięciem długu o charakterze obrotowym (krótkoterminowym), obydwu na podstawie Umowy Kredytów.

Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 336,8 mln zł, tj. o 27,7%, z 1.214,7 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 877,9 mln zł na 31 grudnia 2020 r., głównie z powodu spadku:

- pozostałych zobowiązań finansowych o 200,5 mln zł, tj. o 69,5%, głównie w wyniku spłaty zobowiązań, zgodnie z harmonogramami płatności;
- zobowiązań z tytułu umów z klientami o 86,5 mln zł, tj. 16,6%, co wynikało z harmonogramu ukończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych i przekazania lokali klientom wg stanu na 31 grudnia 2020 r. w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2019 r.;
- zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 34,9 mln zł, tj. 32,1%, co wynikało z realizowanych płatności;
- pozostałych zobowiązań niefinansowych o 31,1 mln zł, tj. 65,6%, w związku ze spadkiem wartości sald zobowiązań publicznoprawnych, z tytułu wynagrodzeń oraz wartości rozrachunków z akcjonariuszami;
- rezerw o 20,8 mln zł, tj. 65,3%, głównie w następstwie rozwiązania: (i) większości rezerwy na sprawy sądowe (6,0 mln zł) w oparciu o bieżącą wycenę ryzyka; (ii) części rezerw na zobowiązania (6,6 mln zł); oraz (iii) w całości rezerwy na naprawy gwarancyjne (4,7 mln zł) zgodnie z bieżącym oszacowaniem ryzyka z tego tytułu; oraz
- kaucji budowlanych (zatrzymanej części wynagrodzenia podwykonawców) o 20,4 mln zł, tj. o 46,7%, w związku z ich zwrotem lub wykorzystaniem przez generalnego wykonawcę.

Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek o 60,0 mln zł, tj. o 43,8%, co wynikało głównie z harmonogramów płatności i reklasyfikacji z części długoterminowej oraz zaciągnięciem długu o charakterze obrotowym (krótkoterminowym).

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 203,3 mln zł, tj. o 20,1%, z 1.011,3 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 1.214,7 mln zł na 31 grudnia 2019 r., głównie z powodu wzrostu:

- pozostałych zobowiązań finansowych o 75,8 mln zł, co wynikało przede wszystkim z harmonogramów płatności i reklasyfikacji sald z części długoterminowej;
- kaucji budowlanych (tj. części wynagrodzenia należnych podwykonawcom) o 21,1 mln zł, co było związane ze wzrostem działalności operacyjnej Grupy; oraz
- zobowiązań z tytułu umów z klientami o 67,5 mln zł, co również było związane ze wzrostem zakresu działalności operacyjnej Grupy oraz bieżącym harmonogramem realizacji przedsięwzięć deweloperskich i wpłat klientów na indywidualne mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 15,2 mln zł, tj. o 12,2%, co wynikało głównie ze struktury płatności zobowiązań.

Analiza zobowiązań finansowych znajduje się w pkt 8.11 „*Zobowiązania finansowe*” poniżej.

Aktywa netto na jedną Akcję

Zgodnie z pozycją 9.1(b) Załącznika 11 do Rozporządzenia 2019/980, wartość aktywów netto Grupy w przeliczeniu na Akcję, obliczona jako: (i) łączny kapitał własny Grupy na dzień 30 września 2021 r. (w kwocie 431,2 mln zł); podzielony przez (ii) łączną liczbę Akcji (tj. 40.800.000), wynosi 10,57 zł.

8.10 Płynność i zasoby kapitałowe

Informacje ogólne

Główne potrzeby Grupy Murapol w zakresie finansowania są związane z jej działalnością operacyjną, w tym nakładami ponoszonymi w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich oraz obsługą zobowiązań finansowych.

W latach 2018–2020 głównymi źródłami finansowania potrzeb Grupy Murapol były: (i) umowy kredytu z kilkoma bankami obejmujące kredyty długoterminowe, w rachunku bieżącym, odnawialne, otwarte linie kredytowe (odpowiednio 331,7 mln zł, 186,5 mln zł, 126,7 mln zł i 142,3 mln zł na 30 września 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); (ii) środki pieniężne wygenerowane z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej; oraz (iii) wyemitowane obligacje korporacyjne przez Spółkę oraz niektóre Spółki Zależne: Murapol Projekt 27 sp. z o.o., Murapol Projekt 34 sp. z o.o., Murapol Projekt 35 sp. z o.o. i Partner S.A., plasowane wśród inwestorów indywidualnych lub wśród inwestorów instytucjonalnych, w tym notowane na rynku Catalyst (odpowiednio 81,5 mln zł, 152,6 mln zł i 155,3 mln zł na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); wpływy z emisji obligacji były wykorzystywane głównie na finansowanie realizacji określonych przedsięwzięć deweloperskich, w tym refinansowanie nabycia nieruchomości gruntowych. Ponadto, Grupa Murapol korzystała z: (i) pożyczek od podmiotów zewnętrznych (głównie pożyczka w kwocie 10,0 mln zł udzielona w 2017 r. przez ówczesnego akcjonariusza Spółki, spółkę Estater sp. z o.o.; zob. pkt 14.1 „*Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązаныmi z akcjonariuszami Spółki – Odsetki od pożyczki otrzymanej*”); (ii) umów faktoringu odwrotnego (finansowanie zakupów) z bankami ING Bank Śląski S.A. oraz Alior Bank S.A., a także z Santander Factoring sp. z o.o. (odpowiednio 20,4 mln zł, 78,2 mln zł i 61,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); (iii) umów leasingu (głównie w zakresie leasingu nieruchomości wykorzystywanych na własne potrzeby, floty samochodowej i urządzeń biurowych) (odpowiednio 8,0 mln zł, 25,7 mln zł i 1,7 mln zł na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.); oraz (iv) zobowiązań finansowych zaciągniętych wobec funduszy inwestycyjnych zamkniętych (odpowiednio 3,1 mln zł, 94,5 mln zł i 222 mln zł na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.). Umowa faktoringu odwrotnego skutkowałą wydłużeniem terminu spłaty zobowiązań przez Grupę Murapol na rzecz jej dostawców – bank pokrywał zobowiązanie Grupy wobec jej dostawcy według terminu płatności uzgodnionego pomiędzy Grupą a jej dostawcą, natomiast spłata wierzytelności do banku następowała w późniejszym terminie. Każdy z dostawców Grupy, zgłoszony i zaakceptowany przez bank, mógł korzystać z faktoringu odwrotnego. Szczegółowe informacje na temat zadłużenia Grupy Murapol w latach 2018–2020, z tytułu umów kredytu wraz z ustanowionymi zabezpieczeniami oraz z tytułu obligacji znajdują się w nocie 31 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020. Ponadto, informacje na temat zobowiązań finansowych zamieszczono w pkt 8.11 „*Zobowiązania finansowe*” poniżej.

W kwietniu 2021 r. Grupa Murapol dokonała refinansowania ówczesnego zadłużenia z tytułu umów kredytu i umów faktoringu, zastępując je nowym finansowaniem (Umowa Kredytów) udzielonym przez konsorcjum banków: Bank Pekao S.A. i mBank S.A. Zob. pkt 8.1 „*Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Koszt pozyskania kapitału obcego*” powyżej oraz pkt 9.11 „*Istotne umowy – Umowa Kredytów*”. Ponadto, środki z Umowy Kredytów zostały również wykorzystane do spłaty większości obligacji wyemitowanych przez Grupę. W związku z tym na dzień 30 września 2021 r. i na Datę Prospektu głównymi źródłami finansowania działalności Grupy Murapol są: (i) środki pochodzące z Umowy Kredytów (331,7 mln zł na dzień 30 września 2021 r.); (ii) środki generowane z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, a także (iii) w zakresie wskazanym powyżej – leasing (7,7 mln zł na dzień 30 września 2021 r.). Pożyczka udzielona Grupie Murapol przez jej dawnego akcjonariusza (wartość nominalna 10,0 mln zł) będzie podlegała spłacie w dniu 1 grudnia 2021 r. Na dzień 30 września 2021 r. oraz na Datę Prospektu Grupa Murapol nie korzystała z faktoringu odwrotnego, z finansowania z wykorzystaniem struktur funduszy inwestycyjnych zamkniętych ani nie wyemitowała obligacji. Szczegółowe informacje na temat zadłużenia Grupy Murapol w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. wraz z ustanowionymi zabezpieczeniami oraz z tytułu obligacji znajdują się w nocie 22 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. Ponadto, informacje na temat zobowiązań finansowych zamieszczono w pkt 8.11 „*Zobowiązania finansowe*” poniżej.

W przyszłości Grupa Murapol planuje kontynuować finansowanie swoich potrzeb płynnościowych przede wszystkim z wykorzystaniem kredytu i środków generowanych z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, a także w zakresie wskazanym powyżej – leasingu. Dodatkowo, w przypadku zwiększenia się jej potrzeb płynnościowych oraz zwiększenia skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, Grupa Murapol może rozważyć pozyskanie innych form finansowania od inwestorów na rynkach kapitałowych, w tym w drodze emisji obligacji.

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. głównym elementem w strukturze kapitału własnego i zobowiązań były zobowiązania krótkoterminowe stanowiące odpowiednio 52,3%, 71,0%, 79,8% oraz 63,0%. Na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. kapitał własny stanowił odpowiednio

26,5%, 22,6%, 12,3% oraz 16,3% pasywów Grupy, a zobowiązania długoterminowe stanowiły odpowiednio 21,3%, 6,3%, 7,9% oraz 20,7% pasywów Grupy.

Celem strategii finansowej Grupy Murapol jest zapewnienie, w największym możliwym stopniu, aby Grupa Murapol posiadała wystarczające zasoby finansowe i płynność w celu spłaty swoich zobowiązań w momencie ich wymagalności, oraz w celu finansowania przyszłych nakładów związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich. Zarząd regularnie monitoruje i prognozuje spodziewane przepływy pieniężne.

Grupa podejmuje działania w celu wykorzystania kapitału własnego w finansowaniu realizacji przedsięwzięć deweloperskich w sposób, który uznaje za najbardziej efektywny. Należą do nich, m.in.: (i) model pozyskiwania przez Grupę nieruchomości gruntowych do jej banku ziemi (zazwyczaj zapłata 70–90% ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej następuje po spełnieniu się warunków zawieszających, w tym np. po uzyskaniu pozwolenia na budowę); oraz (ii) rozpoczynanie przedsprzedaży lokali na wczesnych etapach realizacji przedsięwzięć deweloperskich i efektywność działań sprzedażowych Grupy, co umożliwia finansowanie części przedsięwzięcia deweloperskiego ze środków wpłaconych przez klientów na rachunki powiernicze.

Ograniczenia dotyczące wykorzystania zasobów kapitałowych

Na Datę Prospektu, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z obowiązującego prawa i ograniczeń umownych (wynikających z Umowy Kredytów – zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów”) nie występowały żadne inne ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych Grupy Murapol.

Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy zależy również w pewnym stopniu od zdolności jej Spółek Zależnych, w których Spółka bezpośrednio albo pośrednio posiada większość akcji/udziałów, do wypłaty dywidendy na jej rzecz, od faktycznych wypłat dywidendy na rzecz Spółki (jako bezpośredniego udziałowca) albo na rzecz Spółek Zależnych, a następnie Spółki (jako pośredniego udziałowca) oraz od przepływów pieniężnych pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi. Wypłata dywidend zależy również od spełnienia określonych wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Zobacz rozdział 5 „Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy”.

Analiza wskaźników zadłużenia i wskaźników płynnościowych

Zadłużenie netto

Zadłużenie netto Grupy wyniosło 51,5 mln zł na 30 września 2021 r. oraz 187,6 mln zł na 31 grudnia 2020 r., 322,3 mln zł na 31 grudnia 2019 r. i 417,3 mln zł na 31 grudnia 2018 r. Zmiany pomiędzy analizowanymi datami wynikały głównie ze zmian salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pozostających do dyspozycji Grupy oraz ze spłat zadłużenia.

Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA

Na dzień 30 września 2021 r. oraz w latach 2018–2020 miał miejsce systematyczny spadek wskaźnika zadłużenia netto do skorygowanej EBITDA, na co miała wpływ zwiększająca się wartość skorygowanej EBITDA przy jednoczesnym obniżeniu wartości zadłużenia netto.

Zadłużenie netto/kapitały własne

Wskaźnik zadłużenie netto/kapitały własne Grupy wyniósł 0,1 na dzień 30 września 2021 r. oraz 0,7 na dzień 31 grudnia 2020 r. i 1,7 na dzień 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. Zmiana pomiędzy stanem na dzień 30 września 2021 r. a stanem na dzień 31 grudnia 2020 r. wynikała przede wszystkim ze wzrostu wartości kapitałów własnych w wyniku wypracowanego zysku netto przez Grupę Murapol. Zmiana pomiędzy stanem na dzień 31 grudnia 2020 r. a stanem na dzień 31 grudnia 2019 r. wynikała w szczególności z systematycznego obniżenia wartości zadłużenia w kolejnych latach.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 73,5 na dzień 30 września 2021 r. oraz 77,4 na 31 grudnia 2020 r., 87,7 na 31 grudnia 2019 r. i 83,7 na 31 grudnia 2018 r. Zmiana wskaźnika wynika z systematycznego obniżania zadłużenia Grupy oraz zmian wartości aktywów ogółem wynikających z prowadzonej działalności operacyjnej Grupy.

Wskaźnik płynności bieżącej

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 1,66 na dzień 30 września 2021 r. oraz 1,18 na 31 grudnia 2020 r., 1,04 na 31 grudnia 2019 r. i 1,24 na 31 grudnia 2018 r. (źródło: dane księgowe Spółki). Na analizowane daty wskaźnik ten utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik płynności szybkiej wyniósł 0,56 na dzień 30 września 2021 r. oraz 0,28 na 31 grudnia 2020 r., 0,34 na 31 grudnia 2019 r. i 0,47 na 31 grudnia 2018 r. (źródło: dane księgowe Spółki). Zmiany pomiędzy stanem na 30 września 2021 r. a 31 grudnia 2020 r. wynikały przede wszystkim ze wzrostu wartości aktywów ogółem. Na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. wskaźnik ten utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie. Natomiast zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2019 r. a 31 grudnia 2018 r. wynikały przede wszystkim ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych w 2019 r. w porównaniu z rokiem poprzednim.

Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług

Wskaźnik cyklu rotacji należności z tytułu dostaw i usług wyniósł odpowiednio 28 dni oraz 5 dni, 18 dni i 37 dni na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. (źródło: dane księgowe Spółki). Wzrost wskaźnika na dzień 30 września 2021 r. był spowodowany wzrostem wartości należności, w tym przede wszystkim w związku z transakcjami w segmencie PRS. W latach 2020–2018 zmiany wynikały z systematycznego obniżenia wartości należności z tytułu dostaw i usług, co było przede wszystkim konsekwencją wygaszania sprzedaży materiałów do podmiotów niepowiązanych (realizowanych w segmencie handlowym przez Spółkę Zależną Cross Bud S.A.).

Cykl rotacji zapasów

Wskaźnik cyklu rotacji zapasów wyniósł odpowiednio 351 dni, 331 dni, 352 dni i 394 dni na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. (źródło: dane księgowe Spółki). Na dzień 30 września 2021 r. wskaźnik ten wzrósł w związku ze wzrostem wartości zapasów wynikającym z zakresu działalności Grupy. Na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. wskaźnik ten utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie. Natomiast zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2019 r. a 31 grudnia 2018 r. wynikały przede wszystkim z wpływu działalności zaniechanej (wyższego stanu zapasów, przy niższej wartości przychodów ze sprzedaży realizowanych w segmencie przemysłowym).

Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług

Wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług wyniósł odpowiednio 37 dni, 31 dni, 46 dni i 62 dni na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. (źródło: dane księgowe Spółki). Zmiany pomiędzy stanem na 30 września 2021 r. a 31 grudnia 2020 r. wynikały przede wszystkim ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2020 r. a 31 grudnia 2019 r. wynikały przede wszystkim z spadku salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Natomiast zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2019 r. a 31 grudnia 2018 r. wynikały przede wszystkim z wpływu działalności zaniechanej i wyższej wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

W tabeli poniżej przedstawiono wybrane informacje na temat skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol we wskazanych okresach. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za lata 2018 i 2019 oraz do marca 2020 r. uwzględnia przepływy środków pieniężnych generowane przez grupę PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Tabela nr 38. Wybrane informacje na temat skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(tys. PLN) / (niebadane)		(tys. PLN) / (zbadane)		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	185.407	178.644	254.882	319.921	311.628
Kapitał obrotowy*	565.684	-	154.415	42.705	245.255
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23.248	(8.522)	(10.639)	26.131	121.217
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(42.799)	(195.134)	(288.054)	(356.572)	(352.736)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	165.857	(29.012)	(43.809)	(10.519)	80.110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	122.002	165.810	165.812	176.329	96.219
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	287.859	136.799	122.002	165.810	176.329

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

* Kapitał obrotowy zdefiniowany jako: nadwyżka aktywów obrotowych nad wartością zobowiązań krótkoterminowych.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej

Grupa generuje środki pieniężne z działalności operacyjnej głównie z płatności za lokale mieszkaniowe/użytkowe uiszczanych przez nabywców tych lokali. W przypadku umów deweloperskich/umów przedwstępnych sprzedaży zawieranych na początkowych etapach realizacji danego projektu inwestycyjnego, środki pieniężne stanowiące cenę lokalu są deponowane na indywidualnym mieszkaniowym rachunku powierniczym klienta, z którego są następnie stopniowo zwalniane w trakcie postępu prac budowlanych, w odpowiednich proporcjach (po ukończeniu danego etapu realizacji projektu i potwierdzeniu zaawansowania prac przez bank). Typowo, etapy, których ukończenie skutkuje zwolnieniem środków z indywidualnych mieszkaniowych rachunków powierniczych, są następujące: (i) zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu o wykonany projekt budowlany (zwolnienie 25% ceny sprzedaży mieszkania); (ii) roboty ziemne (zwolnienie 15% ceny sprzedaży mieszkania); (iii) stan zero (zwolnienie 10% ceny sprzedaży mieszkania); (iv) stan surowy otwarty – nadziemne kondygnacje – pierwsza i druga, bez ścianek działowych (zwolnienie 10% ceny sprzedaży mieszkania); (v) stan surowy otwarty bez dachu, bez ścianek działowych – wszystkie kondygnacje (zwolnienie 10% ceny sprzedaży mieszkania); (vi) instalacje wewnętrzne (zwolnienie 10% ceny sprzedaży mieszkania); (vii) prace wykończeniowe wewnętrzne do stanu deweloperskiego (zwolnienie 10% ceny sprzedaży mieszkania) i (viii) prace wykończeniowe budynku z zewnątrz obejmujące elewacje i pokrycie dachowe (zwolnienie 10% ceny sprzedaży mieszkania). W przypadku umów sprzedaży lokalu mieszkaniowego/użytkowego zawieranych na końcowych etapach realizacji projektu/po jego realizacji, cena sprzedaży jest uiszczana przez nabywcę lokalu w wielkości proporcjonalnej do stopnia ukończenia prac. W związku z tym wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej w danym okresie sprawozdawczym są powiązane z harmonogramami realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych (etap od rozpoczęcia prac budowlanych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku zajmuje zazwyczaj około 21 miesięcy od momentu uzyskania pozwolenia na budowę do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku), sprzedażą PUM realizowanych projektów inwestycyjnych oraz uzyskaną średnią ceną sprzedaży. W latach 2018–2020 Grupa Murapol zrealizowała prace budowlane w stosunku do 56 przedsięwzięć deweloperskich (zob. pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych”, w tym tabelę nr 18 „Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2017–2020”. Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej były w istotnym stopniu związane ze zwalnianiem środków pieniężnych z indywidualnych mieszkaniowych rachunków powierniczych klientów w trakcie postępu prac, a także w mniejszym zakresie ze sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych w zrealizowanych już przedsięwzięciach deweloperskich. Ponadto, w latach 2018, 2019 i do kwietnia 2020 r. Grupa uzyskiwała wpływy środków pieniężnych z tytułu sprzedaży materiałów i towarów budowlanych na rzecz podmiotów zewnętrznych (w ramach działalności Spółki Zależnej – Cross Bud S.A. prowadzącej hurtownię materiałów budowlanych). Natomiast w latach 2018, 2019 i do marca 2020 r. Grupa uzyskiwała wpływy środków pieniężnych z tytułu przychodów generowanych przez grupę PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). W analizowanym okresie Grupa Murapol pozyskiwała również nieznaczące wpływy środków pieniężnych z usług towarzyszących sprzedaży mieszkań, z tytułu pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz inne wpływy z działalności operacyjnej.

Ponadto, w związku z rozpoczęciem działalności w segmencie PRS, w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. we wpływach z działalności operacyjnej Grupa Murapol dodatkowo ujęła wpływy środków pieniężnych z działalności w segmencie PRS, które objęły: (i) I część ceny sprzedaży 4 nieruchomości do Platformy PRS oraz (ii) środki pieniężne przekazane przez Inwestora PRS/spółki powiązane z Inwestorem PRS na sfinansowanie realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS na zasadach uzgodnionych w umowach zawartych przez strony.

Wpływy Grupy z działalności operacyjnej (część gotówkowa kosztów operacyjnych Grupy) obejmują różne kategorie kosztów poniesionych i płatnych przez Grupę w danym okresie sprawozdawczym w ramach działalności operacyjnej, w tym przede wszystkim koszty związane z realizacją projektów budowlanych (m.in. koszty pozyskiwania gruntów, koszty usług obcych, w tym podwykonawców, koszty materiałów i energii, koszty marketingu i sprzedaży, koszty świadczeń pracowniczych). Terminy płatności z tytułu powyższych kosztów operacyjnych różnią się pomiędzy sobą, w zależności od kategorii kosztów. Standardowy termin płatności w Grupie dla jej kosztów operacyjnych wynosi ok. 14–21 dni lub dłuższy w przypadku zakupu materiałów budowlanych. W latach 2018–2020 Grupa Murapol zrealizowała prace budowlane w stosunku do 56 przedsięwzięć deweloperskich, z którymi były związane ww. wpływy kosztów z działalności operacyjnej. W tym okresie istotne wpływy były również związane z nabywaniem nieruchomości gruntowych do banku ziemi.

Ponadto, w związku z rozpoczęciem działalności w segmencie PRS, w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. w wpływach z działalności operacyjnej Grupa Murapol dodatkowo ujęła wpływy środków pieniężnych w ramach działalności w segmencie PRS, które objęły koszty wydatkowane na realizację projektów budowlanych dla Platformy PRS (m.in. koszty usług obcych, w tym podwykonawców, koszty materiałów i energii, koszty świadczeń pracowniczych).

Środki pieniężne uzyskane w danym okresie z działalności operacyjnej Grupy są wykorzystywane do terminowego opłacania zobowiązań Grupy, takich jak powyższe koszty operacyjne stanowiące główne wypływy środków z działalności operacyjnej.

W okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz w latach 2020 –2018 przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol kształtowały się na względnie stabilnym, wysokim poziomie. W okresie 9 miesięcy 2021 r. Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 185,4 mln zł, natomiast w analogicznym okresie 2020 r. w wysokości 174,6 mln zł. W 2020 r. Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 254,9 mln zł, w 2019 r. w wysokości 319,9 mln zł, a w 2018 r. w wysokości 311,6 mln zł.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 185,4 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w wysokości 191,4 mln zł i korekty (łącznie 6,0 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 264,6 mln zł) obejmowały głównie: (i) zwiększenie stanu zobowiązań niefinansowych (83,2 mln zł); (ii) zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami (151,3 mln zł); (iii) koszty finansowe (26,7 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 270,6 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zwiększenia stanu zapasów (126,3 mln zł); (ii) zapłaty podatku dochodowego (43,4 mln zł); (iii) zwiększenia stanu należności (47,8 mln zł). (iv) zwiększenie stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych (21,1 mln zł); oraz (v) zmniejszenia stanu rezerw (10,9 mln zł).

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 174,6 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. w wysokości 105,7 mln zł (zysk z działalności kontynuowanej w wysokości 116,3 mln zł pomniejszony o stratę z działalności zaniechanej w wysokości 10,6 mln zł) i korekty (łącznie 69,0 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 318,6 mln zł) obejmowały głównie: (i) zmniejszenie stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych (75,8 mln zł); (ii) zmniejszenie stanu zapasów (84,9 mln zł); (iii) koszty finansowe (40,3 mln zł); (iv) zmniejszenie kapitału pracującego w spółkach zależnych na dzień zbycia (39,2 mln zł); oraz zmniejszenie stanu należności (60,7 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 249,7 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zobowiązań z tytułu umów z klientami (101,0 mln zł); (ii) zapłaty podatku dochodowego (24,3 mln zł); (iii) zmiany/zmniejszenia stanu rezerw (22,0 mln zł).

2020 r.

W 2020 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 254,9 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za 2020 r. w wysokości 111,5 mln zł (zysk z działalności kontynuowanej w wysokości 122,1 mln zł pomniejszony o stratę z działalności zaniechanej w wysokości 10,6 mln zł) i korekty (łącznie 143,4 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 293,5 mln zł) obejmowały głównie: (i) zmniejszenie stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych (73,1 mln zł); (ii) koszty finansowe (50,4 mln zł); (iii) zmniejszenie stanu należności (o 46,7 mln zł); (iv) zmniejszenie kapitału pracującego w spółkach zależnych na dzień zbycia (39,2 mln zł); oraz (v) zmniejszenie stanu zapasów (31,7 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 150,2 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zobowiązań z tytułu umów z klientami (86,5 mln zł); (ii) zapłaty podatku dochodowego (38,5 mln zł); (iii) zmiany/zmniejszenia stanu rezerw (20,8 mln zł).

2019 r.

W 2019 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 319,9 mln zł. Kwota ta obejmowała stratę przed opodatkowaniem za 2019 r. w wysokości 21,6 mln zł (zysk z działalności kontynuowanej w wysokości 86,4 mln zł pomniejszony o stratę z działalności zaniechanej w wysokości 108,0 mln zł) i korekty (łącznie 341,5 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 424,4 mln zł) obejmowały głównie: (i) zmianę stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (150,2 mln zł); (ii) odpis wartości firmy (72,6 mln zł); (iii) zmianę stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami (67,5 mln zł); (iv) koszty finansowe (65,8 mln zł); oraz (v) zmniejszenie stanu należności (29,8 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 82,9 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zwiększenia stanu zapasów (48,5 mln zł), (ii) zmniejszenia stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (150,2 mln zł); oraz (iii) zapłaty podatku dochodowego (27,0 mln zł).

2018 r.

W 2018 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 311,6 mln zł. Zysk brutto z działalności kontynuowanej wyniósł 102,9 mln zł, zaś strata z działalności zaniechanej 33,9 mln zł. Suma korekt wyniku finansowego o pozycje niepieniężne wyniosła łącznie 242,7 mln zł i była przede wszystkim wynikiem (i) zmiany stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami (236,2 mln zł); (ii) zmiany stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (177,4 mln zł); (iii) zwiększenia stanu środków pieniężnych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych (66,0 mln zł); (iv) zapłaty podatku dochodowego (44,7 mln zł) oraz ujęcia wyceny i zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (40,9 mln zł).

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnejOkres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 23,2 mln zł. Wpływy te obejmowały głównie: (i) wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (10,1 mln zł); oraz (ii) wpływy z tytułu sprzedaży pozostałych aktywów finansowych (11,4 mln zł).

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 8,5 mln zł. Wpływy te obejmowały głównie: (i) środki pieniężne w Spółkach Zależnych na dzień zbycia (5,2 mln zł) oraz (ii) udzielone pożyczki (3,0 mln zł).

2020 r.

W 2020 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 10,6 mln zł. Wpływy te obejmowały głównie: (i) środki pieniężne w Spółkach Zależnych na dzień zbycia (5,2 mln zł), co dotyczyło zbycia grupy kapitałowej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.); (ii) wpływy z tytułu udzielonych pożyczek (4,2 mln zł), głównie na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego; oraz (iii) wpływy z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (1,3 mln zł) (zob. pkt 8.13 „Nakłady inwestycyjne” poniżej).

2019 r.

W 2019 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 26,1 mln zł. Wpływy te obejmowały głównie wpływy wynikające ze: (i) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (25,9 mln zł) w związku ze sprzedażą nieruchomości pod Berlinem; oraz (ii) sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (1,2 mln zł) (zob. pkt 8.13 „Nakłady inwestycyjne” poniżej).

2018 r.

W 2018 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 121,2 mln zł, co wynikało przede wszystkim (i) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (66,5 mln zł), w tym w Warszawie o wartości 40,0 mln zł oraz (ii) sprzedaży pozostałych aktywów finansowych (52,7 mln zł).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

W latach 2020–2018, a także w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. przepływy pieniężne z działalności finansowej Grupy Murapol były ściśle związane ze strukturą finansowania Grupy oraz harmonogramami płatności zobowiązań o charakterze dłużnym. W latach 2020–2018, a także w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa, w związku z restrukturyzacją struktury zadłużenia, realizowała istotne spłaty zobowiązań. Wartość przepływów netto z działalności finansowej była ujemna i wynosiła 352,7 mln zł w 2018 r., 356,6 mln zł w 2019 r., 288,1 mln zł w 2020 r. oraz 42,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. i 195,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 42,8 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie na podstawie umów kredytu (52,4 mln zł) zostały skompensowane przez przepływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 95,2 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) spłatę pożyczek/kredytów (28,0 mln zł) oraz umów faktoringu odwrotnego; (ii) spłatę zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności (3,3 mln zł); (iii) wykup obligacji (25,2 mln zł); oraz (iv) odsetki zapłacone (13,1 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów, obligacji korporacyjnych i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów).

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. wpływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 195,1 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie obrotowych na podstawie umów kredytu (112,7 mln zł), zostały skompensowane przez wpływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 307,8 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) spłatę pożyczek/kredytów (93,0 mln zł), głównie obrotowych na podstawie umów kredytu, których stroną była Spółka i niektóre z jej Spółek Zależnych; (ii) spłatę zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności (93,9 mln zł); (iii) wykup obligacji (73,3 mln zł); oraz (iv) odsetki zapłacone (14,3 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów, obligacji korporacyjnych i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów).

2020 r.

W 2020 r. wpływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 288,1 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie obrotowych na podstawie umów kredytu (182,2 mln zł), zostały skompensowane przez wpływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 470,2 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) spłatę pożyczek/kredytów (112,4 mln zł), głównie obrotowych na podstawie umów kredytu, których stroną była Spółka i niektóre z jej Spółek Zależnych; (ii) spłatę zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności (93,9 mln zł); (iii) wykup obligacji (73,3 mln zł); oraz (iv) odsetki zapłacone (23,8 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów, obligacji korporacyjnych i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów).

2019 r.

W 2019 r. wpływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 356,6 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 106,1 mln zł obejmowały wpływy z tytułu: (i) zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie obrotowych na podstawie umów kredytu (93,6 mln zł); (ii) zaciągnięcia zobowiązań faktoringowych (155,7 mln zł) na podstawie umowy faktoringu odwrotnego; oraz (iii) emisji obligacji przez Spółkę Zależną (12,5 mln zł). Z kolei wpływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły łącznie 462,7 mln zł i obejmowały głównie: (i) spłatę pożyczek/kredytów (111,7 mln zł), głównie obrotowych na podstawie umów kredytu; (ii) spłatę zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności (146,1 mln zł); (iii) wykup obligacji (17,5 mln zł); oraz (iv) odsetki zapłacone (25,4 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów, obligacji korporacyjnych i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów).

2018 r.

W 2018 r. wpływy netto z działalności finansowej wyniosły 352,7 mln zł. Wartość ta wynikała przede wszystkim z (i) wykupu obligacji (340,5 mln zł), (ii) spłaty pożyczek lub kredytów (72,5 mln zł) oraz (iii) spłaty zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności (97,6 mln zł). W tym samym okresie Grupa zaciągnęła pożyczki lub kredyty (107,0 mln zł), (ii) zrealizowała wpływy z emisji obligacji (155,0 mln zł) oraz wpływy z tytułu sprzedaży wierzytelności (105,8 mln zł).

8.11 Zobowiązania finansowe

W tabeli poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na wskazane daty (według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności).

Tabela nr 39. Zobowiązania finansowe na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		Zmiana pomiędzy*		
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2021 r. i 2020 r.	2020 r. i 2019 r.	2019 r. i 2018 r.
	tys. PLN) / (niebadane)	tys. PLN) / (zbadane)	tys. PLN) / (zbadane)	tys. PLN) / (zbadane)	(%) / (niebadane)	(%) / (niebadane)	(%) / (niebadane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	331.724	196.750	136.777	152.752	68,6	43,8	(10,5)
Obligacje	-	81.398	152.612	155.314	(100,0)	(46,7)	(1,7)
Faktoring	-	20.407	78.174	61.128	(100,0)	(73,9)	27,9
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.654	7.983	25.799	1.678	(4,1)	(69,1)	1.437,5
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	-	3.113	94.489	222.002	(100,0)	(96,7)	(57,4)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100.630	73.970	108.904	124.067	36,0	(32,1)	(12,2)
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	49.478	16.361	47.525	37.402	202,4	(65,6)	27,1
Razem	489.486	399.982	644.280	754.343	22,4	(37,9)	(14,6)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe; * Spółka.

Zobowiązania finansowe razem wzrosły o 89,5 mln zł, tj. 22,4%, z 400,0 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 489,5 mln zł na 30 września 2021 r. Było to głównie następstwem wzrostu (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek o 135,0 mln zł, tj. o 68,6%, co wynikało z przyjętego modelu restrukturyzacji długu oraz konieczności pozyskania nowego finansowania na kolejne lata działalności (finansowanie na podstawie Umowy Kredytów); (ii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 26,7 mln zł, tj. o 36,0%, co wynikało ze struktury terminów płatności oraz postępu rozwoju przedsięwzięć deweloperskich; oraz (iii) pozostałych zobowiązań niefinansowych o 33,1 mln zł, tj. o 202,4%. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez jednoczesny spadek: (i) zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności o 3,1 mln zł, tj. o 100,0%, co spowodowane było głównie spłatą części zobowiązań w terminie zapadalności; (ii) zobowiązań z tytułu obligacji o 81,4 mln zł, tj. o 100,0%, co wynikało ze spłaty całości obligacji Grupy w terminie ich wykupu i przedterminowo; oraz (iii) zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego o 20,4 mln zł, tj. o 100,0%, co wynikało ze spłaty tych zobowiązań i zaprzestania korzystania z tej formy finansowania.

Zobowiązania finansowe razem spadły o 244,3 mln zł, tj. 37,9%, z 644,3 mln zł na 31 grudnia 2019 r. do 400,0 mln zł na 31 grudnia 2020 r., co wynikało głównie ze spadku: (i) zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności o 91,4 mln zł, tj. o 96,7%, co spowodowane było głównie spłatą części zobowiązań w terminie zapadalności; (ii) zobowiązań z tytułu obligacji o 71,2 mln zł, tj. o 46,7%, co wynikało ze spłaty części obligacji Grupy w terminie ich wykupu; (iii) zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego o 57,8 mln zł, tj. o 73,9%; (iv) zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 34,9 mln zł, tj. 32,1%, co wynikało ze struktury terminów ich płatności i wystawionych faktur; oraz (v) pozostałych zobowiązań niefinansowych o 31,2 mln zł, tj. o 65,6%, przede wszystkim w następstwie spadku sald zobowiązań publicznoprawnych. Spadek ww. pozycji został częściowo skompensowany wzrostem oprocentowanych kredytów i pożyczek o 59,9 mln zł, tj. o 43,8%, w związku z zaciągnięciem nowych kredytów.

Zobowiązania finansowe razem spadły o 110,5 mln zł, tj. 14,6%, z 754,3 mln zł na 31 grudnia 2018 r. do 644,3 mln zł na 31 grudnia 2019 r., co wynikało głównie ze spadku: (i) zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności o 127,5 mln zł, tj. 57,4%, co spowodowane było spłatą części zobowiązań w terminie zapadalności; (ii) oprocentowanych kredytów i pożyczek o 16,0 mln zł, tj. 10,5%, co spowodowane było spłatą części zobowiązań zgodnie z harmonogramem; oraz (iii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 15,2 mln zł, tj. 12,2%, co wynikało ze struktury terminów ich płatności i wystawionych faktur. Spadek ww. pozycji został częściowo skompensowany wzrostem zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego o 17,1 mln zł, tj. 27,9%, oraz zobowiązań z tytułu leasingu o 24,1 mln zł, tj. 1.437,5% w związku wejściem w życie MSSF 16 i koniecznością rozpoznania dodatkowego zobowiązania leasingowego dla praw wieczystego użytkowania gruntu.

Informacje na temat zobowiązań finansowych według terminu zapadalności znajdują się w pkt 8.14 „*Informacje ilościowe i jakościowe na temat zarządzania ryzykiem finansowym*” poniżej.

8.12 Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

W ramach działalności deweloperskiej mieszkaniowej Grupa zawiera umowy deweloperskie oraz umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych z ich nabywcami. W przypadku zawarcia umowy na wczesnym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z jej postanowieniami, środki pieniężne w kwotach powiązanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego są deponowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych – wypłata środków pieniężnych na rzecz Grupy następuje w ratach, zgodnie z postępowaniem prac, po zakończeniu etapu określonego w harmonogramie i po odpowiednim potwierdzeniu przez bank. Natomiast rozpoznanie przez Grupę przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych następuje nie w momencie pozyskania ww. środków, ale w momencie przekazania lokalu mieszkalnego/użytkowego jego nabywcy (wydanie kluczy).

W tabeli poniżej przedstawiono przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.

Tabela nr 40. Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	<i>(w tys. PLN) / (niebadane)</i>		<i>(w tys. PLN) / (zbadane)</i>	
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	584.326	434.014	520.485	452.697
Pozostałe	6	23	41	284
Razem	584.332	434.037	520.526	452.981

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na aktywa niematerialne.

Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. Grupa Murapol nie miała zobowiązań warunkowych, z wyjątkiem wskazanych poniżej.

Udzielone poręczenia niefinansowe oraz zobowiązania inwestycyjne

Historycznie, w celu zabezpieczenia wykonania niektórych zobowiązań z tytułu dostaw i usług, głównie płatności z tytułu umów handlowych zawieranych przez Spółkę Zależną Cross Bud S.A. oraz PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), na podstawie których odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), dokonywał zakupu materiałów budowlanych od podwykonawców/dostawców/producentów, Spółka udzielała kontrahentom Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) poręczeń w zakresie dokonania na ich rzecz płatności przez odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześnie Awbud S.A.). W przypadku niewywiązania się przez odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) ze zobowiązań objętych poręczeniami, którymi zazwyczaj jest zobowiązanie do dokonania płatności w terminie, poręczyciel, którym jest Spółka, ma obowiązek dokonać płatności określonej kwoty bezpośrednio na rzecz kontrahenta odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Po dokonaniu takiej płatności na rzecz kontrahenta odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), poręczyciel (Spółka) uzyska roszczenie wobec spółki (odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.)) dotyczące zwrotu zapłaconej kwoty. Ponadto, w latach 2018–2020 Spółka udzieliła poręczeń wekslowych na rzecz ING Bank Śląski S.A. w związku z umowami faktoringu odwrotnego, a Cross Bud S.A. wystawił weksle zabezpieczające wykonanie umów handlowych. Ponadto, Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. za zobowiązania swojej ówczesnej Spółki Zależnej PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) z tytułu udzielanych przez PartnerBud S.A. w upadłości gwarancji dobrego wykonania ubezpieczanych przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. poręczenia udzielone kontrahentom Grupy przez Spółkę i Spółki Zależne wynosiły odpowiednio 75,5 mln zł, 23,4 mln zł, 53,9 mln zł i 39,9 mln zł. Zmiany poziomu poręczeń na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. wynikały głównie z harmonogramu realizacji poszczególnych przedsięwzięć budowlanych i materiałów budowlanych nabywanych przez odpowiednio Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) oraz wymogów kontrahentów Cross Bud S.A. albo PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) co do udzielenia poręczeń przez Spółkę.

Szczegółowe informacje na temat udzielonych poręczeń oraz poręczeń wekslowych znajdują się w nocie 36.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 i w nocie 24.2 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

Ponadto, w latach 2018–2020, a także w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r., Spółka i niektóre Spółki Zależne udzieliły poręczeń i wystawiły weksle tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych udzielonych Grupie, a także otrzymywały gwarancje od podmiotów trzecich, np. Banku Gospodarstwa Krajowego. Szczegółowe informacje w tym zakresie znajdują się w nocie 31 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 oraz w nocie 22 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

Ponadto, spółka z Grupy realizująca projekt PRS zobowiązana jest zapewnić wystawienie przez Spółkę na rzecz instytucji finansującej realizację lub nabycie danego projektu PRS gwarancji przekroczenia kosztów; taka gwarancja została udzielona w październiku 2021 r. przez Spółkę do maksymalnej kwoty stanowiącej 10% budżetu danego projektu PRS (przy łącznej maksymalnej granicy odpowiedzialności wynoszącej 30 mln zł). Spółka udzieliła również poręczenia zapłaty odsetek na rzecz instytucji finansującej do maksymalnej kwoty 3,5 mln zł.

Ponadto, Spółka zaciągnęła zobowiązanie inwestycyjne do odkupu certyfikatów inwestycyjnych od inwestorów funduszu MURAPOL HRE FIZAN w razie niewypłacalności tego funduszu do kwoty 12,8 mln zł. Zobowiązanie wygasło 30 kwietnia 2021 r.

Sprawy sądowe

Na dzień 30 września 2021 r. łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy, wyniosła około 16 mln zł. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zawieszono, w przypadkach i w zakresie wymaganym przez MSSF, rezerwy o łącznej wartości około 0,9 mln zł. Rezerwa obejmuje liczne, ale jednostkowo nieistotne kwoty.

Na dzień 30 września 2021 r. łączna wartość spornych należności na rzecz Grupy, co do których toczą się postępowania przed sądami, wyniosła około 16,2 mln zł, z czego kwota ok. 14,7 mln zł jest objęta odpisem aktualizującym.

Zobowiązania pośrednie i pozabilansowe

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. Grupa Murapol nie posiadała zobowiązań pozabilansowych (poza opisanymi wyżej zobowiązaniami warunkowymi).

8.13 Nakłady inwestycyjne

Za nakłady inwestycyjne Spółka uznaje nakłady poniesione w analizowanych okresach na rzeczowe aktywa trwałe i aktywa niematerialne. Grupa nie zalicza do nakładów inwestycyjnych (i) nakładów na nabycie nieruchomości gruntowych przeznaczonych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz (ii) nakładów na realizację przedsięwzięć deweloperskich, ponieważ uznaje je za koszty związane z prowadzoną działalnością deweloperską.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. ani w latach 2020–2018 Grupa nie prowadziła istotnych inwestycji w aktywa trwałe i aktywa niematerialne, co jest m.in. efektem przyjętej polityki użytkowania rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu (np. pojazdy) lub najmu (powierzchnia biurowa).

W tabeli poniżej przedstawiono nakłady inwestycyjne Grupy Murapol we wskazanym okresie.

Tabela nr 41. Nakłady inwestycyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia				Zmiana między	
	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.*	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2020 r. i 2019 r.	2019 r. i 2018 r.
	(w mln PLN) / (zbadane, o ile nie wskazano inaczej)				(%) / (niebadane)	
Nakłady inwestycyjne razem	2,6	1,3	1,8	8,4	(27,8)	(78,6)

Źródło: Spółka; * niebadane.

Wszystkie nakłady inwestycyjne zostały poniesione w Polsce i są sfinansowane przez Grupę Murapol ze środków pieniężnych z działalności operacyjnej.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 2,6 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”), (ii) nabycie oprogramowania i licencji IT, a także (iii) nabycie pozostałych środków trwałych (źródło: dane księgowe Spółki).

2020 r.

W 2020 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 1,3 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”), (ii) nabycie środków transportu, (iii) licencje (głównie IT), a także (iv) nabycie pozostałych środków trwałych (źródło: dane księgowe Spółki).

2019 r.

W 2019 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 1,8 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”), (ii) nabycie środków transportu, (iii) licencje (głównie IT), a także (iv) nabycie pozostałych środków trwałych (źródło: dane księgowe Spółki).

2018 r.

W 2018 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 8,4 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”), (ii) nabycie środków transportu, (iii) licencje (głównie IT), a także (iv) nabycie pozostałych środków trwałych (źródło: dane księgowe Spółki).

Bieżące i planowane nakłady inwestycyjne

Bieżące nakłady inwestycyjne Grupy Murapol obejmują głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”), (ii) nabycie środków transportu, (iii) licencje (głównie IT), a także (iv) nabycie pozostałych środków trwałych. Do 30 września 2021 r. nakłady inwestycyjne Grupy na ww. cele wyniosły 2,6 mln zł. Wydatki na bieżące nakłady inwestycyjne poniesione do 30 września 2021 r. zostały sfinansowane ze środków pieniężnych wygenerowanych z działalności operacyjnej.

Spółka szacuje, że łączne nakłady inwestycyjne Grupy Murapol na cały rok 2021 wyniosą około 4,7 mln zł (z czego do 30 września 2021 r. Grupa wydała 2,6 mln zł) (źródło: dane księgowe Spółki).

Bieżące nakłady inwestycyjne oraz planowane nakłady inwestycyjne w 2021 r. będą finansowane ze środków pieniężnych wygenerowanych z działalności operacyjnej.

8.14 Informacje ilościowe i jakościowe na temat zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystała Grupa, należały w latach 2018–2020, a także w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. kredyty bankowe, obligacje, umowy faktoringu odwrotnego i sprzedaży wierzytelności, umowy leasingu, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych było pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiadała też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstawały bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty Historycznymi Informacjami Finansowymi jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w nocie 8.12 do Historycznych Informacji Finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 80% pożyczek i kredytów miało oprocentowanie stałe.

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

Tabela nr 42. Wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020		
PLN	+ 1%	- 2 317
PLN	- 1%	2 317
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019		
PLN	+ 1%	- 2 302
PLN	- 1%	2 302
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018		
PLN	+ 1 %	- 2 841
PLN	- 1%	2 841

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

W tabelach poniżej przedstawiono wartość bilansową instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe, na wskazane daty.

Tabela nr 43. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2020 r.

31 grudnia 2020 r.		<1rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	>4 lat	Ogółem
Oprocentowanie zmienne							
Środki pieniężne		149.584	-	-	-	-	149.584
Kredyty bankowe		186.334	-	-	-	-	186.334
Obligacje		18.707	2.346	-	-	-	21.053
Zobowiązania z tytułu leasingu		-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu faktoringu		20.407	-	-	-	-	20.407

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Tabela nr 44. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2019 r.

31 grudnia 2019 r.		<1rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	>4 lat	Ogółem
Oprocentowanie zmienne							
Środki pieniężne		266.483	-	-	-	-	266.483
Kredyty bankowe		127.526	-	-	-	-	127.526
Obligacje		-	18.654	2.344	-	-	20.998
Zobowiązania z tytułu leasingu		702	1.297	-	-	-	1.999
Zobowiązania z tytułu faktoringu		78.174	-	-	-	-	78.174

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Tabela nr 45. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2018 r.

31 grudnia 2018 r.		<1rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	>4 lat	Ogółem
Oprocentowanie zmienne							
Środki pieniężne		280.955	-	-	-	-	280.955
Kredyty bankowe		108.876	22.681	10.690	-	-	142.247
Obligacje		4.190	-	21.051	-	-	25.241
Zobowiązania z tytułu leasingu		1.137	541	-	-	-	1.678
Zobowiązania z tytułu faktoringu		61.128	-	-	-	-	61.128

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

Ryzyko walutowe

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych w walutach obcych. W związku z powyższym ekspozycja na ryzyko kursowe jest ograniczona.

Ryzyko kredytowe

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

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

W tabeli poniżej przedstawiono pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Tabela nr 46. Pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 31 grudnia		
	2020	2019	2018
Należności z tytułu dostaw i usług	12.122	42.558	74.168
Należności pozostałe	10.692	4.322	10.150
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	4.370	7.020	38
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	8.684	93	12.885
Razem	35.868	53.993	97.241

Źródło: *Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020*

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

W przypadku pozostałych aktywów finansowych Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Aktywa finansowe są pogrupowane na podstawie charakteru (kategorii), okresu przeterminowania (gdzie było to możliwe), a następnie zbiorczo dla poszczególnych grup szacowane są wartości odpisów. Założenia przyjęte w modelu oparte są o dane historyczne z uwzględnieniem dostępnych dla Grupy informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

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

W tabeli poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności handlowych Grupy na wskazane daty.

Tabela nr 47. Struktura wiekowa należności handlowych Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 31 grudnia		
	2020	2019	2018
Przedział			
Bieżące	4.634	29.200	51.100
1–30	1.714	2.479	10.890
31–60	785	2.240	4.047
61–90	372	761	2.593
91–180	717	847	4.335
>180	3.900	7.031	1.203
	12.122	42.558	74.168

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

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

W tabeli poniżej przedstawiono założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności.

Tabela nr 48. Założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
nieprzeterminowane	0,05% – 1,21%	75%–100%
przeterminowane do 30	1,01% – 2,86%	75%–100%
przeterminowane 31–60	6,66% – 10,73%	75%–100%
przeterminowane 61–90	14,68% – 22,68%	75%–100%
przeterminowane 91–180	27,52% – 39,01%	75%–100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%–100%

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

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

W związku z pandemią COVID-19 Zarząd nie zidentyfikował potrzeby zmian założeń modelu utraty wartości należności.

Ryzyko związane z płynnością

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

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu, umowy sprzedaży wierzytelności oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

W Grupie nie ma istotnych przeterminowanych zobowiązań.

W tabelach poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Tabela nr 49. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r.

31 grudnia 2020 r.	Wartość bilansowa	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	196.750	-	13.726	192.600	-	-	206.326
Obligacje	81.398	-	11.927	57.464	17.425	-	86.816
Faktoring odwrotny	20.407	-	20.407	-	-	-	20.407
Umowy sprzedaży wierzytelności	3.113	-	3.248	-	-	-	3.248
Leasing	7.983	-	856	3.992	2.382	2.953	10.183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73.970	-	73.970	-	-	-	73.970
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	16.332	-	-	16.332	-	-	16.332
	399.953	-	124.134	270.387	19.807	2.953	417.281

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Tabela nr 50. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r.

31 grudnia 2019 r.	Wartość bilansowa	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	136.935	-	31.357	123.054	-	-	154.411
Obligacje	152.611	-	9.767	115.183	40.640	-	165.590
Faktoring odwrotny	78.174	-	73.925	5.047	-	-	78.973
Umowy sprzedaży wierzytelności	94.489	-	95.711	-	-	-	95.711
Leasing	25.749	-	1.200	5.093	13.809	11.346	31.447
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108.904	-	108.904	-	-	-	108.904
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	47.433	-	-	47.433	-	-	47.433
	644.295	-	320.864	295.810	54.449	11.346	682.469

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Tabela nr 51. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r.

31 grudnia 2018 r.	Wartość bilansowa	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	152.752	-	9.980	115.949	36.106	-	162.035
Obligacje	155.314	-	-	4.225	177.957	-	182.182
Faktoring odwrotny	61.128	-	-	62.412	-	-	62.412
Umowy sprzedaży wierzytelności	222.002	-	100.049	39.593	93.577	-	233.219
Leasing	1.678	-	340	1.700	541	-	2.581
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	124.067	-	124.067	-	-	-	124.067
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	37.401	-	-	37.401	-	-	37.401
	754.342	-	234.962	261.280	308.181	-	803.897

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej emisji akcji.

Grupa analizuje następujące wskaźniki zadłużenia:

- Dług netto/EBITDA;
- Dług netto/Kapitały własne.

Wartości wspomnianych wyżej wskaźników na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. znajdowały się w przedziałach wymaganych przez umowy finansujące działalność Grupy.

8.15 Kluczowe zasady rachunkowości i szacunki

W celu sporządzenia sprawozdania finansowego Grupy Murapol Zarząd musi stosować profesjonalny osąd, przyjmować szacunki i założenia, które mogą wpływać na wysokość prezentowanych przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań, a także na związane z nimi informacje i wyjaśnienia. Niepewność związana z tymi założeniami i szacunkami może w przyszłości skutkować potrzebą dokonania istotnych korekt wartości bilansowych aktywów i zobowiązań.

Zasady konsolidacji

Historyczne Informacje Finansowe obejmują sprawozdanie finansowe Spółki oraz sprawozdania finansowe Spółek Zależnych sporządzone każdorazowo za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty. W przypadku gdy spółka zależna ma inny okres sprawozdawczy niż jednostka dominująca, dla celów konsolidacji ujmuje się wyniki finansowe tej spółki ustalone za okres pokrywający się z okresem sprawozdawczym jednostki dominującej, oraz na analogiczne daty bilansowe.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem;
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce;
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu z rozmiarem udziałów i stopniem rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną, są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne to grunty, które nie zostaną wykorzystane przez Grupę

w toku zwykłej działalności operacyjnej. Według planów Zarządu nie zostaną przeznaczone na budowę lokali mieszkalnych, natomiast Zarząd oczekuje osiągnięcia korzyści z tytułu wzrostu wartości lub sprzedaży.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony. Jeżeli tytułem prawnym do nieruchomości inwestycyjnej jest prawo wieczystego użytkowania gruntu, w celu uzyskania wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej przy zastosowaniu modelu wartości godziwej, uwzględnia się ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela (Grupę) staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii, jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia wyrobów gotowych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku. W przypadkach, gdy nieruchomość związana z projektem deweloperskim jest objęta prawem wieczystego użytkowania gruntu, składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest ujmowany w ramach zapasów.

Wartość składników zapasów ustalana jest w następujący sposób:

- Materiały – w cenie nabycia ustaloną metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”;
- Produkty gotowe i produkty w toku – szczegółowa identyfikacja na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego;
- Towary – w cenie nabycia ustaloną metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

Kaucje budowlane – aktywa

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymanego przez klienta wynagrodzenia za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego na ewentualne koszty usunięcia wad.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe, z wyjątkiem zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego dla zobowiązań finansowych pierwotnie zakwalifikowanych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, które ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego inne niż zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, zobowiązania wobec ZUS. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Grupa była stroną faktoringu odwrotnego w postaci umów obsługi płatności opartych o spłatę zobowiązań wobec dostawców przez stronę finansującą. Grupa prezentuje te rozliczenia jako zobowiązania finansowe ze względu na następujące okoliczności:

- termin płatności zobowiązań z tytułu faktoringu wynosi powyżej 100 dni w przeciwieństwie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, których termin płatności wynosi od 7 do 90 dni;
- od zobowiązań z tytułu faktoringu naliczane są odsetki, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane;
- rozliczenia z tytułu faktoringu wpływają na ograniczenie konieczności wykorzystania innych instrumentów finansowania działalności operacyjnej, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie ograniczają wykorzystania innych instrumentów finansowania.

Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego prezentowane są w zobowiązaniach finansowych. Zapłacone odsetki są ujmowane w kosztach finansowych. Spłata dokonywana przez Grupę na rzecz strony finansującej w odroczonej terminie płatności jest ujmowana jako wydatki z działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Kaucje budowlane – zobowiązania

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymaną przez Grupę wynagrodzenia dla podwykonawców za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonej na ewentualne koszty usunięcia wad.

Przychody z umów z klientami

Grupa stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez Grupę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem;
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem;
- określono cenę transakcji;
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia;
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Działalność podstawowa – sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;

- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Grupa zawiera umowy sprzedaży zidentyfikowalnych lokali w formie pisemnej. Umowy obejmują harmonogram płatności. Z czego ostatnia płatność dokonywana jest przed przekazaniem lokalu.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr przyrzeczonych (lokali mieszkalnych lub usługowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich) w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra (lub pakietu dóbr), które można wyodrębnić.

Dobro lub usługa przyrządzone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Grupy do przekazania dobra na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr na rzecz klienta. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe. Umowy sprzedaży zawierane przez Grupę nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (tj. przekazania lokali użytkowych/mieszkalniowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysuguje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, którą stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Grupa nie zawiera umów z klientami, które obejmowałyby gwarancje rozszerzone, stanowiące odrębną usługę.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez Grupę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa nie została zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują prowizje dla działu sprzedaży oraz prowizję dla pośredników zewnętrznych. Koszty doprowadzenia do zawarcia umowy ponoszone bez względu na to, czy umowa została zawarta, ujmuje się jako koszty w momencie ich poniesienia, chyba że koszty te wyraźnie obciążają klienta bez względu na to, czy umowa zostanie zawarta. Składnik aktywów, o którym mowa powyżej, jest rozliczany w momencie przekazania klientowi lokalu i rozpoznania przychodu ze sprzedaży.

Zobowiązania z tytułu umowy

W ramach zobowiązań z tytułu umów z klientami Grupa ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr. Zobowiązania odzwierciedlają wartość wpłat klientów

na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Zobowiązanie jest pomniejszane o cenę lokalu w momencie jego przekazania klientowi i rozpoznania przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż towarów i materiałów – działalność handlowa

Grupa rozpoznaje przychód ze sprzedaży w momencie przekazania kontroli nad składnikiem aktywów, które następuje zwykle w momencie wydania z magazynu. Termin płatności wynosi zazwyczaj 30 dni. Wynagrodzenie określone w umowie obejmuje wyłącznie kwoty stałe.

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 8.10 do Historycznych Informacji Finansowych). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń Grupy). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 8.11 do Historycznych Informacji Finansowych).

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Podatki

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Grupa ujmuje wartość oczekiwaną – jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne

lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, służący przeniesieniu nierozliczonej straty podatkowej w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, od którego można odpisać nierozliczone straty podatkowe. Oceniając, czy jest prawdopodobne, że dostępny przyszły dochód do opodatkowania będzie wystarczający, Grupa bierze pod uwagę charakter, pochodzenie i harmonogram takiego dochodu oraz upewnia się, że zgromadzone zostały przekonujące dowody.

Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Znaczące osądy i szacunki dokonane przez Zarząd na potrzeby sporządzenia Historycznych Informacji Finansowych przedstawiono poniżej.

Profesjonalny osąd

Sporządzenie Historycznych Informacji Finansowych wymagało od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje nad nim kontrolę. W Grupie występują przychody wynikające z zobowiązań do wykonania świadczenia spełniane w określonym momencie jak i spełniane w miarę upływu czasu. Zobowiązania do wykonania świadczenia spełniane w miarę upływu czasu dotyczyły segmentu przemysłowego, który został zakwalifikowany jako działalność zaniechana.

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w określonym momencie, obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym lub usługowym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu, obejmują kontrakty budowlane. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda kosztowa. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu budowlanego przekroczą łączne przychody, zgodnie z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach). Wysokość przewidywanej straty jest również aktualizowana podczas rewizji budżetów i jest najlepszym szacunkiem kosztów, które spółki Grupy będą musiały ponieść, by ukończyć dany kontrakt budowlany.

Faktoring odwrotny

Grupa była stroną faktoringu odwrotnego w postaci umów obsługi płatności opartych o spłatę zobowiązań wobec dostawców przez stronę finansującą. Grupa prezentuje te rozliczenia jako zobowiązania finansowe ze względu na następujące okoliczności:

- termin płatności zobowiązań z tytułu faktoringu wynosi powyżej 100 dni w przeciwieństwie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, których termin płatności wynosi od 7 do 90 dni;
- od zobowiązań z tytułu faktoringu naliczane są odsetki, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane;
- rozliczenia z tytułu faktoringu wpływają na ograniczenie konieczności wykorzystania innych instrumentów finansowania działalności operacyjnej, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie ograniczają wykorzystania innych instrumentów finansowania.

Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r., z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania Historycznych Informacji Finansowych. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Odpis aktualizujący wartości firmy

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 22 do Historycznych Informacji Finansowych.

Utrata wartości zapasów

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym zapasów do poziomu ich wartości netto możliwej do uzyskania (przez którą rozumie się szacunkową cenę sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszoną o szacowane koszty przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obciążony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane, jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości przewidywane przychody netto ze sprzedaży lokali w projekcie deweloperskim porównywane są z jego bieżącą wartością bilansową. Jeśli marża na projekcie jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na utratę wartości i potrzebę utworzenia odpisu aktualizującego.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Utrata wartości należności handlowych

Grupa wykorzystuje macierze rezerw do wyceny odpisu na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności handlowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) lub w oparciu o wyceny wewnętrzne.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek, ustala się, wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 40.1 do Historycznych Informacji Finansowych.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Aktywa i zobowiązania z tytułu kontraktów

Spółki Grupy realizują większość kontraktów budowlanych jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmuje jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne na podstawie kosztorysów bazujących na umowach zawartych z podwykonawcami.

Rezerwy na spory sądowe

Spółki Grupy są stronami postępowań sądowych. Departamenty prawne oraz zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponadto rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 *Podatek dochodowy* w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia, uwzględniając ocenę niepewności.

9. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY MURAPOL

Dodatkowe informacje na temat informacji finansowych i danych operacyjnych Grupy Murapol oraz powiązanych z nimi danych rynkowych przedstawionych w niniejszym rozdziale znajdują się w pkt 3.6 „Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych”; w tym „Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych”; pkt 3.7 „Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne”; rozdziale 7 „Wybrane historyczne informacje finansowe”; rozdziale 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej” oraz w rozdziale 25 „Historyczne Informacje Finansowe”. Definicje wybranych terminów branżowych znajdują się w rozdziale 24 „Słownik terminów branżowych” Prospektu.

9.1 Wstęp

Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od 2001 r., co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Grupa posiada bogate portfolio zrealizowanych inwestycji: od początku swojej działalności w 2001 r. do 30 września 2021 r. Grupa zrealizowała 70 przedsięwzięć deweloperskich w 15 miastach w Polsce, w ramach których powstały 324 budynki i 20 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. Od początku swojej działalności do 30 września 2021 r. Grupa Murapol sprzedała 21,8 tys. lokali, zaś jej mapa inwestycji, rozumiana jako miasta, w których zrealizowano historycznie projekty inwestycyjne, a także te, w których istnieją obecnie projekty w budowie oraz projekty w budowie i w przygotowaniu – obejmuje łącznie 17 lokalizacji na mapie Polski (Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Gdańsk, Gdynia, Gliwice, Katowice, Kraków, Łódź, Mikołów, Poznań, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka i Wrocław). Dzięki wzrostowi działalności Grupa Murapol stała się jednym z największych w Polsce podmiotów w tym sektorze pod względem liczby sprzedanych mieszkań (tj. mieszkań będących przedmiotem umów deweloperskich lub przedwstępnych umów sprzedaży) oraz mieszkań przekazanych klientom. W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa sprzedała łącznie 10.922 lokale mieszkaniowe/użytkowe i przekazała klientom łącznie 10.567 lokali mieszkaniowych/użytkowych, z czego odpowiednio 2.316 lokali sprzedanych i 1.928 lokali przekazanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Ponadto, Grupa posiada rozbudowany portfel przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu: na 30 września 2021 r. 21 projektów (co daje 38 etapów inwestycji) w budowie o łącznej PUM 268 tys. m² oraz 63 etapy przedsięwzięć deweloperskich w przygotowaniu o łącznej PUM 651 tys. m².

Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW model nabywania gruntów, w ramach którego około 10–30% ceny nieruchomości jest płacone jako zadatek lub zaliczka po zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży (lub innej warunkowej umowy zobowiązującej), a pozostała część ceny (odpowiednio 70–90%) przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, w przeważającej części po spełnieniu wskazanych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających, np. uzyskania pozwolenia na budowę. Taki model, w ocenie Zarządu, zmniejsza ryzyko inwestycyjne oraz odracza zapotrzebowanie Grupy na kapitał własny do czasu spełnienia się takich warunków. Na 30 września 2021 r. bank ziemi Grupy Murapol umożliwił, zgodnie z założeniami Spółki, realizację ok. 19,9 tys. lokali (o łącznym PUM ponad 881 tys. m²), co zdaniem Zarządu oznacza, że był on jednym z większych banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW.

Grupa jest najbardziej zdywersyfikowanym geograficznie deweloperem mieszkaniowym na terenie Polski. Mapa inwestycji (rozumiana jako inwestycje zrealizowane, w budowie lub w przygotowaniu/planowaniu) obejmuje 17 miast w Polsce – zarówno największych rynkach mieszkaniowych, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Gliwice, Sosnowiec, Mikołów i Tychy), Poznań, Łódź, Trójmiasto (Gdynia i Gdańsk), Wrocław, Kraków, Warszawa, jak również w mniejszych miastach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Siewierz, Toruń i Wieliczka. Dywersyfikacja geograficzna zapewnia dostęp oferty do szerokiego grona klientów oraz umożliwia korzystanie ze wzrostu i rozwoju lokalnych rynków nieruchomości w oparciu o kompetencje posiadane przez Grupę i jej renomę. Ponadto, pozwala ona na ograniczanie wpływu lokalnej koniunktury i lokalnych ryzyk na działalność Grupy. Jednocześnie, na dzień 30 września 2021 r. realizowane przez Grupę przedsięwzięcia deweloperskie (w budowie i w przygotowaniu) znajdowały się w 15 miastach.

Oferta mieszkaniowa Grupy Murapol plasuje się w segmencie popularnym (*affordable*) i segmencie popularnym premium (*affordable premium*). Są to szerokie i najbardziej chłonne segmenty rynku nieruchomości mieszkaniowych, na których dominują lokale 2- i 3-pokojowe, o metrażach od 38 do 52 m². Grupa koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 43,13 m² (w latach 2018–2020), 2- lub 3-pokojowych (odpowiednio 35–45 m² i 50–55 m²), które powstają w ramach wielofazowych projektów (budownictwo wielorodzinne) o dużej skali (zwykle 5–10 tys. m² powierzchni użytkowej na projekt). Z obserwacji Grupy wynika, że mieszkania o takich parametrach cieszą się największym zainteresowaniem na rynku. W oparciu o wewnętrzne kompetencje, w tym technologię Building Information Modeling (BIM) i planowanie 3D, Grupa dąży do maksymalizacji powierzchni użytkowej w budynkach oraz PUM w lokalach mieszkalnych/użytkowych. Umiejętność szybkiego powielania sprawdzonych układów

i schematów mieszkań zapewnia Grupie wysoką sprawność operacyjną w każdych warunkach i na różnych rynkach. Swoją sposobem działania Grupa Murapol określa jako „Plug & Play” – sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty potrafi efektywnie przenieść do niemalże każdej lokalizacji. Celem Grupy w zakresie kształtowania oferty produktowej, zgodnej z oczekiwaniami jej docelowej grupy klientów, jest tworzenie mieszkań kompaktowych, które są zarówno funkcjonalne, jak i wygodne, maksymalizując wykorzystanie dostępnej powierzchni, a przy tym pozwalają uniknąć tzw. mieszkań wynikowych.

W ocenie Zarządu, przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol charakteryzują się dobrą relacją lokalizacji do ceny. W praktyce oznacza to, że nie powstają one w samych centrach miast, ale mimo że powstają poza ich centrami, znajdują się w lokalizacjach dobrze skomunikowanych, z lokalnym dostępem do infrastruktury edukacyjnej i urbanistycznej, w dzielnicach perspektywicznych i rozwijających się. Mieszkania są przekazywane w stanie deweloperskim, by zgodnie z oczekiwaniami klientów, umożliwić im własną aranżację wnętrza. Ponadto, w ostatnich latach w swoich przedsięwzięciach deweloperskich Grupa zaczęła wprowadzać szereg rozwiązań proekologicznych oraz z zakresu inteligentnego sterowania mieszkaniem, takich jak autorski system infrastruktury technicznej i instalacji, umożliwiający kontrolę oświetlenia, gniazd elektrycznych, ogrzewania i zaworów wody, a także poprzez instalację filtrów antysmogowych w oknach budynków, energooszczędne oświetlenie LED powierzchni wspólnych, instalację stojaków rowerowych i stacji do ładowania samochodów elektrycznych aż po zagospodarowanie wody opadowej w formie deszczowych ogrodów.

Zarząd jest zdania, że wyróżnikiem Grupy Murapol na tle branży, będącym podstawą jej istotnych przewag konkurencyjnych, jest posiadanie najbardziej zintegrowanego pionowo modelu biznesowego w Polsce (wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW). Zakłada on koncentrację wewnątrz Grupy wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Obejmuje on w szczególności takie etapy, jak: pozyskiwanie gruntów, projektowanie architektoniczne i inżynierskie, budżetowanie projektów, generalne wykonawstwo w zakresie budowy, zakupy materiałów budowlanych, nadzór inwestycyjny oraz własne działania marketingowe i sprzedażowe. W szczególności Grupa (za pośrednictwem Spółki Zależnej – Partner S.A.) posiada kompetencje do samodzielnego pełnienia funkcji generalnego wykonawcy każdego z realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, co zapewnia ich wysoką rentowność oraz wysoki poziom kontroli Grupy nad procesem ich realizacji i kosztami. Spółka pełni rolę spółki holdingowej w ramach Grupy Murapol – działalność operacyjna jest prowadzona przez Spółki Zależne, w tym Istotne Spółki Zależne w ramach obszarów ich kompetencji, oraz w projektowych Spółkach Zależnych, które są tworzone na potrzeby realizacji danych przedsięwzięć deweloperskich. Do Istotnych Spółek Zależnych Spółka zalicza: Cross Bud S.A. jako główną spółkę zajmującą się zakupami materiałów budowlanych, Home Credit Group Finance i Nieruchomości sp. z o.o. jako spółkę mającą istotne znaczenie dla Grupy w zakresie pośrednictwa w sprzedaży lokali, Murapol Architects Drive S.A. jako główną spółkę specjalizującą się w zakresie architektury, Murapol Real Estate S.A. jako główną spółkę deweloperską Grupy oraz Partner S.A. jako generalnego wykonawcę. W ramach procesu realizacji przedsięwzięć deweloperskich Grupa Murapol korzysta również z usług podmiotów zewnętrznych, w tym w szczególności z podwykonawców świadczących na jej rzecz różnego rodzaju usługi budowlane, a także usługi sprzedażowe. Ponadto, w ramach procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Grupa wypracowała system 94 wystandaryzowanych zadań (tzw. Unit94). W takim modelu biznesowym i przy wykorzystaniu wypracowanych systemów zarządzania oraz rozwiązań technologicznych, w tym Unit94, Grupa osiąga wysoki poziom efektywności kosztowej inwestycji, realizując inwestycję w stosunkowo krótkim czasie. Ponadto, standaryzują one proces inwestycyjny oraz umożliwiają wysoki poziom efektywności w zapewnianiu ścisłej kontroli nad wydatkami, a także zarządzanie ryzykiem operacyjnym i finansowym. Zob. również pkt 9.6 „Model działalności” poniżej.

Ponadto, Grupa korzysta z szerokich kompetencji i znacznego doświadczenia sektorowego swojej kadry zarządzającej, a także specjalistycznej wiedzy i doświadczenia w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich jej pracowników. Daje jej to solidne podstawy niezbędne do dalszego wzrostu.

Z kolei związek kapitałowy z Grupą Ares (międzynarodowa grupa kapitałowa, do której należy Akcjonariusz Sprzedający) oraz współpraca z GRE w oparciu o umowę o zarządzanie umożliwia Grupie Murapol dostęp m.in. do wsparcia strategicznego i know-how (w tym na poziomie Rady Nadzorczej), a także wykorzystanie możliwości rozwojowych w sektorze nieruchomości przez realizację wspólnych przedsięwzięć (rozpoczęta w 2021 r. współpraca z Grupą Ares na rynku PRS). Ponadto, umacnia jej pozycję i wiarygodność jako spółki z portfela inwestycyjnego Grupy Ares.

W 2021 r., w celu dalszego wzrostu działalności oraz wykorzystania swojego doświadczenia i kompetencji, Grupa Murapol rozszerzyła działalność w zakresie generalnego wykonawstwa w nowych, zgodnie z przewidywaniami, rozwijających się i atrakcyjnych segmentach rynku nieruchomości w Polsce: PRS (instytucjonalny wynajem nieruchomości mieszkaniowych) oraz PBSA (prywatne akademiki studenckie).

- W segmencie PRS Grupa rozpoczęła współpracę z Grupą Ares (wiodącym globalnym menedżerem specjalizującym się w nieruchomościach), której doradza GRE – jeden z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów

typu *private equity* w Europie Środkowo-Wschodniej. Współpraca jest oparta o doświadczenie i kompetencje Grupy Ares i GRE w segmencie PRS. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba tych lokali będzie wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Jednym z obowiązków umownych jest zobowiązanie Grupy Murapol do dołożenia starań, by w 2021 r. przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań (obok będących na dzień 30 września 2021 r. w budowie 6 przedsięwzięć deweloperskich oraz projektowanych 4 kolejnych przedsięwzięć, o których mowa poniżej), a następnie w każdym kolejnym roku obowiązywania umowy współpracy – potencjalnych przedsięwzięć dających minimum 3.000 lokali rocznie w największych miastach w Polsce: (i) Gdyni, (ii) Gdańsku, (iii) Wrocławiu, (iv) Łodzi, (v) Warszawie, (vi) Katowicach oraz (vii) Krakowie, z przeznaczeniem na ich wynajem przez Grupę Ares za pośrednictwem platformy PRS należącej do Grupy Ares. Grupa Murapol będzie odpowiedzialna za realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym za pozyskiwanie gruntów, projektowanie oraz generalne wykonawstwo i z tego tytułu będzie realizowała marże. Natomiast właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokali mieszkalnych będzie docelowo Grupa Ares, która również będzie odpowiedzialna za zarządzanie wynajmem takich lokali przez platformę PRS Grupy Ares i będzie czerpała z tego korzyści finansowe. Według stanu na 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.362 mieszkania, oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej liczbie mieszkań ok. 1,7 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów, z blisko 2 tys. lokali. Zob. również pkt 9.9 „*Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)*”. Stosownie do aneksu do Umowy Ramowej strony umowy przystąpią w 2025 r. do negocjacji mających na celu podpisanie aneksu lub nowej umowy, mającej za przedmiot kolejnych 10.000 lokali.

- W segmencie PBSA Grupa rozpoczęła współpracę ze Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. Działalność ma opierać się na dotychczasowym doświadczeniu i kompetencjach zdobytych przez Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. na rynku prywatnych akademików w Polsce. Do 2023 r. Grupa ma wybudować i przekazać ponad 350 lokali. Grupa Murapol jako generalny wykonawca będzie odpowiedzialna za realizację akademiku z pokojami studenckimi, w tym zaprojektowanie oraz generalne wykonawstwo, i z tego tytułu będzie realizowała marże. Natomiast właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokali mieszkalnych będzie Student Depot Łódź 2 sp. z o.o., która również będzie odpowiedzialna za zarządzanie wynajmem takich lokali i będzie czerpała z tego korzyści finansowe. Zob. również pkt 9.9 „*Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w segmencie prywatnych akademików (segment PBSA)*”.

Grupa Murapol ma potwierdzoną historię konsekwentnego wzrostu przychodów ze sprzedaży mieszkań, rentowności brutto sprzedaży i generowanych środków pieniężnych z działalności operacyjnej. W latach 2018–2020 przychody ze sprzedaży mieszkań wzrosły z 603,1 mln zł w 2018 r. do 836,2 mln zł w 2020 r., osiągając CAGR na poziomie 17,7%. Uzyskany wzrost był możliwy dzięki m.in. konsekwentnemu zwiększaniu liczby przekazywanych lokali oraz wzrostowi średniej ceny sprzedaży m² PUM. W tym samym okresie nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA z 135,5 mln zł w 2018 r. do 195,3 mln zł w 2020 r. (CAGR na poziomie 19,9%) oraz wzrost zysk/(strata) brutto ze sprzedaży ze 139,1 mln zł w 2018 r. do 217,4 mln zł w 2020 r. (CAGR na poziomie 25,0%). W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. przychody ze sprzedaży mieszkań spadły o 128,9 mln zł, tj. o 18,6%, do 565,4 mln zł w porównaniu z 694,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Jednocześnie skorygowana EBITDA wzrosła z 172,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. do 225,7 mln zł w analogicznym okresie w 2021 r., w tym samym okresie nastąpił wzrost na pozycji zysk/(strata) brutto ze sprzedaży z 184,5 mln zł do 236,1 mln zł (wzrost o 28,0%). W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 185,4 mln zł, natomiast w analogicznym okresie 2020 r. w wysokości 174,6 mln zł. Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 311,6 mln zł w 2018 r., 319,9 mln zł w 2019 r. i 254,9 mln zł w 2020 r., przy poziomie konwersji gotówki równym 369, 324 i 305.

9.2 Przewagi konkurencyjne

Zarząd uważa, że następujące przewagi konkurencyjne przyczyniły się do rozwoju Grupy Murapol i będą wyróżniały ją od konkurentów w przyszłości:

Grupa jest jednym z wiodących deweloperów mieszkaniowych, koncentrującym działalność na dynamicznie rozwijającym się polskim rynku nieruchomości

W ocenie Zarządu, potwierdzeniem pozycji jednego z wiodących deweloperów w Polsce są wypracowywane rokrocznie, jedne z najwyższych na rynku wyników sprzedaży mieszkań: w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa sprzedała 2.316 i przekazała 1.928 lokali mieszkalnych/użytkowych. W latach 2018–2020 Grupa sprzedała łącznie 8.606 oraz przekazała 8.639 lokali mieszkalnych/użytkowych. Od początku działalności w 2001 r. do 30 września 2021 r. Grupa Murapol sprzedała 21,8 tys. lokali. Dzięki osiąganym wynikom sprzedaży Grupa rokrocznie znajduje się w czołówce deweloperów mieszkaniowych w Polsce pod względem sprzedanych mieszkań. Zob. również rozdział 10 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

Ponadto, zdaniem Zarządu, na 30 września 2021 r. Grupa posiadała jeden z większych na rynku, aktywnych banków ziemi. W ocenie Zarządu, bank ziemi jest adekwatny do zamierzeń inwestycyjnych Grupy oraz realizacji celów strategicznych, zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Na 30 września 2021 r. Grupa posiadała w banku ziemi nieruchomości gruntowe posiadające potencjał wybudowania ok. 19,9 tys. lokali. Zob. również pkt „Wysokiej klasy, aktywny bank ziemi zapewnia Grupie działalność na lata” poniżej.

Grupa prowadzi działalność operacyjną na terytorium Polski, która jest jednym z najsilniejszych gospodarczo krajów w Europie Środkowo-Wschodniej (m.in. pod względem wzrostu PKB), z oczekiwanym znacznym potencjałem dalszego wzrostu. Jako podmiot działający na tym rynku od ponad dwóch dekad, Grupa jest w stanie ocenić potencjał tego rynku oraz realia i zasady jego funkcjonowania, a także uczestniczyć w jego wzroście, odpowiednio dostosowując harmonogramy realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich.

Na wysokość popytu na nowe mieszkania w Polsce wpływa również fakt, że duża grupa społeczna może odczuwać potrzebę zakupu mieszkania w związku z tym, że nie mieszka samodzielnie. Według danych HRE Think Tank na koniec 2018 r. deficyt w Polsce wynosił 2,1 mln mieszkań (według danych z Raportu Rynkowego JLL najmniejszy realny deficyt mieszkaniowy występuje w Toruniu (15–20 tys. mieszkań), zaś największy w Warszawie, gdzie brakuje 180–220 tys. lokali mieszkalnych). Według danych Eurostatu z 2019 r. niemal 38% mieszkańców Polski mieszka w przeludnionych mieszkaniach (w tym 44% osób w wieku 25–34 lat w dalszym ciągu mieszka z rodzicami), a średnia liczba pokoi na osobę w Polsce to 1,1, co stanowi jeden ze słabszych wyników wśród państw europejskich (źródło: *Raport Rynkowy JLL*). Ponadto zgodnie z danymi OECD w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców (najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku Portugalii (577), Bułgarii (558) i Hiszpanii (551), dla porównania w Polsce na 1.000 mieszkańców przypada zaledwie 376 mieszkań) (źródło: *Raport Rynkowy JLL*).

Silę polskiego rynku nieruchomości potwierdzają podstawowe wskaźniki makroekonomiczne, takie jak niski poziom bezrobocia, aktualny poziom i perspektywy dalszego wzrostu PKB. Dodatkowo, popyt na mieszkania jest wspierany przez historycznie niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych. Zob. pkt 10.1 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne – Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce”. Uważa się, że wzrost gospodarczy Polski w ostatnich latach, do czasu pandemii koronawirusa w 2020 r., oraz programy społeczne i prorodzinne (takie jak Program Rodzina 500+ wprowadzony w 2016 r. czy wzrost minimalnego wynagrodzenia miesięcznego do 2.800 zł brutto w 2021 r.) przyczyniły się do wzrostu zamożności społeczeństwa, co z kolei przekłada się na decyzje co do zakupu mieszkania, większą zdolność do uzyskania odpowiedniego finansowania i jego bieżącej obsługi. Jednocześnie, pomimo wzrostu cen szybszego od wzrostu płac, dostępność mierzona relacją przeciętnej ceny m² i miesięcznej płacy jest nadal wyższa niż w latach 2007–2008 (źródło: *Raport Rynkowy JLL*).

Z uwagi na silną dywersyfikację geograficzną (na 30 września 2021 r. realizowane przez Grupę przedsięwzięcia deweloperskie (w budowie i w przygotowaniu) znajdowały się w 15 miastach) oraz znajomość rynków lokalnych, Grupa może również czerpać korzyści z procesów urbanizacyjnych w poszczególnych regionach Polski, w tym także z rosnącego popytu na mieszkania w średnich i mniejszych miastach. Popyt ten wynika m.in. z ograniczonej dostępności terenów budowlanych w największych aglomeracjach w racjonalnej cenie (co przekłada się na koszt realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i późniejszą cenę sprzedaży mieszkań), względnie tańszych mieszkań w strefach podmiejskich czy mniejszych miejscowościach oraz w związku ze zmianą stylu życia i preferencji konsumentów. W ocenie Zarządu wpływ na wzrost popytu na lokale mieszkalne może mieć również popularyzacja świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. z uwagi na wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, a także planowane w tym względzie zmiany do Kodeksu pracy. Zob. pkt 10.1 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne – Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce”.

Zintegrowany pionowo model biznesowy, w tym możliwość pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, zapewnia Grupie zrównoważony rozwój oraz wysoką marżowość inwestycji

Grupa Murapol posiada ponad 20 lat doświadczenia w realizacji projektów z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, będąc tym samym jednym z najdłużej działających i jednym z najbardziej doświadczonych polskich deweloperów w branży (w szczególności z uwagi na skalę działalności oraz dywersyfikację geograficzną).

Ponad dwie dekady funkcjonowania Grupy na rynku deweloperskim pozwoliły Grupie Murapol stworzyć unikatowy model biznesowy, zapewniający jej zrównoważony rozwój oraz wysoką marżowość inwestycji. Grupa posiada pionowo zintegrowany model biznesowy, dzięki czemu ma możliwość samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją procesu deweloperskiego. Obejmuje on wszystkie etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, począwszy od wyboru i analizy nieruchomości gruntowych pod akwizycję, projektowanie architektoniczne i inżynieryjne, obsługę procesów dotyczących uzyskiwania pozwoleń i współpracy z jednostkami samorządowymi, po budżetowanie inwestycji, dostawy materiałów i prace budowlane, a kończąc na działaniach sprzedażowych i marketingowych. W oparciu o swój zintegrowany model biznesowy Grupa zrealizowała wiele wieloetapowych przedsięwzięć deweloperskich, w których tylko w latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. sprzedała ponad 10 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych.

W szczególności Grupa posiada ok. 25-osobowy zespół specjalistów odpowiedzialny za wyszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w całej Polsce i ich akwizycję na korzystnych warunkach. Ponadto, Grupa posiada własną pracownię architektoniczno-inżynierską, która skupia się na optymalizacji powierzchni mieszkalnych w taki sposób, aby były jak najbardziej ustawne, a klienci mieli swobodę ich dowolnej aranżacji. Grupa posiada także kompetencje do pełnienia funkcji generalnego wykonawcy każdego z projektów, co pozwala jej na efektywne planowanie oraz przeprowadzanie całego procesu inwestycyjnego m.in. poprzez sprawowanie systematycznego i bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami, optymalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy.

W procesie projektowym Grupa wykorzystuje technologię Building Information Modeling (BIM), która umożliwia precyzyjne szacowanie przedmiarów, co przekłada się na tworzenie optymalnych budżetów każdej inwestycji (ponad 90% kosztów kontrolowanych jest za pomocą technologii BIM). Wykorzystywanie BIM eliminuje także zdecydowaną większość błędów projektowych już na początkowych etapach projektowania oraz usprawnia pracę i wymianę informacji pomiędzy poszczególnymi jednostkami organizacyjnymi Grupy Murapol odpowiedzialnymi za realizację przedsięwzięć deweloperskich. Wszelkie projekty oraz niezbędne działania formalne są wykonywane przez doświadczonych architektów i inżynierów.

Efektywność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich, w ocenie Zarządu, marżach osiągniętych na prowadzonych projektach. Budżetowanie inwestycji odbywa się w oparciu o system wystandaryzowanych „94 zadań” (Unit94) uniwersalnych dla każdej inwestycji, w ramach których prace budowlane są rozdzielone na potrzeby późniejszego zlecenia ich do podwykonawców. Stosowanie systemu „94 zadań” pozwala Grupie wysyłać do podwykonawców zunifikowane i wystandaryzowane zapytania ofertowe, co z kolei co do zasady umożliwia szybkie procedowanie, przeciwdziałanie występowaniu błędów oraz umożliwia zebranie konkurencyjnych ofert i ich szybką analizę. Taka polityka budżetowania pozwala planować inwestycje z wysoką dokładnością po stronie kosztowej.

Czynnikiem wpływającym na poziom marż Grupy jest również centralizacja zakupów, zapewniająca duży stopień kontroli nad wydatkami oraz zarządzanie ryzykiem operacyjnym i finansowym. Proces zakupów odbywa się za pośrednictwem Spółki Zależnej – Cross Bud S.A., która zaopatruje Grupę Murapol w większość materiałów budowlanych. Dzięki pełnej centralizacji procesu zakupów materiałów i usług budowlanych Grupa Murapol osiąga wysokie efekty skali oraz zapewnia wysoki stopień kontroli nad procesem wydatkowania środków pieniężnych.

Średnia cena m² PUM rozpoznana w przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali Grupy wynosiła 5.306 zł, 5.453 zł i 6.135 zł netto odpowiednio w latach 2018, 2019 i 2020 r. oraz 6.568 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r.

Grupa posiada zdywersyfikowane pod względem geograficznym portfolio przedsięwzięć deweloperskich, w ramach którego skupia się na najbardziej popularnych segmentach rynku, oraz ma możliwość szybkiego wejścia na nowe rynki z uwagą na wysoką skalowalność biznesu

Tym, co wyróżnia Grupę Murapol na tle pozostałych polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW, jest dywersyfikacja geograficzna działalności. Od początku działalności w 2001 r. do dnia 30 września 2021 r. mapa inwestycji Grupy obejmuje 17 miejscowości (zob. pkt 9.1 „Wstęp” powyżej). Jednocześnie, Grupa zrealizowała przedsięwzięcia deweloperskie w 15 polskich miastach (miasta, w których uzyskano pozwolenie na użytkowanie), zarówno

dużych aglomeracjach miejskich, jak i mniejszych lokalizacjach regionalnych. Na dzień 30 września 2021 r. Grupa realizowała projekty deweloperskie w 14 miastach (rozumiane jako projekty w budowie), a jej bank ziemi znajdował się w 14 miastach.

Dzięki aktywności na wielu rynkach lokalnych, Grupa jest znacznie mniej wrażliwa na ryzyko konkurencji niż jej konkurenci, z ograniczonym geograficznie obszarem działalności do jednej lub kilku lokalizacji. W szczególności Grupa, nie będąc uzależnioną od jednego rynku, w ocenie Zarządu, może w sposób elastyczny reagować na sytuacje takie, jak nasycenie danego rynku lokalnego czy też wzrost konkurencji na takim rynku. Ponadto, z uwagi na posiadanie w pełni zintegrowanych procesów wewnętrznych, Grupa ma możliwość powielania najbardziej udanych projektów w kolejnych lokalizacjach, w tym na nowych rynkach, co ułatwia Grupie rozpoczęcie działalności na nowych rynkach w relatywnie krótkim czasie, przy jednoczesnym zachowaniu wysokich standardów oferowanych produktów oraz wysokiej rentowności (Grupa jest tzw. „fabryką mieszkań”, w najlepszym tego słowa znaczeniu). Swoją strategię działania Grupa Murapol określa jako „Plug & Play” – sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty potrafi efektywnie przenieść do niemalże każdej lokalizacji. Umiejętność szybkiego powielania sprawdzonych układów i schematów mieszkań zapewnia Grupie wysoką sprawność operacyjną w każdych warunkach i na różnych rynkach.

Oferta Grupy jest dostępna dla szerokiego grona jasno zdefiniowanych klientów tj. klientów poszukujących lokali mieszkalnych atrakcyjnych pod względem powierzchni, przystępnych cenowo, w ciekawych lokalizacjach, co umożliwia osiąganie wysokich wyników sprzedaży. Grupa pozycjonuje się na dewelopera dostarczającego mieszkania w segmencie popularnym (*affordable*) oraz popularnym premium (*affordable premium*), czyli dla bardziej wymagających klientów (w 2020 r. oba segmenty stanowiły ok. 80–90% wszystkich sprzedanych mieszkań). W ocenie Zarządu, segment popularny (*affordable*) jest najbardziej odporny na wahania rynku, ponieważ odpowiada na podstawowe potrzeby mieszkaniowe klientów bez uszczerbku dla jakości, oferując jednocześnie osiągalną dla nich cenę. W latach 2018–2020 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa rozbudowała swój potencjał poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów w Gliwicach, Mikołowie, Sosnowcu i Bydgoszczy, wzbogacając tym samym ofertę Grupy o nowe lokalizacje geograficzne. Dzięki dużemu zróżnicowaniu ofert oraz dobremu dopasowaniu wielkości i rozkładów mieszkań (w ofercie Grupy dominują lokale 2- i 3-pokojowe o średniej PUM mieszkania na poziomie 43 m², tj. w metrażu, który – jak wynika z obserwacji Zarządu – cieszy się największym zainteresowaniem klientów), jak również rozwiązaniom budowlanym dostosowanym do potrzeb klientów, Grupa obserwuje wysokie tempo sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych wprowadzanych do jej oferty.

Na 30 września 2021 r. Grupa posiadała rozbudowany portfel przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu 21 projektów (co daje 38 etapów inwestycji) w budowie o łącznej PUM 268 tys. m² oraz 63 etapy przedsięwzięć deweloperskich w przygotowaniu o łącznej PUM 651 tys. m², w 13 miastach Polski (zarówno w największych aglomeracjach, jak i na perspektywicznych rynkach regionalnych).

W ocenie Zarządu, skalowalność biznesu Grupy jest na znacznie wyższym poziomie, niż ma to miejsce w przypadku podmiotów konkurencyjnych, o mniej ustandaryzowanym i zintegrowanym wewnętrznie procesie realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Zdaniem Zarządu, o skuteczności wybranej strategii produktowej świadczy wysoka dynamika sprzedaży (w latach 2018–2020 CAGR na poziomie 17,7%) i jej efektywność (w latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. średnio ok. 90% lokali mieszkalnych w danej inwestycji sprzedanych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku). Zarząd oczekuje, że skala działalności Grupy będzie stopniowo rosła w nadchodzących latach, dzięki m.in. silnej marce, atrakcyjnemu bankowi ziemi oraz doświadczeniu i zintegrowanym procesom pozwalającym sprawnie realizować kolejne inwestycje na rynku nieruchomości i skalować działalność.

Wysokiej klasy, aktywny bank ziemi zapewnia Grupie zrealizowanie zakładanej strategii w perspektywie kilku najbliższych lat

Aktywny bank ziemi Grupy obejmuje: (i) nieruchomości inwestycyjne – nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, w stosunku do których nie ma planów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg wartości godziwej jako nieruchomości inwestycyjne); (ii) nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub w stosunku do których istnieją plany realizacji takich przedsięwzięć (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg historycznego kosztu nabycia jako zapasy; dana nieruchomość jest uwzględniana w banku ziemi do momentu przekazania pierwszego lokalu klientom); oraz (iii) zakontraktowane nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych umów sprzedaży/warunkowych umów zobowiązujących (zaliczki związane z tymi umowami są prezentowane w pozycji zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej). Zdaniem Zarządu, na 30 września 2021 r. Grupa Murapol posiadała jeden z większych, pod względem posiadanego potencjału realizacji przedsięwzięć deweloperskich,

banków ziemi pośród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW. W ocenie Zarządu, bank ziemi Grupy jest adekwatny do jej zamierzeń inwestycyjnych oraz zapewnia Grupie możliwość realizacji strategii.

Na dzień 30 września 2021 r. w należącym do Grupy banku ziemi znajdowały się grunty mające potencjał budowy ok. 19,9 tys. lokali o łącznym PUM ponad 881 tys. m², z czego na 30 września 2021 r. w budowie znajdowało się 5,3 tys. lokali (spośród których niecałe 2,3 tys. było przedmiotem zawartych umów deweloperskich/przedwstępnych umów sprzedaży, a 3,0 tys. lokali jest aktualnie dostępne w sprzedaży detalicznej). W liczbie 5,3 tys. w budowie ujmuje się dwie inwestycje Kraków Pachońskiego bud. E oraz Łódź Nowy Piłsudski bud. 2 – ok. 305 mieszkań, dla których uzyskano pozwolenie na użytkowanie, a nie rozpoczęto przekazań kluczy. Jednocześnie, w projektowaniu i przygotowaniu znajdowało się 14,6 tys. lokali (w tym 1,7 tys. lokali z przeznaczeniem pod budowę platformy PRS oraz pozostałych 12,9 tys. lokali z przeznaczeniem do sprzedaży detalicznej).

Ponadto, Grupa wykształciła unikalny wśród polskich deweloperów notowanych na GPW model zakupu gruntów. Przeważająca część nieruchomości gruntowych nabywana jest pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla planowanej inwestycji (lub spełnieniem się innych uzgodnionych warunków zawieszających) i zapłacie zasadniczej części ceny za nieruchomość dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę (lub spełnienia się innych warunków zawieszających). W konsekwencji, grunty nabywane przez Grupę w przeważającej części posiadają pozwolenia na budowę w chwili ich nabycia, co umożliwia Grupie swobodne nimi rozporządzanie oraz rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego niezwłocznie po nabyciu własności gruntu wraz z rozpoczęciem procesu sprzedaży i stopniowym udostępnianiem Grupie środków z mieszkaniowych rachunków powierniczych nabywców lokali. Dzięki wypracowanej tak praktyce Grupa może efektywnie zarządzać gotówką i tym samym optymalizować przepływy środków pieniężnych oraz minimalizować ryzyko nabycia gruntu, na którym, z przyczyn niezależnych od Grupy, nie byłaby możliwa realizacja zaplanowanego przedsięwzięcia. Ponadto, dzięki ograniczeniu zapotrzebowania na kapitał własny do momentu otrzymania pozwolenia na budowę (lub spełnienia się innego warunku przewidzianego w umowie), Grupa może efektywnie reagować na zmieniające się warunki w sektorze (w procesie akwizycji gruntów, zawierając warunkową umowę przedwstępną, Grupa dokonuje płatności zaliczki bądź zadatku stanowiącej ok. 10–30% ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej, a zapłata pozostałej części ceny następuje po uzyskaniu pozwolenia na budowę czy spełnieniu się innych warunków określonych w umowie). Ma to szczególne znaczenie na rynku gruntów, których zakup nierzadko wymaga wysokich płatności skumulowanych w krótkim czasie.

Posiadanie dużego banku ziemi, w którym znajdują się atrakcyjne nieruchomości gruntowe, sprawia, że Grupa ma dobre podstawy, by dostosowywać się do zmiennej sytuacji na rynku. Ponadto, z uwagi na fakt, że koszt gruntu stanowi znaczną część planowanego budżetu dla danej inwestycji (ok. 15% w mniejszych lokalizacjach regionalnych do ok. 20–40% w dużych aglomeracjach miejskich), duży bank ziemi z określonym już kosztem nabycia nieruchomości przekłada się na mniejsze ryzyka w toku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i większą zdolność Grupy do dostosowywania się do cykliczności rynku i panujących warunków rynkowych. W konsekwencji umożliwia on Grupie dokonanie wyboru najlepszego momentu dla rozpoczęcia realizacji danej inwestycji, częściowo ograniczając ryzyko zmiany poziomu rentowności.

Znaczny bank ziemi i jego struktura zapewnia Grupie również pewną przewagę konkurencyjną nad innymi podmiotami obecnymi na rynku, które z kolei muszą stale uzupełniać swoje banki ziemi przy obserwowanym znacznym wzroście cen nieruchomości, w tym w aglomeracjach miejskich, oraz przy jednoczesnym niedoborze nieruchomości gruntowych o wysokiej jakości dostępnych na sprzedaż.

Dobre perspektywy dalszego rozwoju Grupy wynikające z rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS

W 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w nowym segmencie instytucjonalnego najmu nieruchomości (PRS). W tym celu Spółka nawiązała strategiczną współpracę z wiodącym globalnym menedżerem specjalizującym się w nieruchomościach – Grupą Ares, wspieraną przez GRE – jednego z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu *private equity* w Europie Środkowo-Wschodniej, specjalizującego się w nieruchomościach w tym regionie, tj. podmiotami posiadającymi doświadczenie i kompetencje w sektorze PRS. Celem współpracy jest realizacja przedsięwzięć deweloperskich pod budowę nowej platformy PRS, którą zarządzać będzie Grupa Ares. Współpraca zakłada wykorzystanie kompetencji wewnętrznych Grupy w poszukiwaniu gruntów spełniających kryteria określone w umowie ramowej o współpracy, a następnie przeprowadzenie w pełni procesu projektowania oraz realizacji procesu budowlanego inwestycji do wykorzystania przez platformę PRS (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”). W ramach współpracy PRS, założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową

przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba tych lokali będzie wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Jednym z obowiązków umownych jest zobowiązanie Grupy Murapol do dołożenia starań, by w 2021 r. przedstawić do akceptacji platformie PRS Grupy Ares jeszcze potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań, oprócz będących na dzień 30 września 2021 r. już w realizacji przedsięwzięć w ramach I transzy PRS oraz przedsięwzięć projektowanych w ramach II transzy PRS, a w każdym kolejnym roku trwania współpracy potencjalne projekty dające nie mniej niż 3.000 lokali. Według stanu na 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.362 mieszkania, oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej ilości mieszkań ok. 1,7 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów.

Mimo silnej tendencji wzrostowej inwestycji w sektorze, zasób polskiego sektora PRS jest relatywnie niewielki (z 14,5 mln lokali mieszkalnych dostępnych w Polsce około 1,2 mln wykorzystywanych jest w celach wynajmu, przy czym zaledwie 7,2 tys. zarządzanych jest przez inwestorów instytucjonalnych, co stanowi mniej niż 0,1% całkowitego potencjału w zakresie istniejącego zasobu mieszkaniowego), zwłaszcza w stosunku do bardziej zaawansowanych rynków takich jak Niemcy czy Francja (źródło: *Raport Rynkowy JLL*). Zdaniem Zarządu, rozpoczęcie realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS powinno wpłynąć pozytywnie na dalsze perspektywy rozwoju Grupy, umożliwiając jej zachowanie wysokiej skali lub dużej liczby budowanych lokali oraz zróżnicowanie działalności biznesowej w ramach wykonywanej działalności. Ponadto, współpraca w segmencie PRS opiera się na modelu finansowania zakładającym finansowanie realizacji inwestycji w całości przez platformę PRS, a tym samym w sposób umożliwiający Grupie bieżące rozliczanie faktur za dany etap inwestycyjny (tj. po zakończeniu określonego harmonogramem etapu prac, proporcjonalnie do tempa realizacji inwestycji).

Ponadto, potencjał rozwoju w tym segmencie jest wspierany przez know-how partnerów strategicznych, którzy mają znaczące doświadczenie w prowadzeniu platform najmu instytucjonalnego, w tym w zakresie prowadzenia największej istniejącej obecnie platformy PRS-owej w Polsce (tj. Resi4Rent, projekt joint venture pomiędzy R4R S.à r.l. – podmiot kontrolowany przez GRE, poprzez który prowadzone jest wewnętrzne zarządzanie operacyjne, oraz Echo Investment S.A., która świadczy usługi planowania, projektowania i realizacji inwestycji). W ocenie Zarządu, dostęp do specjalistycznej wiedzy i know-how partnerów strategicznych umożliwi Grupie zbudowanie mocnej pozycji w zakresie współpracy i pełnej realizacji przedsięwzięć deweloperskich z przeznaczeniem do platform PRS w Polsce.

Zgodnie z oczekiwaniami, współpraca w zakresie budowy platformy PRS powinna umożliwić Grupie elastyczne reagowanie na potencjalne wahania popytu detalicznego na lokale mieszkalne. Ponadto, może przyczynić się do rozszerzenia możliwości akwizycyjnych Grupy, m.in. umożliwiając nabywanie gruntów również spośród działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową z funkcją zamieszkania zbiorowego (w szczególności: hotel, apartotel, akademik).

Atrakcyjny oraz elastyczny profil finansowy ze stałym wzrostem przychodów ze sprzedaży i konsekwentnym generowaniem znaczących przepływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Profil finansowy Grupy charakteryzuje się stałym wzrostem przychodów ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz konsekwentnie generowanymi przepływami środków pieniężnych z działalności operacyjnej. Atrakcyjność profilu finansowego Grupa zawdzięcza przede wszystkim unikalnej wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW strategii pozyskiwania gruntów i skutecznej komercjalizacji przedsięwzięć deweloperskich. W szczególności, model akwizycyjny Grupy zakłada niskie poziomy wkładów własnych na początku procesu inwestycyjnego. W momencie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej udział własny Grupy w postaci zaliczki bądź zadatku wynosi ok. 10–30% ceny nieruchomości; pozostała część ceny jest zazwyczaj uiszczana po spełnieniu się warunków zawieszających określonych w tej umowie i przeniesieniu własności nieruchomości. Grupa dąży do tego, aby cena gruntu mieściła się w przedziale od 15% (dla działek w miastach regionalnych) do 20–40% (dla działek w aglomeracjach) planowanego całkowitego budżetu inwestycji. Ponadto, zazwyczaj niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na budowę, Grupa rozpoczyna proces sprzedaży lokali i umieszcza je w swojej ofercie. W latach 2018–2020 i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. ok. 90% lokali w budynkach było sprzedanych przed uzyskaniem przez Grupę pozwolenia na ich użytkowanie, co potwierdza wysoką efektywność procesu sprzedaży Grupy (wysoki stosunek sprzedanych lokali mieszkalnych do oferowanych) oraz świadczy o wysokim poziomie zarządzania procesami inwestycyjnymi przez Grupę. Dzięki temu modelowi Grupa może elastycznie zarządzać gotówką i zabezpieczać ryzyko realizacji nierentownych inwestycji.

Skupienie uwagi na rentowności realizowanych projektów, przy jednoczesnej skali działalności Grupy zapewniającej efektywne wykorzystanie jej zasobów, powinno wpływać na możliwość długookresowej maksymalizacji zwrotu

z kapitału własnego dla akcjonariuszy. Model biznesowy Grupy Murapol cechuje się maksymalizacją obrotowości kapitału własnego. W wyniku obniżenia zapotrzebowania na kapitał własny powodowanego skróceniem harmonogramów projektowych i optymalizacją warunków kontraktacyjnych Grupa cechuje się zarówno wysokim wskaźnikiem rentowności kapitału własnego (ROE), który w latach 2018–2020 wynosił średnio 32,3%, natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. wynosił 35,7%, jak i Marży I stopnia, która w latach 2018–2020 wynosiła średnio 32,8%, natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. wynosiła 41,3%.

Osiągnięcie powyższych wyników możliwe jest również dzięki pionowej integracji całego wewnętrznego modelu biznesowego Grupy (tj. nie tylko w zakresie nabywania nieruchomości gruntowych), który zapewnia wysoką optymalizację realizacji przedsięwzięć deweloperskich Grupy. W efekcie, w latach 2018–2020 Grupa uzyskiwała konsekwentny wzrost skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży lokali, z 603,1 mln zł w 2018 r. do 836,2 mln zł w 2020 r., osiągając CAGR na poziomie 17,7%. W tym samym okresie nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA z 135,5 mln zł w 2018 r. do 195,3 mln zł w 2020 r. (CAGR na poziomie 19,9%) oraz wzrost zysk/(strata) brutto ze sprzedaży ze 139,1 mln zł w 2018 r. do 217,4 mln zł w 2020 r. (CAGR na poziomie 25,0%). Natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży mieszkań w wysokości 565,4 mln zł w porównaniu z 694,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r., jednocześnie w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. uzyskując dodatkowo przychody z PRS w wysokości 149,9 mln zł. W tym samym okresie nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA z 172,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. do 225,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. (wzrost o 31,3%) oraz wzrost zysku/(straty) brutto ze sprzedaży ze 184,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2020 r. do 236,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. (wzrost o 28,0%).

Doświadczony zespół specjalistów wspierany przez know-how zespołu zarządzającego i nadzorczego

Zarząd jest zdania, że kompetencje i doświadczenie zespołu zarządzającego oraz wiedza i zaangażowanie pracowników stanowią istotny czynnik sukcesu Grupy Murapol, co przyczyniło się do osiągnięcia przez nią wiodącej pozycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz stanowi solidne podstawy niezbędne do dalszego wzrostu.

W ciągu niemal dwóch dekad działalności Grupa zdołała pozyskać wysokiej klasy specjalistów dysponujących wiedzą i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich. Posiadane przez Grupę kompetencje w zakresie zarządzania i realizacji projektów są wdrażane przez wyspecjalizowany zespół projektantów, architektów, inżynierów, konstruktorów, prawników, rzeczoznawców, biegłych rewidentów, a także zespół marketingu i sprzedaży. Na 30 września 2021 r. Grupa zatrudniała 422 osoby (FTE), w tym ok. 24% personelu stanowili projektanci i kadra wspierająca projektowanie, ok. 28% kadra budowlana i wspomagająca realizację inwestycji, ok. 21% specjaliści sprzedaży oraz wspierający obsługę klienta i procesy sprzedażowe, zaś ok. 27% kadry stanowią specjaliści pozostałych obszarów, jak księgowość, finanse, marketing, PR, prawnicy, HR, IT itp. Zespół ten umożliwia właściwe przygotowanie, analizę i ocenę potencjalnych projektów inwestycyjnych, sprawne i skuteczne pozyskiwanie gruntów oraz budżetowanie inwestycji, projektowanie, generalne wykonawstwo i nadzorowanie, marketingowanie oferty oraz zyskową sprzedaż przeważającej części oferty mieszkaniowej.

Silnym aktywem Grupy jest również know-how jej zespołu zarządzającego i nadzorczego. Zarząd Grupy Murapol posiada znaczące doświadczenie branżowe nabyte w toku realizacji wielu rentownych inwestycji deweloperskich w Polsce oraz dysponuje wszechstronną wiedzą dotyczącą rynku nieruchomości. Zespół Grupy Murapol posiada wieloletnie doświadczenie i praktykę w branży deweloperskiej, obejmujące zróżnicowaną wiedzę z zakresu m.in. koordynowania formalnoprawnych aspektów pozyskiwania nieruchomości, zarządzania procesami inwestycyjnymi, a także finansowania, sprzedaży, marketingu, compliance i ładu korporacyjnego czy też w zakresie funkcjonowania rynku kapitałowego. Informacje na temat poszczególnych członków Zarządu zostały opisane w pkt 12.1 „Zarząd – Życiorysy członków Zarządu”.

W Radzie Nadzorczej zasiadają partnerzy i dyrektorzy Grupy Ares (grupa kapitałowa, do której należy Akcjonariusz Sprzedający), będącej wiodącym globalnym menedżerem w obszarze inwestycji alternatywnych, obejmujących różne rodzaje inwestycji poza tymi tradycyjnymi opartymi o akcje, obligacje bądź gotówkę, tj. zarówno inwestycje w metale szlachetne, obrazy, samochody kolekcjonerskie, jak i nieruchomości czy *venture capital*, specjalizującym się w finansowaniu dłużnym, *private equity* i nieruchomościach oraz GRE, jednego z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu *private equity* w Europie Środkowo-Wschodniej, działającego w sektorze nieruchomości. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają bogate doświadczenie branżowe oraz menedżerskie. Informacje na temat poszczególnych członków Rady Nadzorczej zostały opisane w pkt 12.2 „Rada Nadzorcza”.

Możliwość współpracy z Grupą Ares oraz GRE umożliwia Grupie Murapol dostęp do wsparcia strategicznego i *know-how* tych podmiotów, a także realizację wspólnych projektów (nowo rozpoczęta współpraca w segmencie PRS). Ponadto, umacnia jej pozycję i wiarygodność jako spółki z portfela inwestycyjnego Grupy Ares.

9.3 Strategia

Wykorzystując swoje przewagi konkurencyjne, Grupa Murapol zamierza zapewnić zrównoważony rozwój Grupy i konsekwentne budowanie jej wartości dla akcjonariuszy poprzez realizację poniższej strategii. Zarząd wierzy, że przedstawione elementy strategii Grupy Murapol przyczynią się do jej dalszego konsekwentnego rozwoju.

Celem Grupy jest zrównoważony rozwój oraz utrzymanie silnej pozycji w branży deweloperskiej w Polsce i na rynkach finansowych. Wizją Grupy jest: (i) tworzenie organizacji działającej w oparciu o powtarzalny i zoptymalizowany model biznesowy na rynku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż oraz na potrzeby segmentu PRS, która (ii) reaguje na wyzwania rynku i konkurencji, (iii) z kompetencjami w zakresie rozszerzenia modelu biznesowego i oferty o rozwiązania i produkty oparte na nowych rozwiązaniach i technologiach, adekwatnie do zapotrzebowania rynku. Ma to pozwolić w długim okresie być postrzeganym jako organizacja o stabilnej i zrównoważonej strategii rozwoju, konsekwentnie realizująca powtarzalne wyniki operacyjne.

Wykorzystanie potencjału posiadanego banku ziemi w celu osiągnięcia pozycji czołowego dewelopera na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Grupa Murapol planuje kontynuować wzrost i skalowanie działalności w Polsce w oparciu o skuteczne pozycjonowanie oferty produktowej wśród swoich docelowych klientów. Grupa zamierza efektywnie wykorzystywać swoje przewagi konkurencyjne, w tym dogłębną znajomość lokalnych rynków, efektywność kosztową oraz oferowany stosunek jakości i lokalizacji lokali mieszkalnych/użytkowych do ceny, aby trafiać ze swoją ofertą produktową w oczekiwania jasno zdefiniowanej docelowej grupy klientów w ramach segmentu popularnego (*affordable*) i popularnego premium (*affordable premium*). Z uwagi na ambitne plany inwestycyjne oraz wykorzystując wewnętrzne kompetencje 25-osobowego zespołu dedykowanego do pozyskiwania nieruchomości gruntowych i zajmującego się kompleksowo tym procesem, Grupa nieustannie szuka nowych działek pod zabudowę. W tym celu Grupa będzie kontynuowała swoją sprawdzoną strategię w zakresie doboru nieruchomości gruntowych i pozyskiwała dla swoich nowych przedsięwzięć deweloperskich działki zarówno (i) w największych miastach, zwykle w lokalizacjach poza centrami miast, ale w dzielnicach perspektywicznych, dynamicznie rozwijających się, gdzie ceny gruntów są niższe w porównaniu z lokalizacjami w centrum, a jednocześnie lokalizacje te zapewniają znaczne zainteresowanie klientów, jak i (ii) w mniejszych miastach regionalnych, które z kolei charakteryzują się atrakcyjnymi perspektywami rozwoju lub znacznym deficytem mieszkań na rynku pierwotnym. W ocenie Zarządu na takich lokalnych rynkach oferta lokali mieszkalnych Grupy Murapol może efektywnie konkurować zarówno z ofertą największych deweloperów, jak również z ofertą mniejszych, lokalnych podmiotów, zwłaszcza w zakresie stosunku jakości do ceny, a także wysokim poziomem standaryzacji procesów i efektywnością kosztową. Posiadając ugruntowaną pozycję na wielu rynkach w różnych częściach Polski (na dzień 30 września 2021 r. przedsięwzięcia deweloperskie Grupy w budowie znajdowały się w 14 miastach w różnych częściach Polski, a jej bank ziemi w 14 miastach), Spółka zamierza kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji prowadzonej działalności w Polsce i w tym celu planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne umożliwiające budowę projektów także poza lokalizacjami, w których obecnie prowadzi działalność (Spółka bierze pod uwagę także inne rynki regionalne, m.in. takie jak Lublin, Szczecin czy Rzeszów).

Ponadto, Grupa planuje dalszy rozwój portfela inwestycji deweloperskich, wykorzystując w tym celu potencjał posiadanego znacznego banku ziemi (na 30 września 2021 r. zdaniem Zarządu Grupa posiadała jeden z większych banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW). Na 30 września 2021 r. bank ziemi Grupy umożliwił budowę ok. 19,9 tys. lokali, z czego w budowie znajdowało się 5,3 tys. lokali (w liczbie 5,3 tys. w budowie ujmują się dwie inwestycje Kraków Pachońskiego bud. E oraz Łódź Nowy Piłsudski bud. 2 – ok. 305 mieszkań, dla których uzyskano pozwolenie na użytkowanie, a nie rozpoczęto przekazania kluczy), natomiast w projektowaniu i przygotowaniu było ok. 14,6 tys. lokali. Posiadany bank ziemi umożliwi Grupie taki dobór inwestycji i harmonogramu ich realizacji, by uwzględniając różne czynniki, wykorzystała optymalny moment na rynku dla ich realizacji, a następnie komercjalizacji. Zob. również pkt „Kontynuacja stosowanego modelu akwizycji gruntów opartego o zaliczki/zadatki i warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości w celu dalszego zwiększania elastyczności i obniżania ekspozycji na ryzyko oraz dalszej poprawy zarządzania kapitałem” poniżej, w którym przedstawiono strategię Grupy co do dalszego pozyskiwania przez Grupę gruntów do jej banku ziemi.

Spółka zamierza konsekwentnie podejmować działania prowadzące do wzrostu skali działalności Grupy, m.in. w oparciu o jej powtarzalny model biznesowy i powiązaną z tym skalowalność działalności. Na dzień 30 września 2021 r. Grupa posiadała 2.911 lokali mieszkalnych/użytkowych, które były sprzedane w ramach przedsprzedaży, a nie zostały jeszcze przekazane klientom, co zgodnie z przewidywaniami Spółki powinno zapewnić wzrost przychodów z tytułu umów sprzedaży lokali w 2021 r. i 2022 r. Natomiast począwszy od 2022 r., Grupa zakłada przekazania lokali mieszkalnych/użytkowych w segmencie deweloperskim na poziomie ok. 3.200–4.200 lokali rocznie (bez uwzględnienia lokali

realizowanych w ramach segmentu PRS). Zob. również pkt 8.5 „Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2020 r. – Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i cele średnioterminowe” w celu zapoznania się z celami strategicznymi Grupy, w szczególności finansowymi, w tym w ramach współpracy dotyczącej platformy PRS.

Wykorzystanie możliwości wzrostu płynących z rozwijającego się rynku PRS i rynku PBSA w Polsce w oparciu o zawarte umowy współpracy

W celu wykorzystania przewidywanego rozwoju rynku PRS w Polsce, Zarząd podjął decyzję strategiczną o rozpoczęciu współpracy z Grupą Ares, wspieraną przez GRE. W tym celu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła umowę ramową z AEREF V PL PRS S.à r.l., spółka celową Grupy Ares, zmienioną aneksem nr 1 z dnia 19 października 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r., zgodnie z którą Spółka odpowiada m.in. za realizację przedsięwzięć deweloperskich (łącznie z ich wykończeniem (*fit-out*)) przeznaczonych dla działalności platformy PRS Grupy Ares w Polsce. Nieruchomość gruntowa oraz postawione na niej budynki staną się własnością podmiotów powiązanych z AEREF V PL PRS S.à r.l. AEREF V PL PRS S.à r.l., przy wsparciu GRE, będzie odpowiedzialna za ich późniejszą komercjalizację, obsługę (w tym: marketingową i finansową) i zarządzanie. Zob. również pkt 9.2 „Przewagi konkurencyjne – Dobre perspektywy dalszego rozwoju Grupy wynikające z rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS” powyżej oraz pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”. W ramach ww. współpracy AEREF V PL PRS S.à r.l., przy wsparciu GRE, planuje zbudować znaczącą instytucjonalną platformę PRS w Polsce w oparciu o lokale mieszkalne wybudowane przez Grupę Murapol. W ramach współpracy PRS, założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba tych lokali będzie wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Dodatkowo Grupa Murapol jest zobowiązana do dołożenia starań, by w trakcie 2021 r. przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań, oprócz będących na dzień 30 września 2021 r. już w realizacji przedsięwzięć w ramach I transzy PRS oraz przedsięwzięć projektowanych w ramach II transzy PRS, a w każdym kolejnym roku trwania współpracy potencjalne projekty dające nie mniej niż 3.000 lokali, w największych miastach w Polsce: (i) Gdyni, (ii) Gdańsku, (iii) Wrocławiu, (iv) Łodzi, (v) Warszawie, (vi) Katowicach oraz (vii) Krakowie, z przeznaczeniem na ich wynajem przez Grupę Ares za pośrednictwem platformy PRS należącej do Grupy Ares. Spółka szacuje, że pierwsza transza mieszkań (na 30 września 2021 r. 1.362 lokale w budowie i dodatkowe ok. 1,7 tys. lokali na etapie planowania/projektowania), z uwzględnieniem obecnych kosztów pracy i kosztów materiałów budowlanych, przyniesie jej marżę I stopnia na poziomie ok. 15,3–16,7%. Zgodnie z oczekiwaniami, umowa współpracy dotyczącej PRS umożliwi Grupie dywersyfikację, elastyczne reagowanie na potencjalne wahania popytu detalicznego na lokale mieszkalne i stabilny rozwój działalności oraz pozyskanie nowych kompetencji (m.in. *fit-out*, realizacja przedsięwzięć budowlanych w ramach segmentu PRS), z wykorzystaniem *know-how* i wsparcia doświadczonego partnera. Powinna ona zapewnić także szybki poziom rotacji kapitału – Grupa będzie otrzymywać od Grupy Ares środki pieniężne na realizację przedsięwzięć budowlanych w ramach segmentu PRS w trakcie ich realizacji i w tym momencie będzie je rozpoznawać w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Dodatkowo do możliwości wzrostu płynących z rozwijającego się rynku PRS, w maju 2021 r. Spółka rozpoczęła współpracę ze Student Depot Łódź 2 sp. z o.o., wspieranym przez GRE, dotyczącą realizacji projektu akademików studenckich. W ramach tej współpracy Grupa Murapol odpowiada m.in. za realizację akademików studenckich. Nieruchomość gruntowa oraz postawione na niej budynki stają się własnością Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. będzie również odpowiadała za ich późniejszą komercjalizację, obsługę i zarządzanie. W ramach ww. współpracy Grupa Murapol jako generalny wykonawca wybuduje akademik studencki z ponad 350 pokojami studenckimi, łącznie z ich wykończeniem (*fit-out*). Przekazanie ww. lokali jest planowane na III kwartał 2023 r. Zgodnie z oczekiwaniami, umowa współpracy dotyczącej segmentu PBSA m.in. przyczyni się do wzrostu skali działalności Grupy oraz umożliwi jej zdobycie nowych kompetencji (*fit-out*, segment PBSA), z wykorzystaniem *know-how* i wsparcia doświadczonego partnera.

Dla tych projektów będzie również możliwe wykorzystywanie działek, które w planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod zabudowę usługową z funkcją zamieszkania zbiorowego (w szczególności hotel, apartotel, akademik) i wykluczają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Może to przyczynić się do rozszerzenia możliwości akwizycyjnych Grupy, zwiększając pulę działek, spośród których będzie możliwe dokonywanie wyboru lokalizacji.

Kontynuacja stosowanego modelu akwizycji gruntów opartego o zaliczki/zadatki i warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości w celu dalszego zwiększania elastyczności i obniżania ekspozycji na ryzyko oraz dalszej poprawy zarządzania kapitałem

Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce model nabywania gruntów. W ramach tego modelu ok. 10–30% ceny nieruchomości jest płacone jako zadatek lub zaliczka po zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży (lub innej warunkowej umowy zobowiązującej), a pozostała część (70–90%) przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości, w przeważającej części po spełnieniu wskazanych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających, m.in. w postaci uzyskania określonych decyzji administracyjnych, takich jak decyzja o pozwoleniu na budowę, decyzja o warunkach zabudowy, decyzja środowiskowa. Natomiast większość polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW zawiera od razu umowy przenoszące własność nieruchomości gruntowej i dokonuje zapłaty pełnej ceny sprzedaży gruntu. Zaletą stosowanego przez Grupę modelu są: (i) dokonywanie płatności ceny sprzedaży gruntu w dwóch etapach, co skutkuje niskim początkowym zapotrzebowaniem na kapitał własny na etapie zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (innej warunkowej umowy zobowiązującej), (ii) mniejsza ekspozycja na ryzyko operacyjne; oraz (iii) większa elastyczność w przypadku zmian warunków rynkowych, pozostających poza kontrolą Grupy. W przeszłości strategia ta była szczególnie skuteczna na rynkach lokalnych, które charakteryzują się niższym poziomem konkurencji i popytu na nieruchomości gruntowe. Na dzień 30 września 2021 r. spośród działek w banku ziemi Grupy, które umożliwiają wybudowanie ok. 19,9 tys. lokali, Grupa jest właścicielem działek umożliwiających budowę ok. 7,9 tys. lokali, natomiast działki umożliwiające budowę ok. 12 tys. lokali są przedmiotem warunkowych przedwstępnych umów sprzedaży (innych warunkowych umów zobowiązujących). Na nabycie ww. zakontraktowanych na dzień 30 września 2021 r. nieruchomości gruntowych, przy założeniu spełnienia się warunków przewidzianych w tych umowach, Grupa wyda jeszcze ok. 503 mln zł (tj. część ceny sprzedaży zakontraktowanych gruntów pozostała do zapłaty przez Grupę), zaś w przypadku gruntów już nabytych Grupa wyda jeszcze gotówkowo (tj. w ramach zapłaty pozostałej części ceny) ok. 24 mln zł.

Grupa zamierza kontynuować proces nabywania gruntów w oparciu o ww. przyjęty model biznesowy w celu dalszej optymalizacji struktury kapitału. Jednocześnie Spółka będzie nadal realizować swoją ogólną strategię związaną z doбором gruntów do banku ziemi i zarządzaniem tym procesem, koncentrując się na: (i) transakcjach prywatnych (ograniczenie udziału w wieloetapowych procesach ofertowych) oraz (ii) uwarunkowaniach lokalnych, w tym procesie uzyskiwania decyzji administracyjnych na poziomie lokalnym. Na dzień 30 września 2021 r. Grupa prowadzi negocjacje dotyczące nabycia potencjalnych gruntów, na których możliwa byłaby realizacja ok. 12,5 tys. lokali.

Począwszy od 2021 r., Grupa zamierza wydatkować co roku około 175–225 mln zł na pozyskiwanie nieruchomości gruntowych (kwota ta obejmuje łącznie (i) zaliczki/zadatki na grunty płacone przy zawarciu umowy przedwstępnej/innej warunkowej umowy zobowiązującej, zapłacone w danym roku przez Grupę oraz (ii) pozostałe części ceny sprzedaży gruntów uiszczane przez Grupę w tym samym roku na nabycie gruntów, po spełnieniu się warunków przewidzianych w umowach przedwstępnych/warunkowych dotyczących tych gruntów). Informacje na temat źródeł finansowania działalności Grupy Murapol, które obejmują również pozyskiwanie gruntów, znajdują się w pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe – Informacje ogólne”.

Wykorzystanie specjalistycznej i zróżnicowanej wiedzy zespołu w całym łańcuchu realizacji przedsięwzięć deweloperskich w celu dalszego usprawniania wydajności operacyjnej i rozwiązań technologicznych

Plan wzrostu Grupy Murapol zakłada dalszą optymalizację procesów i sprawności operacyjnej oraz stosowanych rozwiązań technologicznych w oparciu o wypracowany i w ocenie Zarządu unikatowy w Polsce wśród deweloperów notowanych na GPW *know-how*.

Grupa w swoich strukturach posiada rozległe kompetencje niezbędne do realizacji inwestycji deweloperskich (wertykalna integracja modelu biznesowego). Nad przygotowaniem i realizacją projektów Grupy pracują zespoły doświadczonych ekspertów, pokrywających swoimi kompetencjami całość procesu inwestycyjnego, w tym pozyskiwanie gruntów i uzyskiwanie decyzji administracyjnych, prace projektowe i architektoniczno-inżynierskie oraz kompetencje generalnego wykonawstwa czy sprzedażowe. Zob. pkt 9.6 „Model działalności”. W ocenie Zarządu, wykorzystanie specjalistycznej i zróżnicowanej wiedzy zespołów w całym łańcuchu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przyczynia się do wysokiej wydajności operacyjnej Grupy oraz wpływa pozytywnie na poziom osiągniętych marż. Spółka zamierza wykorzystać takie zróżnicowane doświadczenie do dalszego usprawniania działalności w celu systematycznej poprawy rentowności i skrócenia czasu wprowadzania oferty na rynek. W szczególności w tym celu planuje się dalsze wyodrębnianie zestandaryzowanych zadań w ramach procesu budowlanego, przede wszystkim o zadania związane z wykończeniem lokali (*fit-out*) (na Datę Prospektu w ramach procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wyodrębniono 94 zadania (tzw. Unit94), które umożliwiają standaryzację czynności i korzystanie z dużej liczby

mniejszych podwykonawców, co z kolei przekłada się na efektywność kosztową oraz lepszy poziom kontroli kosztów i procesu budowlanego przez Grupę).

Natomiast w ramach działań zmierzających do optymalizacji stosowanych rozwiązań technologicznych Grupa planuje przede wszystkim zwiększać wykorzystanie w przyszłości prefabrykatów w procesie budowlanym oraz inwestować w wewnętrzne kompetencje w obszarze rozwoju i badań (R&D), aby pozostać wśród podmiotów wiodących w zakresie rozwiązań technologicznych w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, strategia Grupy w obszarze rozwiązań technologicznych obejmuje m.in.: (i) rozwijanie planowania modułowego oraz planowania 3D; (ii) zwiększanie optymalizacji projektów budynków poprzez zwiększenie unifikacji rozwiązań technologicznych, przy zachowaniu wysokiej jakości standardów architektonicznych; (iii) kontynuowanie i rozwój wdrożonego systemu zunifikowanych szachtów rozdzielaczy mieszkaniowych oraz doposażenie go w kolejne funkcjonalności zintegrowane z systemem HMS (Home Management System). System zapewnia spełnienie wysokich standardów energetycznych dla budynku, a także znacznie skraca czas trwania inwestycji i redukuje koszty. Zob. również pkt 9.10 „*Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG)*” poniżej.

Ponadto, Grupa będzie kontynuowała analizowanie najnowszych trendów i rozwiązań technologicznych, by wykorzystywać je w swojej działalności w procesach operacyjnych i sprzedażowych (takich jak projektowanie 3D oraz system wyszukiwarki 3D lokali mieszkalnych, wizualizacji budynków i projektów inwestycyjnych).

Dbłość o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG)

Grupa Murapol podejmuje działania, by uwzględniać w swojej działalności kwestie ESG (kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ładu korporacyjnego), które mają coraz większe znaczenie dla działalności deweloperskiej. Grupa zamierza śledzić trendy w obszarze ESG, prowadzić prace R&D w tym zakresie, analizować dostępne rozwiązania oraz inicjować w swoich przedsięwzięciach deweloperskich kolejne rozwiązania proekologiczne oraz w innych obszarach ESG. Na Datę Prospektu Grupa jest w trakcie przygotowywania lub analizy kilku nowych rozwiązań, w tym nowych funkcjonalności do systemu HMS, systemów fotowoltaicznych na powierzchniach użytkowych wspólnych, wykorzystywanie antysmogowych materiałów budowlanych, wprowadzanie inteligentnych rozwiązań na powierzchniach użytkowych wspólnych, np. ławki na placach zabaw łączące funkcje umożliwiające ładowanie telefonów komórkowych, zintegrowane ze stojakiem rowerowym i stacją naprawy rowerów, czy ogrody wodne. Zob. również pkt 9.10 „*Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG)*”. Ponadto, celem Grupy do 2025 r. jest, aby nowo projektowane budynki charakteryzowały się znacznie niższym udziałem poboru energii ze źródeł nieodnawialnych. W ocenie Spółki, podejmowane działania i proponowane rozwiązania będą wpływać korzystnie na efekt końcowy przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol, ich użyteczność i przyjazny charakter dla mieszkańców, co może wpłynąć pozytywnie m.in. na konkurencyjność oferty mieszkaniowej Grupy i realizowane marże.

Ponadto, w uzupełnieniu prowadzonych działań wskazanych powyżej, Grupa planuje również wdrożenie systemu raportowania wewnętrznego dotyczącego kwestii ESG w zakresie zalecanym przez Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021.

9.4 Historia

Grupa Murapol jest obecna na polskim rynku nieruchomości od ponad 20 lat. Działalność Grupy rozpoczęła się w roku 2001, kiedy to została założona spółka Murapol sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. W tym samym roku Grupa zrealizowała także swoją pierwszą inwestycję – apartamentowiec przy ul. Olszówki w Cygańskim Lesie, w Bielsku-Białej.

W kolejnych latach Grupa rozbudowywała swoje portfolio projektów deweloperskich, wchodząc ze swoją działalnością do kolejnych miast. W 2004 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży pierwszą inwestycję w Krakowie, w 2007 r. we Wrocławiu, w 2008 r. w Gdańsku i Katowicach, w 2011 r. w Warszawie i Poznaniu, a w 2016 r. w Łodzi. W 2012 r. Grupa po raz pierwszy przekroczyła liczbę 1.000 sprzedanych lokali w ciągu roku, tym samym stając się w ocenie Zarządu jednym z wiodących deweloperów mieszkaniowych na rynku polskim. W 2019 r. Grupa odnotowała największy do Daty Prospektu poziom przedsprzedaży lokali – 3.149 mieszkań, natomiast wynik przekazania osiągnął liczbę 3.124 lokali.

Od początku działalności do 30 września 2021 r. Grupa zrealizowała 70 przedsięwzięć deweloperskich, w ramach których powstały 324 budynki i 20 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych, poszerzając zakres działalności o nowe lokalizacje (do 30 września 2021 r. Grupa zrealizowała projekty deweloperskie w 15 miastach w Polsce).

W związku ze wzrostem skali działalności Grupy w dniu 5 stycznia 2007 r. Murapol sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną działającą pod firmą Murapol S.A.

W 2010 r. jako jeden z pionierów tego rynku, Grupa zadebiutowała na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW (jako 30. Emitent notowany na tym rynku), również jako jeden z pierwszych deweloperów w Polsce (wówczas trzeci

deweloper na Catalyst), wprowadzając obligacje na rynek dłużnych instrumentów finansowych. W kolejnych latach niektóre z emisji obligacji były również notowane na rynku Catalyst, stanowiąc jedno ze źródeł finansowania działalności Grupy, obok środków pieniężnych z działalności operacyjnej oraz kredytów.

W 2016 r. Grupa podjęła decyzję o dokonaniu pierwszej ekspansji zagranicznej, dokonując zakupu nieruchomości w Niemczech oraz realizując projekt deweloperski w Berlinie. Rok później Grupa zakupiła nieruchomości w Edynburgu, Wielka Brytania (nieruchomość została sprzedana w 2021 r.). Na Datę Prospektu zagraniczna działalność operacyjna Grupy nie jest kontynuowana, przy czym na Datę Prospektu Grupa posiada w swoich strukturach spółki zagraniczne, które prowadzą działalność holdingową i finansową (zob. pkt 11.4 „Grupa Murapol”).

W celu dalszego wzmocnienia pozycji w obszarze generalnego wykonawstwa w zakresie robót budowlanych oraz rozszerzenia działalności o obszar budownictwa przemysłowego, w 2017 r. Spółka pośrednio nabyła pakiet większościowy akcji w kapitale zakładowym spółki pod firmą Awbud S.A. (obecnie PartnerBud S.A. w upadłości), spółki notowanej do kwietnia 2021 r. na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW, której działalność była komplementarna z działalnością Grupy. W tym samym roku Grupa zakupiła akcje spółek publicznych notowanych na rynku podstawowym GPW: (i) Skarbiec Holding S.A., stając się mniejszościowym akcjonariuszem spółki, będącej właścicielem jednego z wiodących na polskim rynku towarzystw funduszy inwestycyjnych – Skarbiec TFI, a także (ii) Polnord S.A. (jeden z deweloperów mieszkaniowych w Polsce). W następstwie zmiany strategii opisanej poniżej nastąpiła sprzedaż akcji ww. spółek.

W styczniu 2018 r. nastąpiły zmiany w Zarządzie, które m.in. doprowadziły do zmiany strategii Grupy w kierunku koncentracji na działalności deweloperskiej mieszkaniowej oraz zrównoważonym rozwoju w oparciu o wypracowany przez lata sprawny model biznesu deweloperskiego, przeniesienie do spółek z Grupy jak największej liczby elementów procesu inwestycyjnego (tzw. *insourcing*) i wykorzystanie nowych technologii. Grupa rozpoczęła działania zmierzające do wygaszania działalności pobocznej, niezwiązanej bezpośrednio z działalnością deweloperską mieszkaniową, oraz rozpoczęła sprzedaż nieruchomości gruntowych, które nie były kompatybilne z jej strategią/planami deweloperskimi.

Od 2019 r. Grupa Murapol w swoich inwestycjach wprowadziła rozwiązania automatyki mieszkaniowej – Home Management System, pozwalający na korzystanie z technologii inteligentnego domu, oraz pakiet antysmogowy, który w standardzie zaczęto montować w mieszkaniach. Rok później w najnowszych inwestycjach Grupy Murapol rozpoczęto instalacje pakietu eko, w którego skład wchodzi m.in. stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

W lutym 2020 r. Akcjonariusz Sprzedający (spółka należąca do Grupy Ares – międzynarodowej grupy będącej wiodącym globalnym menedżerem w obszarze inwestycji alternatywnych, obejmujących wszystkie rodzaje inwestycji poza tymi tradycyjnymi opartymi o akcje, obligacje bądź gotówkę, tj. zarówno inwestycje w metale szlachetne, obrazy, samochody kolekcjonerskie, jak i nieruchomości czy *venture capital*, specjalizującym się w finansowaniu dłużnym, *private equity* i nieruchomościach), nabył akcje Spółki, stając się jej akcjonariuszem większościowym.

Z uwagi na pogarszającą się sytuację finansową spółki PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) oraz w związku z wprowadzaniem po przejściu przez Akcjonariusza Sprzedającego nowej strategii w zakresie działalności Grupy Murapol względem spółki PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.): (i) skoncentrowano działalność generalnego wykonawcy projektów inwestycyjnych Grupy w jednej z Istotnych Spółek Zależnych, tj. Partner S.A.; oraz (ii) w marcu 2020 r. nastąpiła sprzedaż akcji spółki PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) na rzecz podmiotów spoza Grupy Murapol.

W 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozszerzeniu działalności deweloperskiej przez rozpoczęcie realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla: (i) platformy PRS zarządzanej przez Grupę Ares, we współpracy z GRE, podpisując w lipcu 2021 r. umowę współpracy z AEREF V PL PRS S.à r.l., oraz (ii) platformy PBSA – prywatnych akademików studenckich we współpracy ze Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. W obydwóch projektach Grupa Murapol będzie pełnić rolę generalnego wykonawcy odpowiedzialnego za realizację projektów deweloperskich (mieszkań na wynajem i akademików studenckich), natomiast zarządzaniem wynajmem będzie się zajmował dany partner Grupy. Zob. pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)” poniżej oraz pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w segmencie prywatnych akademików (PBSA)” poniżej.

9.5 Główne obszary działalności

Grupa Murapol prowadzi działalność wyłącznie w Polsce. Na dzień 30 września 2021 r. przedsięwzięcia deweloperskie Grupy w budowie były zlokalizowane w 14 miastach w Polsce, zarówno na największych rynkach mieszkaniowych, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Gliwice, Sosnowiec), Poznań, Łódź, Trójmiasto (Gdynia i Gdańsk), Wrocław, Kraków, Warszawa, jak również w mniejszych miastach regionalnych, takich jak Bydgoszcz, Siewierz, Toruń i Wieliczka.

Natomiast bank ziemi znajdował się w 14 miastach. Dywersyfikacja lokalizacji przedsięwzięć deweloperskich w szczególności zapewnia dostęp oferty Grupy do szerokiego grona klientów, umożliwia korzystanie ze wzrostu lokalnych rynków nieruchomości w oparciu o kompetencje zbudowane przez Grupę na tych rynkach i jej renomę oraz dywersyfikuje wpływ lokalnej koniunktury i ryzyk na działalność Grupy.

Poniższa mapa przedstawia zasięg działalności Grupy na terenie Polski (wg przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu na dzień 30 września 2021 r.).



Portfel projektów w budowie (wg danych na dzień 30 września 2021r.) obejmował 6,7 tys. lokali (z uwzględnieniem inwestycji, gdzie grunt został sprzedany partnerowi w związku z projektami w segmencie PRS i PBSA) o łącznym PUM 268 tys. m², powstających w 75 budynkach w ramach 21 inwestycji (38 etapów projektów) realizowanych w 14 miastach. Portfel inwestycji w projektowaniu i przygotowaniu (wg danych na dzień 30 września 2021 r.) obejmował ponad 14,6 tys. lokali o łącznym PUM ok. 651 tys. m².

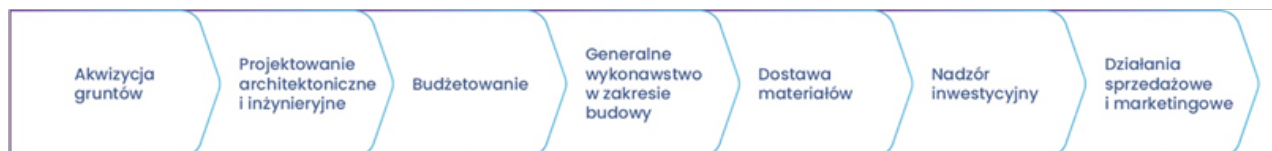
W latach 2017–2020 Grupa posiadała również nieruchomości gruntowe w Niemczech (Berlin) i Wielkiej Brytanii (Edynburg). Nieruchomości te zostały przez Grupę zbyte na rzecz podmiotów trzecich ze względu na skoncentrowanie działalności operacyjnej Grupy jedynie na terytorium Polski.

9.6 Model działalności

Działalność Grupy Murapol opiera się o pionowo zintegrowany model biznesowy obejmujący pełen łańcuch realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (działalność deweloperska oraz powiązane z nią kompetencje doradczo-wykonawcze), począwszy od etapu pozyskiwania nieruchomości gruntowych po działania marketingowe i sprzedażowe. Obszar doradczo-wykonawczy jest realizowany przez podmioty skupione wokół spółki Murapol Real Estate S.A. powstałej w efekcie wydzielenia do odrębnych podmiotów poszczególnych sekcji usługowo-wykonawczych z zakresu realizacji inwestycji Spółki.

U podstaw modelu biznesowego leży geograficzne rozproszenie działalności oraz oferta mieszkań w szerokim i najbardziej chłonnym segmencie, tj. popularnym (*affordable*) i popularnym premium (*affordable premium*).

Poniżej wskazano kluczowe obszary kompetencji Grupy Murapol, identyfikowane na potrzeby opisu modelu biznesowego.



Źródło: Spółka.

Model biznesowy prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich przez Grupę jest realizowany przez wyodrębnione zespoły specjalistów, zajmujące się projektem na określonych procedurami etapach jego realizacji. Zatrudnianie stałe i kontraktowe takich specjalistów jak: architekci, konstruktorzy, rzeczoznawcy, prawnicy, inżynierowie, pracownicy controllingu, marketingowcy, kontrolerzy jakości, handlowcy, umożliwia Grupie m.in. powielanie modelu biznesowego na nowych projektach oraz skalowanie działalności.

W opinii Zarządu, zintegrowany model biznesowy pozwala Grupie na znaczne obniżenie średnich kosztów budowy m² PUM, a także na generowanie marż na wszystkich etapach realizacji projektu, w tym w ramach generalnego wykonawstwa.

Akwizycja gruntów

Pierwszym etapem w modelu biznesowym Grupy jest wyszukiwanie i selekcja atrakcyjnych biznesowo nieruchomości gruntowych pod inwestycję oraz ich szczegółowa analiza. Wybór takiej nieruchomości trwa zazwyczaj ok. 5 miesięcy. Grupa uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące nabywania gruntów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych, z uwzględnieniem planów rozwojowych i strategii Grupy, dywersyfikacji geograficznej jej inwestycji w Polsce oraz założeń dotyczących przyszłości rynku nieruchomości deweloperskich i oczekiwań klientów.

Dobór nieruchomości gruntowej, w tym jej lokalizacja, jest kluczowy m.in. z uwagi na atrakcyjność projektu dla końcowego klienta, a tym samym wpływa na szybkość przedsprzedaży i sprzedaży mieszkań oraz uzyskanie odpowiedniej ceny sprzedaży. Natomiast warunki pozyskania gruntu mają istotny wpływ na ostateczną rentowność projektu. Po wstępnej akceptacji lokalizacji oraz ceny, grunt podlega szczegółowej analizie, której celem jest przede wszystkim eliminacja ryzyka dokonania zakupu działki o nieodpowiednich parametrach czy obciążonej wadami prawnymi i faktycznymi oraz określenie rzeczywistej wartości nieruchomości, a także jej potencjału dla realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Na takie badanie *due diligence* składają się m.in. następujące analizy: techniczna gruntu, prawna, finansowa oraz sprzedażowa projektu. Równolegle rozpoczyna się faza wstępnego projektowania inwestycji.

Spółka realizuje przedsięwzięcia deweloperskie o charakterze długoterminowym (ok. 18 miesięcy), które cechuje długi cykl konwersji gotówki oraz wysoka jednostkowa wartość każdego z projektów. Zgodnie z przyjętym modelem rozliczenia przedsięwzięcie deweloperskie generuje przepływy pieniężne w wartości proporcjonalnej do liczby sprzedanych mieszkań oraz stopnia ukończenia budowy. W związku z powyższym, przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce model nabywania nieruchomości gruntowych do banku ziemi, na których mogła na bieżąco realizować inwestycje. Planowanie przyszłych inwestycji deweloperskich wiąże się z zawieraniem przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych lub warunkowych umów zobowiązujących do sprzedaży nieruchomości gruntowych, na mocy których Spółka/Spółka Zależna ma prawo nabyć nieruchomość w przyszłości od jej właściciela. Częstymi warunkami zawieszającymi zamieszczanymi przez Spółkę w takich umowach są warunki w postaci: (i) uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, (ii) kompleksowej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, (iii) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie – niewykonania przez organy administracji państwowej lub samorządowej, lub inne podmioty prawa pierwokupu w ustawowym terminie, (iv) w przypadku gdy nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy lub (v) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie – uzyskania decyzji o warunkach przyłączenia inwestycji do infrastruktury. Zawarcie umowy wiąże się z zapłatą ok. 10–30% ceny nieruchomości w postaci zaliczki albo zadatku. Uiszczenie pozostałej części ceny następuje po ziszczeniu się warunków i przeniesieniu własności nieruchomości gruntowej na Grupę. W przypadku nieziszczenia się warunku zawieszającego Grupa ma możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej, żądając zwrotu wpłaconego zadatku/zaliczki w całości lub części.

Zaletą stosowanego przez Grupę modelu są: (i) dokonywanie płatności ceny sprzedaży gruntu w dwóch etapach, co skutkuje niskim początkowym zapotrzebowaniem na kapitał własny na etapie zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (innej warunkowej umowy zobowiązującej), (ii) mniejsza ekspozycja na ryzyko operacyjne; oraz (iii) większa elastyczność w przypadku zmian warunków rynkowych, pozostających poza kontrolą Grupy. Dzięki takiej polityce Grupa co do zasady nie nabywa gruntów na zapas przed uzyskaniem wymaganych decyzji administracyjnych umożliwiających jej realizację projektu deweloperskiego i tym samym nie podlega ryzyku utraty/wzrostu wartości gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne w okresie do spełnienia się ww. warunków oraz związanych z tym przeszacowań kapitałów, marginalizując tym samym ryzyko utraty płynności finansowej związanej z przeinwestowaniem w grunty. W przeszłości strategia ta była szczególnie skuteczna na rynkach lokalnych, które charakteryzują się niższym poziomem konkurencji i popytu na nieruchomości gruntowe.

Brak możliwości skutecznego nabycia wybranego wcześniej gruntu w ogóle lub w zaplanowanym terminie unieumożliwia lub znacznie odradza realizację danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Grupa staje przed koniecznością poszukiwania innych alternatywnych nieruchomości o korzystnej lokalizacji w wybranych regionach oraz do ponownego przeprowadzenia procesów związanych z pozyskiwaniem gruntu, w tym oceny gruntu, wstępnej fazy projektowej dla inwestycji oraz uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych.

Projektowanie architektoniczne i inżynierskie

Kolejnym etapem jest kompleksowe projektowanie inwestycji w zakresie architektury, instalacji oraz konstrukcji przeprowadzane we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Etap projektowania trwa zazwyczaj ok. 18 miesięcy. Odbywa się ono przy wykorzystaniu wypracowanych przez lata rozwiązań inżynierskich, standardów rysowania i projektowania, detali, kart budowlanych oraz wytycznych co do tworzenia optymalnych układów wnętrza i powierzchni wspólnych. Wszystkie projekty są każdorazowo konsultowane z przedstawicielami działu sprzedaży Grupy w zakresie dostosowania do bieżących potrzeb nabywców oraz działem budżetowania – w zakresie poprawności i optymalności zastosowanych rozwiązań.

Zasadniczym celem tego etapu jest optymalizacja kosztów realizacji lokali mieszkaniowych/użytkowych (z wykorzystaniem doświadczenia zdobytego przy realizacji wcześniejszych przedsięwzięć deweloperskich), przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań klientów, wprowadzanych rozwiązań na rynku, w tym proekologicznych, oraz wymogów administracyjno-prawnych co do finalnego produktu. Celem Grupy, zgodnym z oczekiwaniami jej docelowej grupy klientów, jest tworzenie mieszkań kompaktowych, które są zarówno funkcjonalne, jak i wygodne, maksymalizując wykorzystanie dostępnej powierzchni, o jak największej liczbie pokoi adekwatnej dla PUM danego lokalu.

W procesie projektowym Grupa wykorzystuje technologię Building Information Modeling (BIM), która umożliwia precyzyjne szacowanie przedmiarów (tj. wyliczenie ilości robót, przygotowanie wstępnego zestawienia zasobów pracy i materiałów jako pierwszego etapu układania kosztorysu inwestycji), co przekłada się na tworzenie optymalnych budżetów każdej inwestycji. W ocenie Zarządu, wykorzystywanie BIM eliminuje także zdecydowaną większość błędów projektowych już na początkowych etapach projektowania oraz usprawnia pracę i wymianę informacji pomiędzy poszczególnymi jednostkami organizacyjnymi Grupy Murapol odpowiedzialnymi za realizację przedsięwzięć deweloperskich. Grupa Murapol sama projektuje układy mieszkań, które są wysoce wystandaryzowane, co jest korzystne biznesowo dla firmy, ale i wygodniejsze dla klienta. Grupa optymalizuje ponadto projekty poprzez wysoki udział powierzchni mieszkań w powierzchni całkowitej gruntu inwestycyjnego.

Wszelkie projekty oraz niezbędne działania formalne są wykonywane przez doświadczonych architektów i inżynierów. Działalność w tym zakresie jest organizacyjnie wyodrębniona w ramach Spółki Zależnej – Murapol Architects Drive S.A. Na dzień 30 września 2021 r. zespół biura projektowo-architektonicznego liczył 76 osób.

Budżetowanie

Za przygotowanie budżetu inwestycji odpowiada zespół specjalistów złożony z 26 osób (na 30 września 2021 r.). Grupa wykorzystuje nowoczesne technologie, w tym Building Information Modeling (BIM), w celu tworzenia optymalnych budżetów inwestycji. Etap budżetowania trwa ok. 12–24 miesięcy.

Budżet inwestycyjny stanowi zestawienie kosztów wszystkich prac, niezbędnych do kompleksowej realizacji inwestycji, począwszy od rozpoczęcia projektowania do uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Podstawą budżetu inwestycyjnego są przedmiary inwestycyjne, czyli zestawienie ilości robocizny i materiałów niezbędnych do wykonania poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Większość przedmiarów powstaje przy wykorzystaniu technologii BIM. Modelowanie w 3D pozwala na optymalizację czasu pracy przy projekcie, a także precyzyjne określenie ilości materiałów niezbędnych do wykonania prac oraz dostarczenie skoordynowanej dokumentacji projektowej na budowę, co pozwala uniknąć niepożądanych przestojów przy realizacji prac. Tworząc budżet inwestycyjny, Grupa

bazuje na wypracowanej przez lata wiedzy i doświadczeniu. W zakresie przyjmowanych cen robocizny, inżynierowie ds. budżetowania Grupy Murapol wykorzystują zestawienie kosztów realizowanych prac budowlanych, które od wielu lat są prowadzone w Grupie. Zestawienia pozwalają rejestrować zmiany rynkowe w zakresie kosztów wykonawstwa, a także pomagają w kontrolowaniu kosztów kontraktowania poszczególnych zakresów prac. Budżet w zakresie kosztów materiałów budowlanych jest stworzony w oparciu o cenniki Cross Bud S.A., Istotnej Spółki Zależnej, która odpowiada za procesy zakupowe materiałów budowlanych w Grupie Murapol. Centralizacja zakupów materiałów budowlanych oraz ich wewnętrzna dystrybucja zmniejsza poziom kosztów realizacji przedsięwzięć budowlanych, przyczyniając się do osiągniętej marżowości, oraz minimalizuje ryzyko opóźnienia dostaw na budowę lub gwałtownego wzrostu cen poszczególnych materiałów. W bezpośredni sposób przekłada się to na dotrzymywanie terminów realizacji inwestycji wraz z zachowaniem początkowo planowanego budżetu. Gotowy budżet inwestycyjny stanowi potwierdzenie optymalności projektu budowlanego, a także element kontrolny kosztów poszczególnych etapów realizacji inwestycji. Ponadto budżet inwestycyjny jest podstawą do podejmowania strategicznych decyzji dotyczących cen sprzedaży mieszkań w danej lokalizacji. Z każdym wykonanym budżetem inwestycyjnym Grupa coraz bardziej zgłębia wiedzę w zakresie kosztów rozwiązań projektowych i technologicznych, co zwiększa jej doświadczenie i *know-how*.

Generalne wykonawstwo w zakresie budowy i dostawa materiałów

Przy realizacji przedsięwzięć deweloperskich Grupa pełni funkcję generalnego wykonawcy projektu, czyli odpowiada za wybudowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z projektem architektonicznym, o określonych parametrach i jakości oraz zgodnie z określonym harmonogramem. W związku z tym do obowiązków Grupy jako generalnego wykonawcy należy zorganizowanie całego procesu budowy i wykończenia inwestycji do standardu deweloperskiego, począwszy od sporządzenia i weryfikacji budżetów projektu, zakontraktowania podwykonawców i nabycia odpowiednich materiałów budowlanych, przez proces budowy, po prace wykończeniowe.

Jednocześnie Grupa samodzielnie odpowiada za zakup kluczowych materiałów budowlanych, m.in. beton/cement, zaprawa/tynk/gips, cegły/pustaki, stal i inne, pozostawiając w gestii podwykonawców oraz dostawców zewnętrznych materiały mniej istotne wartościowo lub niewpływające na estetykę projektów. Przyjęcie takiego modelu zakupowego zapewnia Grupie optymalizację kosztową (duża skala zamówień, uzyskiwanie konkurencyjnych warunków handlowych, dobra relacja ceny do jakości nabywanych materiałów). Ze względu na wzrost działalności Grupy, w kwietniu 2020 r. Grupa zakończyła sprzedaż handlową materiałów budowlanych na rzecz podmiotów zewnętrznych, koncentrując się na dostawach dla Grupy.

Model samodzielnego zakupu kluczowych materiałów budowlanych odróżnia Grupę od konkurencji na polskim rynku deweloperów i pozwala na dokładniejsze budżetowanie projektów oraz realizację wyższych marż. W konsekwencji, wyeliminowanie zewnętrznych usług generalnego wykonawcy oraz zakup materiałów budowlanych bezpośrednio przez podmioty z Grupy w ramach centralnych zakupów wpływa na istotne obniżenie kosztów budowy. Ponadto, pozwala na ominięcie szeregu problemów organizacyjnych, umożliwia wykorzystywanie doświadczeń i kompetencji rozwiniętych przy okazji realizacji wcześniejszych inwestycji, upraszcza przepływ informacji z podwykonawcami oraz poprawia efektywność nadzoru nad poszczególnymi etapami budowy, a także daje dużą elastyczność pod względem zarządzania realizacją projektu oraz pozwala ograniczyć ryzyko niewykonania poszczególnych prac w określonym standardzie i w terminie poprzez dywersyfikację podwykonawców poszczególnych zakresów robót budowlanych. Proces realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Grupy Murapol jest podzielony na 94 wystandaryzowane zadania (paczki) (tzw. Unit94) w porównaniu z zdaniem Spółki, kilkunastoma takimi zadaniami/etapami wyodrębnianych przez konkurentów Grupy. Wykorzystywany przez Grupę system zarządzania projektami Unit94 umożliwia wysoką sprawność budżetowania i precyzyjne planowanie na podstawie „94 paczek” uniwersalnych dla każdej inwestycji. Dzięki niemu Grupa może korzystać z wielu mniejszych lokalnych wyspecjalizowanych podwykonawców w miejsce dużych kontrahentów, co z kolei przekłada się na wyższy poziom kontroli kosztów, a co za tym idzie – optymalizację budżetów inwestycyjnych.

W ocenie Zarządu, połączenie funkcji inwestora i generalnego wykonawcy daje Grupie Murapol przewagę nadzorowania bezpośrednio całego procesu realizacji każdego projektu, jak również umożliwia wykorzystanie stworzonego *know-how*, przyczyniając się do generowania niezależnie wyższych marż również na tym etapie realizacji, a także umożliwia skalowanie działalności i zapewnia powtarzalność procesów.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości Grupa prowadzi realizację przedsięwzięć deweloperskich w formule etapowania (tj. podział inwestycji na poszczególne budynki w ramach jednej lokalizacji i rozbudowa danej lokalizacji na przestrzeni lat), dostosowując tempo ich realizacji m.in. do rozwoju prognozowanej sytuacji na rynku, oczekiwań docelowych klientów, cen na rynkach lokalnych oraz liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich na danym rynku lokalnym przez Grupę i jej konkurentów.

Realizacja przedsięwzięć deweloperskich wiąże się ze współpracą z wieloma podmiotami zewnętrznymi, świadczącymi różnego rodzaju usługi budowlano-montażowe i wykończeniowe na rzecz Grupy jako generalnego wykonawcy.

Dzięki długiemu doświadczeniu na rynku Grupa Murapol posiada bazę sprawdzonych podwykonawców, która jest silnie zdywersyfikowana podmiotowo i geograficznie. W 2020 r. Grupa współpracowała z ponad 700 podwykonawcami, którzy świadczyli na jej rzecz standardowe usługi w procesie budowlanym. W 2020 r. 10 największych podwykonawców Grupy odpowiadało za 25% jej kosztów wykonawczych. Spółka ma sprawdzone długoletnie relacje biznesowe z jej najważniejszymi podwykonawcami, których krąg, w zależności od potrzeb oraz w odpowiedzi na stopniowe zwiększanie liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, jest rozszerzany o nowe podmioty. Zazwyczaj Grupa powierza podwykonawstwo poszczególnych robót budowlanych różnym podmiotom, według specjalizacji danego podwykonawcy oraz lokalizacji, co ma, m.in., zapewnić nieprzerwaną ciągłość prac oraz konkurencyjność i odpowiednią jakość usług. W ocenie Spółki baza podwykonawców Grupy charakteryzuje się znaczną zastępowalnością, zarówno przez jej dotychczasowych partnerów, którym Grupa może zlecić wykonanie dodatkowych prac budowlano-wykończeniowych, jak i dzięki możliwości szybkiego pozyskania do współpracy nowych kontrahentów. Dokonując wyboru podwykonawców, Grupa Murapol bierze pod uwagę w szczególności zdolność wykonania prac czy dostarczenia materiałów odpowiedniej jakości i w terminie, posiadanie przez podwykonawców ewentualnych wymaganych zezwoleń czy ewentualnie grupę dostawców i podwykonawców współpracujących z takim podwykonawcą oraz dokonuje weryfikacji partnera, w szczególności pod kątem jego wiarygodności, rzetelności, terminowości oraz dotychczasowych relacji z Grupą.

Umowy z podwykonawcami (np. umowy o roboty budowlane, umowy budowlane z materiałem wykonawcy) są zawierane ryczałtowo na określony, kompleksowy, zakres prac.

Wyłonienie podwykonawcy na dany zakres prac jest poprzedzone zebraniem kompletu ofert i procesem negocjacji. Każdorazowo zawierając kontrakt z nowym podwykonawcą, dokonywana jest rzetelna ocena jego referencji. Przed zawarciem umowy każdy z kontraktów jest analizowany pod kątem kosztów w odniesieniu nie tylko do zebranych ofert i budżetu, ale także do innych realizacji, zarówno w danej lokalizacji, jak i w pozostałych miastach, gdzie realizowane są projekty. Wystandaryzowany proces umożliwia zminimalizowanie ryzyka ewentualnych błędów na etapie zawierania umowy oraz błędów wykonawczych, a jej ryczałtowy kształt eliminuje zagrożenia w obszarze prac dodatkowych związane z potencjalnym przekroczeniem budżetu. Grupa co do zasady stosuje jednolite wzory umów, aby zapewnić korzystne dla Grupy warunki współpracy ze wszystkimi podwykonawcami, w szczególności co do minimalnego terminu płatności, formy zabezpieczenia kontraktu poprzez zatrzymane kaucje, wydłużony do 5 lat okres gwarancji oraz harmonogram rzeczowo-finansowy, który pozwala rozliczać prace wyłącznie zdefiniowane zgodnie z jego treścią (a nie na podstawie przerobów). Nad najwyższą jakością prac oraz użytych materiałów czuwają pracownicy działu jakości, którzy poprzez systematyczne kontrole pozwalają uniknąć błędów wykonawczych.

W celu zorganizowania całego procesu budowy i wykończenia inwestycji, Spółka i Spółki Zależne zawierają szereg umów, m.in. z podwykonawcami oraz dostawcami, w zakresie dostaw czy też wykonania robót budowlanych. Umowy zawierane przez Spółkę i Spółki Zależne są sporządzane według określonych wzorców zawierających standardowe postanowienia dotyczące praw i obowiązków generalnego wykonawcy oraz podwykonawców. Określają one przedmiot umowy, sposób realizacji usługi, termin jej wykonania, wynagrodzenie oraz warunki wypowiedzenia. Większość z umów przewiduje, że generalny wykonawca może obciążyć podwykonawcę/dostawcę karą umowną, m.in. (i) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto, oraz (ii) za rozwiązanie umowy przez generalnego wykonawcę z przyczyn leżących po stronie podwykonawcy, w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto. Standardowo umowy przewidują dodatkowo zobowiązanie podwykonawcy do udzielenia pięcioletniej gwarancji na wykonane przez siebie prace. Część umów również zawiera szczegółowe warunki w zakresie przeniesienia praw autorskich.

Płatności do podwykonawców są dokonywane w oparciu o zrealizowane i odebrane przez inspektorów nadzoru prace oraz wystawione na tej podstawie protokoły odbioru robót, które są podstawą do wystawienia przez podwykonawców faktury VAT za zrealizowane prace.

Funkcje generalnego wykonawcy oraz zakupy materiałów budowlanych na potrzeby Grupy są organizacyjnie wyodrębnione i wykonywane przez Istotne Spółki Zależne, odpowiednio Partner S.A. i Cross Bud S.A. Na 30 września 2021 r. zespół odpowiadający za funkcje związane z generalnym wykonawstwem liczył 100 FTE, natomiast zespół zakupowy – 25 FTE.

Nadzór inwestorski

Grupa Murapol w ramach realizacji procesu nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi inwestycjami wykorzystuje przede wszystkim własne zasoby, ale także polega na podmiotach trzecich. Etap związany z nadzorem inwestorskim trwa zazwyczaj ok. 21 miesięcy. Standardowe działania z zakresu nadzoru polegają m.in. na kontrolowaniu procesu budowy, w tym zapewnieniu, aby budowa była realizowana zgodnie z wcześniej przygotowanym projektem (oraz

dokumentacją techniczną, pozwoleniem na budowę, przepisami prawa itp.), sprawdzaniu i odbiorze robót budowlanych, próbach i odbiorach instalacji urządzeń technicznych, koordynacji z kierownikiem budowy, kontrolą rozliczenia kosztów budowy.

Pracownicy Grupy Murapol realizujący zadania nadzoru inwestorskiego posiadają wieloletnią praktykę zawodową, a także uprawnienia niezbędne do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych i nadzoru w zakresie sektora konstrukcyjno-budowlanego.

W ramach realizacji nadzoru inwestorskiego w Grupie Murapol dla każdej z inwestycji powoływany jest inspektor nadzoru, który wraz z pracownikami Działu Jakości jest zobowiązany do bieżącego nadzoru nad realizacją prac oraz kontroli jakości stosowanych materiałów budowlanych. W toku realizacji inwestycji inspektorzy nadzoru oraz inżynierowie Działu Jakości są zobowiązani do dokonywania odbiorów – częściowych lub końcowych – robót, sprawdzenie i przeprowadzenie odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających, co inspektor nadzoru potwierdza wpisem do dziennika budowy. Inspektor nadzoru oraz inżynierowie Działu Jakości zobowiązani są do uczestniczenia w pełnym cyklu realizacji inwestycji od jej rozpoczęcia do uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz przekazania obiektu klientom i zarządcy budynku. W skład nadzoru inwestorskiego wchodzi także specjalista ds. BHP, który odpowiada także za kontrolę i dyscyplinowanie zespołu budowlanego do prowadzenia prac zgodnie z zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy. Nadzór inwestorski powinien uczestniczyć, kontrolować oraz nadzorować szczególnie wszelkie kluczowe czynności budowlane – szczegółowo weryfikować zgodność wykonywanych robót z projektem budowlano-wykonawczym oraz wytycznymi wykonawczymi obowiązującymi w Grupie Murapol. Poza standardowymi i bieżącymi kontrolami nadzór, zgodnie z procedurami odbiorowymi, powinien uczestniczyć w kontroli zidentyfikowanych istotnych elementach robót, m.in. uczestnictwo przy próbach ciśnieniowych wykonanych instalacji wodno-kanalizacyjnych, sprawdzeniu instalacji domofonowych. W końcowym etapie inwestycji inspektor nadzoru lub inżynierowie Działu Jakości zobowiązani są do komisijnego przedodbioru wszystkich lokali mieszkalnych oraz usługowych przed wydaniem ich klientom oraz uczestniczą w procedurze odbioru komisijnego w zakresie części wspólnych inwestycji do zarządcy budynku. Inspektor nadzoru uczestniczy również czynnie w odbiorach inwestycji przed organami administracji publicznej do uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.

Działania sprzedażowe i marketingowe

W ramach podstawowego obszaru aktywności, jakim jest działalność deweloperska, klientami Grupy Murapol są klienci nabywający mieszkania i lokale użytkowe zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Oferta Grupy plasuje się w szerokim i najbardziej chłonnym segmencie, tj. popularnym (*affordable*) i popularnym premium (*affordable premium*). Opiera się na budownictwie wielorodzinnym, zlokalizowanym w atrakcyjnych m.in. pod względem komunikacyjnym lokalizacjach, jak i w szybko rozwijających się, perspektywicznych dzielnicach, o średniej PUM mieszkania ok. 43 m² w latach 2018–2020, w przystępnych cenach sprzedaży, przekazywanym w stanie deweloperskim, by umożliwić klientom własną aranżację wnętrza.

Sprzedaż realizowana jest w oparciu o: (i) własny kanał sprzedaży, w postaci biur sprzedaży zlokalizowanych na każdym rynku zbytu Grupy (ok. 52% liczby mieszkań w ramach przedsprzedaży w Grupie w latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.); oraz (ii) zewnętrzne kanały sprzedaży, takie jak platformy online, w tym „Platforma Mieszkaniowa” czy też lokalne agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ponadto, działania sprzedażowe Grupy są uzupełniane przez działania marketingowo-PR-owe obejmujące szerokie spektrum narzędzi promocyjno-komunikacyjnych dopasowanych do profilu klienta i oferowanych produktów. Na 30 września 2021 r. sieć punktów handlowych Grupy obejmowała 22 własne biura sprzedaży oraz ponad 300 aktywnie działających punktów na zasadzie agencji. Spółka szacuje, że w ramach wszystkich kanałów dystrybucji, na 30 września 2021 r. ok. 3 tys. osób oferowało klientom zakup lokali Grupy Murapol (uwzględniając podmioty współpracujące z „Platformą Mieszkaniową”).

Historycznie, Grupa wykorzystywała system sprzedaży z odroczoną płatnością (10/90 lub 20/80), w którym płatność znacznej części ceny sprzedaży była dokonywana przez klienta po wybudowaniu mieszkania przed jego przekazaniem. Od 2019 r. Grupa wyeliminowała ten system sprzedaży i w zdecydowanej większości transakcji stosuje standardowy harmonogram płatności, tzn. skorelowany z etapami budowy, a płatność ceny sprzedaży rozpoczyna się tuż po zawarciu umowy deweloperskiej z wykorzystaniem mieszkaniowego indywidualnego rachunku powierniczego.

Proces sprzedaży wspierany jest działaniami marketingowymi, reklamowymi i promocyjnymi, w pełni prowadzonymi zasobami własnymi Grupy. Strategia marketingowa Grupy Murapol zakłada reklamowanie oferty produktowej oraz działania wizerunkowe umacniające i zwiększające wiarygodność oraz rozpoznawalność marki Murapol zarówno wśród klientów, jak i pozostałych grup interesariuszy. Promując ofertę produktową, Grupa Murapol wykorzystuje stale rozbudowywany, testowany i optymalizowany szeroki wachlarz narzędzi marketingowych, z kluczowym udziałem

działań digital, jednocześnie zapewniając oprawę outdoorową (zewnętrzną) oraz branding biur obsługi sprzedaży zlokalizowanych na terenie realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Wprowadzenie na rynek każdego nowego projektu mieszkaniowego odbywa się poprzez ułożony i profesjonalizowany proces marketingowy, dostosowany do lokalnych warunków rynkowych, profilu klienta oraz specyfiki projektu nieruchomościowego. Stałym elementem polityki marketingowej Grupy Murapol są comiesięczne akcje specjalne, w tym cieszące się dużym zainteresowaniem klientów Ogólnopolskie Dni Otwarte.

Uzupełnieniem działań bezpośrednio ukierunkowanych na marketingowanie oferty produktowej są bieżące aktywności i projekty public relations, których celem jest budowanie wizerunku prężnie działającej organizacji oraz podmiotu aktywnie uczestniczącego w dyskursie publicznym na ważne dla branży tematy. Służy temu systematycznie prowadzona polityka komunikacyjna dotycząca ważnych wydarzeń operacyjnych w Grupie Murapol. Z kolei podkreślenie eksperckiego charakteru zespołu Grupy Murapol dokonywane jest poprzez plasowanie w mediach wypowiedzi na tematy branżowe, jak również udział merytoryczny w wydarzeniach branżowych i konferencjach.

W 2019 r. Grupa Murapol, inicjując kampanię „Murapol. Najlepsze miejsca na świecie”, nawiązała współpracę ambasadorską i sponsorską z Andrzejem Bargielem, wybitnym ski-alpinistą. W ramach zawartej umowy ambasador bierze udział w wydarzeniach sprzedażowych i wizerunkowych Grupy, a jego wizerunek jest wykorzystywany na materiałach promujących ofertę produktową.

Reklamując ofertę mieszkaniową, Grupa Murapol przekazuje do dyspozycji klientów dodatkowe produkty, które pośrednio mają wesprzeć ją w komercjalizacji inwestycji. Autorskim przedsięwzięciem Grupy jest projekt BankPartnerMurapol, którego celem jest wsparcie klientów w procesie uzyskiwania kredytów na nabywane z oferty Grupy mieszkania. Ideą programu było stworzenie sieci banków współpracujących z Grupą, oferujących dla klientów Grupy Murapol uzyskanie preferencyjnych warunków obsługi, dedykowanych doradców oraz priorytetyzacja tychże wniosków. Na dzień 30 września 2021 r., według wiedzy i szacunków Zarządu, z programu skorzystało około 700 klientów Grupy Murapol (od momentu jego uruchomienia w maju 2020 r.).

Na dzień 30 września 2021 r. zespół sprzedażowy Grupy Murapol obejmował 81 FTE, a zespół marketingu 10 FTE. Zespół sprzedażowy rekrutowany w oparciu o wyróżniających pośredników nieruchomości na lokalnych rynkach zbytu, cechujących się wysokimi kompetencjami i umiejętnościami sprzedażowymi. Zespół marketingu posiada m.in. kompetencje marketingowe, graficzne, PR&IR.

9.7 Oferta produktowa

Grupa skupia swoje kompetencje na podstawowym obszarze działalności, tj. realizacji projektów z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zasadniczym produktem oferowanym przez Grupę Murapol są lokale mieszkalne, a w znacznie mniejszym zakresie także lokale użytkowe, dostępne w wybranych projektach nieruchomościowych. W 2021 r. Grupa Murapol rozszerzyła swoją działalność o realizację przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS i w segmencie PBSA. Zob. pkt 9.9 „Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)” i „Przedsięwzięcia deweloperskie prywatnych akademików (segment PBSA)” poniżej.

Oferta Grupy jest skierowana do stosunkowo szerokiego grona klientów, wśród których dominują osoby nabywające swoje pierwsze mieszkanie. Ich uzupełnieniem są klienci zmieniający mieszkanie na większy metraż. Znajomość profilu klienta pomaga dostosować ofertę Grupy do potrzeb i oczekiwań docelowej grupy klientów. Głównymi celami zakupu mieszkań przez klientów jest przede wszystkim ich zamieszkiwanie (82% klientów), zakup pod wynajem (10% klientów) oraz zakup pod inwestycje (8% klientów) (źródło: *badanie przeprowadzone przez Murapol w latach 2020–2021 na próbie 5,5 tys. potencjalnych klientów*). W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r., ok. 11% sprzedawanych mieszkań przez Grupę stanowiły mieszkania o powierzchni ok. 30 m² (średnia cena sprzedaży ok. 251 tys. zł brutto), 55% stanowiły 2-pokojowe mieszkania o powierzchni ok. 40 m² (średnia cena sprzedaży ok. 319 tys. zł brutto), 22% stanowiły 3-pokojowe mieszkania o powierzchni ok. 51 m² (średnia cena sprzedaży ok. 377 tys. zł brutto), natomiast reszta stanowiła mieszkania o innym układzie pomieszczeń.

Oferta mieszkaniowa Grupy Murapol plasuje się w szerokim i najbardziej chłonnym segmencie rynku nieruchomości mieszkaniowych, tj. popularnym (*affordable*) i popularnym premium (*affordable premium*), w którym dominują lokale 2- i 3-pokojowe, o metrażach od 38 do 52 m². Grupa koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 43,13 m² (w latach 2018–2020), 2- lub 3-pokojowych, które powstają w ramach wielofazowych projektów (budownictwo wielorodzinne) o dużej skali (zwykle 5–10 tys. m² powierzchni użytkowej na projekt oraz ok. 400–700 lokali na przedsięwzięcie deweloperskie). Z obserwacji Grupy wynika, że mieszkania o takich parametrach cieszą się największym zainteresowaniem na rynku. W oparciu o wewnętrzne kompetencje, w tym technologię Building Information Modeling (BIM) i planowanie 3D, Grupa dąży do maksymalizacji powierzchni użytkowej w budynkach oraz

PUM w lokalach mieszkalnych/użytkowych. Umiejętność szybkiego powielania sprawdzonych układów i schematów mieszkań zapewnia Grupie wysoką sprawność operacyjną w każdych warunkach i na różnych rynkach. Swoją sposobem działania Grupa Murapol określa jako „Plug & Play” – sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty potrafi efektywnie przenieść do niemalże każdej lokalizacji. Celem Grupy w zakresie kształtowania oferty produktowej, zgodnej z oczekiwaniami jej docelowej grupy klientów, jest tworzenie mieszkań kompaktowych, które są zarówno funkcjonalne, jak i wygodne, maksymalizując wykorzystanie dostępnej powierzchni, o jak największej liczbie pokoi adekwatnej dla PUM danego lokalu. Uzupełnieniem oferty produktowej są kawalerki oraz lokale 4-pokojowe o większych metrażach, a także funkcjonalne projektowanie umożliwiające klientom łączenie mieszkań. Dzięki takiej funkcjonalności Grupa Murapol dociera również do klientów, którzy są zainteresowani zdecydowanie większymi mieszkaniami niż pierwotnie przewidziane.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę lokali Grupy znajdujących się w jej ofercie we wskazanych datach.

Tabela nr 52. Oferta produktowa Grupy na wskazany dzień

	Liczba lokali w ofercie Grupy Murapol
31 grudnia 2018 r.	2.221
31 grudnia 2019 r.	3.787
31 grudnia 2020 r.	2.663
30 września 2020 r.	3.154
30 września 2021 r.	2.513

Źródło: Spółka

We wszystkich inwestycjach, w których powstają oferowane od początku 2019 r. mieszkania, został wdrożony autorski system tzw. inteligentnego domu (Home Management System), dzięki któremu klienci mają możliwość zainstalowania w nabywanych mieszkaniach rozwiązań pozwalających zdalnie regulować temperaturę, ogrzewanie czy zawory wody. W lokalach oferowanych od czerwca 2019 r. jako standard montowane są również filtry antysmogowe chroniące powietrze wewnątrz przed smogiem i innymi zanieczyszczeniami powietrza. W najnowszych inwestycjach Grupa wdraża pakiet eco, który poza systemem tzw. inteligentnego domu i pakietem antysmogowym obejmuje również stacje ładowania samochodów elektrycznych, oświetlenie LED części wspólnych oraz stojaki rowerowe. Grupa wprowadza również inne rozwiązania proekologiczne oraz funkcjonalności. Zob. pkt 9.10. „Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG)”.

Budynki Grupy charakteryzuje nowoczesny, atrakcyjny design o prostych geometrycznych bryłach z oszczędnym wykorzystaniem elementów architektonicznych (m.in. minimalna liczba wind i klatek schodowych, balkony zamiast loggii, dążenie do maksymalizacji powierzchni przeznaczonej do sprzedaży – w zakresie kondygnacji naziemnych istnieje możliwość osiągnięcia 72% PUM w stosunku do powierzchni użytkowej brutto).

W ocenie Zarządu, inwestycje Grupy Murapol charakteryzują się dobrą relacją lokalizacji do ceny. W praktyce oznacza to, że nie powstają one w samych centrach miast, ale mimo że powstają poza ich centrami, znajdują się w lokalizacjach dobrze skomunikowanych, z lokalnym dostępem do infrastruktury edukacyjnej i urbanistycznej, w dzielnicach perspektywicznych i rozwijających się. Mieszkania są przekazywane w stanie deweloperskim, by zgodnie z oczekiwaniami klientów, umożliwić im własną aranżację wnętrza.

9.8 Bank ziemi

Bank ziemi Grupy obejmuje: (i) nieruchomości inwestycyjne – nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, w stosunku do których nie ma planów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg wartości godziwej jako nieruchomości inwestycyjne); (ii) nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub w stosunku do których istnieją plany realizacji takich przedsięwzięć (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg historycznego kosztu nabycia jako zapasy; dana nieruchomość jest uwzględniana w banku ziemi do momentu przekazania pierwszego lokalu klientom; oraz (iii) zakontraktowane nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych umów sprzedaży/warunkowych umów zobowiązujących (zaliczki związane z tymi umowami są prezentowane w pozycji zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej). W ocenie Zarządu aktywny bank ziemi stanowi istotny fundament rozwoju Grupy. Na dzień 30 września 2021 r. bank ziemi Grupy był zlokalizowany w 14 miastach.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat banku ziemi Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 53. Bank ziemi Grupy Murapol w podziale na lokalizacje na dzień 30 września 2021 r.

Miejscowość	Cena (tys. zł)*	PUM (m ²)**	Potencjalna liczba lokalii**	% gruntów będących własnością Grupy	% gruntów na umowach przedwstępnych
BYDGOSZCZ	12.380,2	29.498	680	100%	0%
GDAŃSK	166.657,3	110.381	2.744	46%	54%
GLIWICE	18.082,5	46.814	1.035	40%	60%
KATOWICE	57.997,2	77.150	1.728	14%	86%
KRAKÓW	84.639,0	69.944	1.678	67%	33%
ŁÓDŹ	44.604,0	77.705	1.735	50%	50%
POZNAŃ	195.060,8	189.744	4.205	44%	56%
SIEWIERZ	39.333,3	69.422	1.395	33%	67%
SOSNOWIEC	8.910,9	30.890	669	100%	0%
TORUŃ	20.045,1	23.738	512	100%	0%
TYCHY	10.500,0	18.480	400	0%	100%
WARSZAWA	85.939,5	56.152	1.153	50%	50%
WIELICZKA	3.286,0	8.906	195	100%	0%
WROCŁAW	92.419,9	72.607	1.781	44%	56%
Razem	839.855,8	881.430	19.910		

Źródło: Spółka

* Cena oznacza wartość zakupu gruntu z aktu notarialnego.

** Potencjalny PUM/potencjalna liczba lokali możliwych do wybudowania.

Na dzień 30 września 2021 r. Grupa Murapol dysponowała aktywnym bankiem ziemi, który zgodnie z założeniami Spółki umożliwił realizację ok. 19,9 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 881 tys. m², będący, w ocenie Zarządu, jednym z większych banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW. Na dzień 30 września 2021 r. ok. 93% obecnego banku ziemi Grupy zostało nabyte w oparciu o strukturę przedwstępnych umów sprzedaży.

Na 30 września 2021 r. nieruchomości będące własnością Grupy (lub w stosunku do których Grupie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego) oraz posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę umożliwiały realizację ok. 7,9 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 351,5 tys. m². Pozostała część aktywnego banku ziemi jest objęta warunkowymi umowami przedwstępnymi oraz warunkowymi umowami zobowiązującymi i na jej obszarze planowana jest realizacja projektów nieruchomościowych, będących obecnie w toku postępowań mających na celu uzyskanie pozwoleń administracyjnych na potrzeby realizacji inwestycji – takie projekty będą umożliwiały realizację budowy blisko 12 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 530 tys. m².

W tabelach 54 i 55 przedstawiono informacje na temat banku ziemi Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 54. Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na etap procesu inwestycyjnego na dzień 30 września 2021 r.

	Potencjalny PUM*	Potencjalna liczba lokali*
W trakcie realizacji (Własność/użytkowanie wieczyste)**	230.455	5.276
W przygotowaniu	650.975	14.634
Razem	881.430	19.910

Źródło: Spółka

* Potencjalny PUM/potencjalna liczba lokali możliwych do wybudowania; obejmuje także lokale przeznaczone do realizacji w ramach współpracy dot. PRS, na gruncie zakontraktowanym przez Grupę.

** Projekty w trakcie realizacji, dla których nie nastąpił przekazania lokali oraz z wyłączeniem nieruchomości w ramach współpracy dot. PRS i PBSA, które nie są własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy.

Tabela nr 55. Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na strukturę własności na dzień 30 września 2021 r.

	Potencjalny PUM*	Potencjalna liczba lokali*
Własność/użytkowanie wieczyste	351.410	7.856
Umowy przedwstępne	530.020	12.054
Razem	881.430	19.910

Źródło: Spółka

* Potencjalny PUM/potencjalna liczba lokali możliwych do wybudowania; obejmuje także lokale przeznaczone do realizacji w ramach współpracy dot. PRS, na gruncie zakontraktowanym przez Grupę.

Dodatkowo, Grupa Murapol realizuje inwestycje, gdzie grunt został sprzedany partnerowi w związku z projektami w segmencie PRS i PBSA o łącznym PUM 51,2 tys. m² (1,7 tys. lokali) na gruncie niewliczanym do banku ziemi Grupy. Do banku ziemi wliczają się z kolei wg stanu na dzień 30 września 2021 r. dwie inwestycje, które posiadają pozwolenia na użytkowanie, ale jeszcze nie rozpoczął się proces przekazania, o łącznym PUM 13,2 tys. m² i 0,3 tys. lokali.

Z uwagi na ambitne plany inwestycyjne, Grupa nieustannie poszukuje nowych działek pod zabudowę. Jednym z założeń strategicznych Grupy jest dalsza ekspansja geograficzna, zakładająca nowe inwestycje poza lokalizacjami, w których Grupa działała na Datę Prospektu (m.in. Grupa rozważa rozszerzenie działalności na inne rynki posiadające potencjał do prowadzenia działalności deweloperskiej, w tym Lublin, Szczecin, Olsztyn czy Rzeszów).

Zgodnie z Raportem z Wyceny, na dzień 30 września 2021 r. wycena nieruchomości w banku ziemi Grupy Murapol przedstawiała się następująco:

- nieruchomości posiadane przez Grupę Murapol: (i) nieruchomości będące przedmiotem prawa własności (nieruchomości w przygotowaniu i w trakcie realizacji) – 843,1 mln zł; (ii) nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (nieruchomości w przygotowaniu i w trakcie realizacji) – 244,2 mln zł; oraz (iii) nieruchomości ukończone (tj. takie, na których zrealizowano przedsięwzięcia deweloperskie – Grupa Murapol uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku) – 511,0 mln zł;
- nieruchomości nieposiadane przez Grupę Murapol na dzień 30 września 2021 r., które są przedmiotem zawartych przez Grupę Murapol jako kupującego ze sprzedającymi przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości/ umów zobowiązujących do przeniesienia własności/prawa użytkowania nieruchomości: (i) nieruchomości będące przedmiotem prawa własności (nieruchomości w przygotowaniu) – 289,9 mln zł; oraz (ii) nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (nieruchomości w przygotowaniu) – 286,9 mln zł.

Powyższe wartości nie zawierają kosztów zakupu ani podatku VAT.

Inwestorzy powinni analizować informacje wskazane powyżej łącznie z informacjami znajdującymi się w pkt 3.8 „Raport z Wyceny” oraz z Raportem z Wyceny (zob. pkt 26.4 „Raport z Wyceny”).

9.9 Portfolio przedsięwzięć deweloperskich

Sprzedaż i przekazanie mieszkań

W latach 2018–2020 i do 30 września 2021 r. Grupa zakończyła realizację (tj. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym przekazała co najmniej jedno mieszkanie klientowi) 69 przedsięwzięć deweloperskich (w tym 13 w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r., 25 w 2020 r., 21 w 2019 r. i 10 w 2018 r.) oraz przekazała klientom 10.567 lokali mieszkalnych i użytkowych.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez Grupę w latach 2018–2020 oraz do 30 września 2021 r.

Tabela nr 56. Przedsięwzięcia deweloperskie zrealizowane przez Grupę w latach 2018–2020 oraz do 30 września 2021 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za rok zakończony 31 grudnia		
	2021	2020	2019	2018	
Liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich*	13	25	21	10	
Liczba mieszkań przekazanych klientom	1.928	2.922	3.124	2.593	

Źródło: Spółka

* Projekty, które w danym okresie uzyskały pozwolenie na użytkowanie i w których Grupa przekazała co najmniej jedno mieszkanie klientowi.

Zob. również pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych”.

Największymi pod względem powierzchni użytkowej projektami Grupy w latach 2018–2020 oraz do 30 września 2021 r. były przedsięwzięcia deweloperskie opisane poniżej.

Projekty zakończone

W tabelach poniżej przedstawiono informacje na temat flagowych przedsięwzięć deweloperskich Grupy zakończonych w latach 2018–2020 oraz do 30 września 2021 r.

Tabela nr 57. Zakończony przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Atrium Służewiec

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Atrium Służewiec
Lokalizacja:	Warszawa, ul. Cybernetyki
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	luty 2018/lipiec 2020
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	442,8
Liczba lokali:	502
Łączny PUM (tys. m ²):	25,7
% lokali sprzedanych:	99,8%
% przedsprzedaż:	99,8%
% lokali przekazanych:	99,2%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 58. Zakończony przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Parki Krakowa IV

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Parki Krakowa IV
Lokalizacja:	Kraków, ul. Pachońskiego
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	styczeń 2020/wrzesień 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	368,9
Liczba lokali:	401
Łączny PUM (tys. m ²):	16,5
% lokali sprzedanych:	78,3%
% przedsprzedaż:	78,8%
% lokali przekazanych:	13,5%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 59. Zakończony przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowa Przędzalnia III

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Nowa Przędzalnia III
Lokalizacja:	Łódź, ul. Wróblewskiego
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	styczeń 2019/lipiec 2020
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	253,80
Liczba lokali:	336
Łączny PUM (tys. m ²):	15,02
% lokali sprzedanych:	100%
% przedsprzedaż:	100%
% lokali przekazanych:	99,4%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 60. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Parki Warszawy

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Parki Warszawy
Lokalizacja:	Warszawa, al. Prymasa Tysiąclecia
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	listopad 2016/kwiecień 2019
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	300,4
Liczba lokali:	435
Łączny PUM (tys. m ²):	17,03
% lokali sprzedanych:	100%
% przedsprzedaż:	100%
% lokali przekazanych:	100%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 61. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Królewskie VI

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Królewskie IV
Lokalizacja:	Wieliczka, ul. Chrobrego
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	marzec 2020/czerwiec 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	288,2
Liczba lokali:	157
Łączny PUM (tys. m ²):	7,040
% lokali sprzedanych:	99%
% przedsprzedaż:	99%
% lokali przekazanych:	67%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 62. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Enklawa KB

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Enklawa KB
Lokalizacja:	Kraków, ul. Agatowa
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	sierpień 2019/maj 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	745
Liczba lokali:	290,9
Łączny PUM (tys. m ²):	9,572
% lokali sprzedanych:	100%
% przedsprzedaż:	100%
% lokali przekazanych:	80%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 63. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Kąty Grodziskie III

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Kąty Grodziskie III
Lokalizacja:	Warszawa, ul. Kąty Grodziskie
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	kwiecień 2020/czerwiec 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	349,7
Liczba lokali:	54
Łączny PUM (tys. m ²):	2.543
% lokali sprzedanych:	98%
% przedsprzedaż:	98%
% lokali przekazanych:	76%

Źródło: Spółka; *Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Projekty w trakcie realizacji

Grupa posiada szerokie portfolio projektów w trakcie realizacji, których finalizacja ma nastąpić w najbliższych latach, doprowadzając do znacznego zwiększenia skali działalności w zakresie sprzedaży i przekazania lokali mieszkalnych/użytkowych.

Na dzień 30 września 2021 r. portfel projektów w realizacji obejmował 6.694 lokale (z uwzględnieniem inwestycji w Łodzi, gdzie grunt został sprzedany partnerowi w związku z projektem w segmencie PBSA) o łącznej PUM wynoszącej ok. 268,5 tys. m², powstających w 75 budynkach wznoszonych w ramach 21 inwestycji, 38 etapów projektów na terenie 14 miast. Najwięcej nowych mieszkań Grupa budowała w Łodzi (1.311 lokali mieszkalnych) oraz Poznaniu (1.158 lokali mieszkalnych). W Krakowie i Wieliczce wznoszonych było łącznie 706 mieszkań. Znaczący udział w portfelu projektów w budowie mają również inwestycje realizowane we Wrocławiu (835 lokali mieszkalnych), Warszawie (537 lokali mieszkalnych) oraz Gliwicach (378 lokali mieszkalnych).

W tabeli poniżej przedstawiono zbiorcze informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 64. Wybrane zbiorcze informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r.

Liczba lokali w budowie*	6.694
PUM w budowie (m ²)*	268.451
Liczba lokali, których budowę rozpoczęto w 2021 r.	4.445
Liczba lokali, których budowę zakończono w 2021 r.	2.413
Liczba lokali (przedsprzedaż)**	2.151

Źródło: Spółka

* Uwzględnia również inwestycję, gdzie grunt został sprzedany partnerowi w związku z projektem w segmencie PRS i PBSA.

** Wyłącznie w stosunku do lokali znajdujących się w przedsięwzięciach deweloperskich w budowie; uwzględnia umowy dot. rezerwacji. Nie uwzględnia lokali w budynkach zrealizowanych z pozwoleniem na użytkowanie.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat liczby projektów w trakcie realizacji oraz liczby m² w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.
Tabela nr.65. Wybrane informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r.

Skrót	Miejscowość projektu	Nazwa	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowany termin oddania do użytkowania/ PRS/PBSA*	Liczba lokali	PUM (m ²)	Stan zaawansowania budowy**	Średnia cena sprzedaży netto lokali (zł/m ²)	Stan zaawansowania sprzedaży	Średnia cena zakupu gruntu (zł/m ²)
BY/AK2	Bydgoszcz	Akademicka II (bud. 2, 3)	1Q 2021	2Q 2022	170	7.374	70%	5.801	61%	420
BY/AK3	Bydgoszcz	Akademicka III (bud. 4, 5)	3Q 2021	1Q 2023	170	7.376	25%	-	0%	420
GD/NN1	Gdańsk	Nova Niepolomicka (bud. 5-15)	1Q 2021	2Q 2022	165	7.719	65%	6.427	40%	751
GD/NN2	Gdańsk	Nova Niepolomicka II (bud. 1-4)	1Q 2021	2Q 2022	134	5.420	50%	6.580	19%	751
GA/SM5	Gdynia	Śmidowicza V (bud. 5) (PRS***)	4Q 2020	2Q 2022	104	3.523	80%	-	n.d.	n.d.
GA/SM8	Gdynia	Śmidowicza VIII (bud. 8) (PRS*)	4Q 2020	2Q 2022	64	1.778	90%	-	n.d.	n.d.
GL/KO3	Gliwice	Kozielska (bud. 4, 5)	4Q 2019	1Q 2022	189	7.509	60%	5.865	68%	229
GL/KO4	Gliwice	Kozielska (bud. 6; 7)	1Q 2021	3Q 2022	189	7.514	40%	6.378	8%	229
KR/KR7	Wieliczka	Królewskie VII (bud. 4.2, 3.2, 6)	1Q 2021	3Q 2022	168	7.791	55%	7.061	20%	280
KR/WB3	Wieliczka	Wieliczka B5B	1Q 2021	4Q 2021	27	1.115	80%	4.442	15%	336
KR/NZ3	Kraków	Enklawa KC (bud. 6; 7)	1Q 2021	3Q 2022	230	9.878	50%	7.350	24%	745
KR/NZ4	Kraków	Enklawa KD (bud. 8)	1Q 2021	3Q 2022	110	4.941	50%	7.216	15%	745
KR/PA5	Kraków	Pachonńskiego V (bud. D)	1Q 2020	4Q 2021	171	7.249	90%	8.492	77%	1.232
KT/DE2	Katowice	Dębowe Tarasy II etap (bud. 1)	1Q 2020	1Q 2022	280	11.277	80%	7.818	67%	1.090
LO/WR5	Łódź	Wróblewskiego (bud. 13, 14)	1Q 2021	3Q 2022	276	12.293	60%	6.829	15%	162
LO/WR6	Łódź	Wróblewskiego (bud. 15, 16) (PRS***)	2Q 2021	2Q 2023	376	12.942	40%	-	n.d.	n.d.
LO/WR7	Łódź	Wróblewskiego (bud. 17, 18) (PRS***)	2Q 2021	2Q 2023	298	9.560	40%	-	n.d.	n.d.
LO/WR8	Łódź	Wróblewskiego (bud. 19)* grunt sprzedany (PBSA)	2Q 2021	3Q 2023	361	5.507	50%	-	n.d.	n.d.
PO/DYM	Poznań	Dymka (bud. 1)	3Q 2019	4Q 2021	90	4.600	90%	7.324	88%	968
PO/WAG	Poznań	Wagrowska I (bud. 1; 2)	3Q 2019	4Q 2021	267	10.715	90%	6.290	100%	1.073
PO/WA2	Poznań	Wagrowska II (bud. 3, 4)	2Q 2021	4Q 2022	296	12.825	50%	7.760	2%	1.155
PO/WA3	Poznań	Wagrowska III etap (bud. 5, 6)	1Q 2021	3Q 2022	270	10.554	65%	7.299	56%	1.155
PO/SIE	Poznań	Sielawy (bud. 1, 3, 4)	2Q 2021	4Q 2022	235	10.888	30%	6.995	45%	717
SI/JE3	Siewierz	Jeziorna III (bud. 6, 7, 8, 9)	3Q 2020	4Q 2021	114	5.357	90%	4.968	76%	400
SI/JE4	Siewierz	Jeziorna IV (bud. 10, 11, 12)	1Q 2021	1Q 2022	107	5.187	70%	5.237	45%	400
SO/KLI	Sosnowiec	Klimontowska (bud. 1)	4Q 2020	2Q 2022	119	5.621	70%	5.595	48%	288
SO/KL2	Sosnowiec	Klimontowska II (bud. 2)	2Q 2021	3Q 2022	122	5.571	40%	6.226	7%	288
TO/JA7	Toruń	Nowy Jar I (bud. 3, 4)	1Q 2021	2Q 2022	108	5.027	70%	6.520	69%	844
TO/JA8	Toruń	Nowy Jar II (bud. 1, 2)	1Q 2021	3Q 2022	112	5.377	60%	6.633	31%	844
WA/DWA	Warszawa	Dzieci Warszawy (bud. 1)	4Q 2020	2Q 2022	124	5.656	70%	8.836	62%	1.457
WA/DW2	Warszawa	Dzieci Warszawy (bud. 2)	4Q 2020	2Q 2022	41	2.672	70%	8.457	51%	1.457
WA/KG3	Warszawa	Kąty Grodzkie III (bud. 6, 7)	3Q 2020	4Q 2021	96	5.092	90%	6.875	82%	677
WA/WTL	Warszawa	Witolińska (bud. 1) (PRS***)	3Q 2020	3Q 2022	276	9.486	80%	-	n.d.	n.d.
WR/WA2	Wrocław	Wall II etap (bud. 2)	4Q 2019	4Q 2021	155	6.058	90%	7.436	89%	872
WR/WA3	Wrocław	Wall III etap (bud. 3)	4Q 2019	4Q 2021	132	5.112	90%	7.565	81%	872
WR/WA4	Wrocław	Wall IV etap (bud. 4) (PRS***)	1Q 2021	4Q 2022	244	8.393	60%	-	n.d.	n.d.
WR/JAG	Wrocław	Jagodno I (bud. 1, 3)	2Q 2021	3Q 2022	144	6.220	45%	-	0%	906
WR/JA2	Wrocław	Jagodno II (bud. 2)	3Q 2021	4Q 2022	160	7.274	25%	-	0%	906
RAZEM					6.694	268.451				

Źródło: Spółka

* W przypadku przedsięwzięć realizowanych dla segmentu PRS oraz PBSA, wskazany planowany termin oddania do użytkowania łącznie z wykończeniem (fit-out).

** Stopień zaawansowania budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego).

*** Projekt jest objęty umową ramową współpracy dotyczącą segmentu PRS.

Projekty w trakcie realizacji na Datę Prospektu

W tabelach poniżej przedstawiono informacje na temat flagowych przedsięwzięć Grupy w trakcie realizacji na Datę Prospektu.

Tabela nr 66. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Dębowe Tarasy II

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego	Murapol Dębowe Tarasy II
Lokalizacja:	Katowice, ul. Baildona
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	luty 2020/marzec 2022
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	80%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	363,9
Liczba lokali:	280
Łączny PUM (tys. m ²):	11,27
% lokali sprzedanych:	65,7%
% przedsprzedaż:	66,7%
% lokali przekazanych:	0,0%

Źródło: Spółka

* Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 67. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowa Przędzalnia V

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Nowa Przędzalnia V
Lokalizacja:	Łódź, ul. Wróblewskiego
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	luty 2021/lipiec 2022
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	60%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	333,16
Liczba lokali:	276
Łączny PUM (tys. m ²):	12,29
% lokali sprzedanych:	12,7%
% przedsprzedaż:	15,2%
% lokali przekazanych:	0,0%

Źródło: Spółka

* Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 68. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Zielony Żurawiniec

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Zielony Żurawiniec
Lokalizacja:	Poznań, ul. Sielawy
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	kwiecień 2021/grudzień 2022
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	30%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	317,29
Liczba lokali:	365
Łączny PUM (tys. m ²):	10,88
% lokali sprzedanych:	43,4%
% przedsprzedaż:	45,1%
% lokali przekazanych:	0,0%

Źródło: Spółka

* Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Tabela nr 69. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowe Miasto II

Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:	Murapol Nowe Miasto II
Lokalizacja:	Poznań, ul. Wagrowska
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	maj 2021/listopad 2022
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	50%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	382,26
Liczba lokali:	296
Łączny PUM (tys. m ²):	12,82
% lokali sprzedanych:	1,7%
% przedsprzedaż:	1,7%
% lokali przekazanych:	0,0%

Źródło: Spółka

* Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych lub przygotowawczych prac budowlanych związanych z realizacją budowy inwestycji, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

W tabeli poniżej przedstawiono wybrane informacje finansowe na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 70. Wybrane informacje finansowe na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

	Wg stanu na 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.
Całkowita wartość lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych:	877,3 mln zł
Liczba lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych:	2.911
Liczba lokali w ofercie*:	2.513
Wartość przedsprzedaży**:	684,5 mln zł
Liczba lokali w ramach przedsprzedaży:	2.187
Przychody z tytułu umów sprzedaży mieszkań**:	543,6 mln zł
Liczba mieszkań przekazanych:	1.928
Łączny PUM (m ²) mieszkań przekazanych:	82.776
Łączny zysk wygenerowany**:	224,6 mln zł
Średni koszt nabycia gruntu (w przeliczeniu na m ² PUM przekazanego):	671 zł
Średnia rentowność (w przeliczeniu na m ² PUM)**:	2.714 zł

Źródło: Spółka

* Bez PRS.

** Lokale bez uwzględnienia małych zasobów.

Przedsięwzięcia deweloperskie w przygotowaniu

Na 30 września 2021 r. Grupa posiadała portfel obejmujący 63 etapy przedsięwzięć deweloperskich w projektowaniu i przygotowaniu (14,6 tys. lokali o łącznej PUM 651 tys. m²).

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat liczby planowanych projektów oraz liczby m² PUM dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

Tabela nr 71. Projekty w przygotowaniu na dzień 30 września 2021 r.

Miejscowość/Nazwa projektu	Planowany termin rozpoczęcia prac	Planowany termin oddania do użytkowania	Liczba lokali	PUM (m²)	Średnia cena gruntu za m²	% opłacenia ceny gruntu
WIELICZKA Modrzewiowa III*	3Q 2025	3Q 2026	56	2.933	526	100%
KRAKÓW Garbarnia II etap (bud. 1, 2, 3, 4)*	2Q 2022	1Q 2024	234	10.263	1.234	100%
KRAKÓW Pachońskiego I (bud. A1, B1)	4Q 2021	3Q 2023	158	7.599	1.558	4%
KRAKÓW Pachońskiego II (bud. A2, B2)	4Q 2021	3Q 2023	157	7.543	1.558	4%
SOSNOWIEC Klimontowska III etap (bud. 3, 4)	2Q 2022	3Q 2023	251	11.661	288	100%
SOSNOWIEC Klimontowska IV etap (bud. 5)	3Q 2024	4Q 2025	177	8.038	288	100%
ŁÓDŹ Wróblewskiego (bud. 1)	1Q 2022	2Q 2023	64	2.830	495	100%
WROCLAW Konduktorska (bud. 1–48)	1Q 2022	3Q 2023	96	8.720	1.045	12%
WROCLAW Nowa Klasztorna (bud. 1)	1Q 2022	3Q 2023	66	2.957	601	22%
WROCLAW Nowa Klasztorna III etap (bud. 4, 5, 6, 7)	1Q 2022	3Q 2023	211	9.273	601	22%
SIEWIERZ Jeziorna V (bud. 13–18)	2Q2022	2Q2023	160	9.173	590	16%

Miejscowość/Nazwa projektu	Planowany termin rozpoczęcia prac	Planowany termin oddania do użytkowania	Liczba lokali	PUM (m ²)	Średnia cena gruntu za m ²	% opłacenia ceny gruntu
SIEWIERZ Jeziorna VI (bud. 19–24)	3Q 2022	4Q 2023	234	11.916	590	16%
SIEWIERZ Jeziorna VII (bud. 25–34)	3Q2024	3Q2025	326	15.868	600	6%
SIEWIERZ Jeziorna VIII (bud. 35–49)	3Q2025	4Q2027	454	21.920	600	6%
POZNAŃ Kajki (budynek D)	4Q 2025	2Q 2027	37	1.700	1.471	100%
BYDGOSZCZ Akademicka III (bud. 6, 7, 8)	2Q 2022	4Q 2023	255	11.068	420	33%
BYDGOSZCZ Akademicka IV (bud. 1)	2Q 2022	4Q 2023	85	3.680	420	33%
WARSZAWA Kąty Grodzkie (bud. 8, 9, 10)*	3Q 2022	4Q 2023	131	6.726	677	100%
KATOWICE Śląska (bud. 2.1, 2.2, 2.3)	4Q 2022	4Q 2024	307	14.769	589	20%
KATOWICE Śląska II etap (bud. 2.5, 2.6)	2Q 2023	2Q 2025	224	10.922	589	20%
KATOWICE Śląska III etap (bud. 1.4, 1.5, 1.6)	1Q 2024	1Q 2026	210	10.163	589	20%
KATOWICE Śląska IV etap (bud. 1.2, 1.3)	3Q 2024	3Q 2026	224	10.922	589	20%
KATOWICE Śląska V etap (bud. 1.1, 2.4)	3Q 2025	3Q 2027	224	10.922	589	20%
POZNAŃ Sielawy II (bud. 2, 5)	2Q 2022	2Q 2024	249	13.231	717	100%
POZNAŃ Sielawy III (bud. 6, 7)	4Q 2022	3Q 2024	140	6.013	717	100%
POZNAŃ Nowa Wagrowska I (bud.1)	3Q 2022	3Q 2024	198	8.393	1.204	6%
POZNAŃ Nowa Wagrowska II (bud. 2)	4Q 2023	4Q 2025	234	10.095	1.204	6%
POZNAŃ Nowa Wagrowska III (bud. 3)	4Q 2024	4Q 2026	252	11.410	1.204	6%
TORUŃ Nowy Jar III (bud. 5, 6, 7, 8, 9)	4Q 2021	2Q 2023	292	13.335	844	100%
GDĄSK Borkowska (1, 2, 3)	2Q 2023	4Q 2024	155	7.681	1.532	31%
GDĄSK Borkowska II (4, 5, 6)	1Q 2024	2Q 2025	154	7.634	1.532	31%
GDĄSK Mała Niepołomska (bud. 1, 2)	1Q 2022	1Q 2023	110	5.148	1.080	100%
GDĄSK Jagiełły (bud. 1, 2, 4, 7)	4Q 2021	2Q 2023	200	9.909	834	34%
GDĄSK Jagiełły II (bud. 3, 5, 6)	3Q 2022	3Q 2023	188	8.616	834	34%
GDĄSK Ateny (bud. 1, 2)	1Q 2022	3Q 2023	190	9.016	943	100%
GDĄSK Kartuska (bud.1)	3Q 2023	3Q 2025	207	9.931	2.556	10%
GDĄSK Kartuska II (bud. 2)	3Q 2023	3Q 2025	82	3.825	2.556	10%
GLIWICE Szafrkowa (bud. 1,2)	2Q 2024	4Q 2025	180	8.905	460	10%
GLIWICE Szafrkowa II (bud. 3, 4, 5)	4Q 2022	2Q 2024	252	12.268	460	10%
GLIWICE Szafrkowa III (bud. 6, 7)	2Q 2022	4Q 2023	225	10.618	460	10%
ŁÓDŹ Srebrzyńska	3Q 2022	3Q 2024	418	19.222	572	10%
POZNAŃ Ostrów Tumski (bud. 1)	4Q 2024	2Q 2026	195	8.725	945	0%
POZNAŃ Ostrów Tumski II (bud. 2)	3Q 2025	1Q 2027	275	12.245	945	0%
POZNAŃ Ostrów Tumski III (bud. 3)	1Q 2026	3Q 2027	226	11.595	945	0%
POZNAŃ Ostrów Tumski IV (bud. 4, 5)	1Q 2027	3Q 2028	290	13.400	945	0%
POZNAŃ Ostrów Tumski V (bud. 6, 7)	1Q 2028	4Q 2029	495	22.825	945	0%
POZNAŃ Strzeszyńska	2Q 2023	1Q 2025	268	12.064	1.315	19%
POZNAŃ Strzeszyńska II	3Q 2024	3Q 2026	188	8.467	1.315	19%
WARSZAWA Płochocińska (bud. 2)	4Q 2023	4Q 2025	222	10.630	1.459	10%
WARSZAWA Płochocińska II (bud. 1)	4Q 2023	4Q 2025	126	5.000	1.459	10%
ŁÓDŹ 6 Sierpnia (bud. 1, 2, 3)	2Q 2022	3Q 2024	476	20.572	695	30%
ŁÓDŹ 1 Maja (bud. 1, 2)	4Q 2022	2Q 2024	373	16.800	800	20%
GDĄSK Mostek (bud. 1)	2Q 2023	3Q 2024	385	11.508	2.041	20%
GDĄSK Mostek (bud. 2)	3Q 2024	4Q 2025	197	5.642	2.041	20%
GDĄSK Śląska (PRS)	4Q 2023	4Q 2025	577	18.332	1.821	10%
WARSZAWA Posag 7 Panien (bud. 1, 2)	1Q 2023	1Q 2025	207	10.089	2.110	3%
WARSZAWA Posag 7 Panien II (bud. 3, 4)	1Q 2024	4Q 2025	206	10.287	2.110	3%
KRAKÓW Kraków Czerwone Maki (PRS)	3Q 2022	3Q 2024	385	12.330	1.460	20%
KATOWICE Sikorskiego (PRS)	2Q 2022	1Q 2024	259	8.175	1.431	25%
TYCHY Bielska (bud. 1, 2)	1Q 2022	3Q 2023	208	9.497	568	50%
TYCHY Bielska II (bud. 3, 4)	1Q 2022	3Q 2023	192	8.983	568	50%
WROCLAW Grabiszyńska Aparthotel	2Q 2023	4Q 2024	384	13.115	2.000	0%
WROCLAW Grabiszyńska (PRS)	2Q 2023	1Q 2025	433	13.879	2.000	0%
Razem			14.634	650.975		

Źródło: Spółka

* W przypadku nieruchomości inwestycyjnych najwcześniejszy możliwy termin rozpoczęcia prac w przypadku ewentualnego podjęcia decyzji o realizacji projektu.

Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)

19 lipca 2021 r., w związku z przewidywanym znacznym rozwojem rynku PRS w Polsce, Spółka zawarła na czas oznaczony wynoszący 5 lat ramową umowę w tym zakresie, zmienioną aneksem nr 1 z dnia 19 października 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r., z należąca do Grupy Ares spółką AEREF V PL PRS S.á r.l. („Inwestor PRS”), dotyczącą współpracy opartej o doświadczenie i kompetencje Grupy Murapol w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, a Grupy Ares (przy wsparciu GRE), która posiada istotne międzynarodowe doświadczenie w sektorze PRS, zdobyte między innymi w Wielkiej Brytanii, w Danii, w Hiszpanii czy w Niemczech. W ramach współpracy Grupa będzie: (i) poszukiwać i identyfikować odpowiednie grunty pod zabudowę PRS w Polsce, (ii) zabezpieczać na potrzeby platformy PRS prawa do zakupu takich gruntów poprzez zawieranie (przez Spółkę lub jej podmioty zależne) umów przedwstępnych nabycia nieruchomości oraz (iii) świadczyć – na rzecz spółki deweloperskiej utworzonej przez Inwestora PRS (w przypadku realizacji projektów PRS na nieruchomościach wchodzących na Datę Prospektu w skład banku ziemi Grupy, zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu, Gdyni oraz Łodzi) lub poszczególnych spółek projektowych utworzonych przez Inwestora PRS na cele realizacji danych przedsięwzięć PRS (w przypadku projektów PRS realizowanych na nieruchomościach identyfikowanych przez Grupę na potrzeby PRS w przyszłości) – usługi budowlane i deweloperskie (*Design & Build*) w zakresie rozbudowy platformy PRS, na podstawie Umów DMA zawieranych dla poszczególnych projektów PRS. Intencją wskazanych powyżej podmiotów jest zainicjowanie wzajemnej współpracy w sektorze PRS w Polsce, obejmującej m.in. proces pozyskiwania, projektowania, budżetowania i budowy. Platforma PRS nie obejmuje mieszkań studenckich, pensjonatów, hoteli i lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży detalicznej.

Rozliczenia pomiędzy Grupą a Inwestorem PRS (lub podmiotami zależnymi) w ramach współpracy dotyczącej platformy PRS obejmują dwa elementy: (i) rozliczenie ceny nabycia gruntu przeznaczonego do realizacji danego projektu PRS zapłaconej przez Grupę podmiotowi trzeciemu oraz (ii) rozliczenie wynagrodzenia deweloperskiego na podstawie umowy deweloperskiej zawartej dla danego projektu PRS.

Rozliczenie ceny nabycia gruntu przeznaczonego do realizacji danego projektu PRS zapłaconej przez Grupę następuje na podstawie umowy sprzedaży gruntu na rzecz danej spółki z grupy Inwestora PRS. Wynagrodzenie za usługi świadczone na podstawie danej Umowy DMA płatne na rzecz spółki z Grupy Murapol realizującej dane przedsięwzięcie PRS obejmuje: (i) wynagrodzenie wypłacane miesięcznie w terminie 14 dni od końca danego miesiąca kalendarzowego w okresie realizacji danego projektu PRS oraz (ii) odroczone wynagrodzenie, płatne po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla danego projektu PRS.

Miesięczne wynagrodzenie deweloperskie, o którym mowa powyżej, obejmuje rzeczywiście poniesione koszty realizacji danego projektu PRS (w tym koszty realizacji prac wykończeniowych *fit-out*) określone w budżecie projektu, powiększone o 50% marży uzgodnionej pomiędzy stronami, obliczone proporcjonalnie dla fazy realizacji tego projektu.

Odroczone wynagrodzenie obejmuje pozostałe dalsze 50% marży pomniejszonej o kwoty zatrzymane z tytułu naprawy usterek odnotowanych w protokole odbioru końcowego danego przedsięwzięcia PRS. Kwoty zatrzymane zostaną zwolnione na rzecz spółki z Grupy Murapol realizującej dane przedsięwzięcie PRS, w terminie 7 dni kalendarzowych od naprawy usterki.

Planowane wynagrodzenie dla Grupy w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS to 18–20% marży ustalonej w oparciu o uzgodnione budżety inwestycji, płatne na bieżąco przy zakupie gruntu, a następnie regularnie przy budowie z ostatnimi płatnościami przy uzyskiwaniu stosownych pozwoleń na użytkowanie.

Zapisy umowne pozwalają, z wyłączeniem nieruchomości objętych I transzą (tj. wspomniana rozpoczęta już realizacja 1.362 lokali w segmencie PRS), na 5% przekroczenie kosztów i indeksację kosztów na podstawie danych GUS (maks. 5% w odniesieniu do całego okresu budowy), zmniejszając ryzyko dla rentowności.

Średni czas budowy projektów deweloperskich w ramach platformy PRS jest szacowany na około 21–24 miesięcy (od momentu uzyskania pozwolenia na budowę, łącznie z pracami w ramach wykończenia – *fit-out* zajmującymi około 3 miesięcy) w porównaniu ze średnio 18–21 miesiącami dla projektów deweloperskich Grupy na sprzedaż detaliczną (liczonych od momentu uzyskania pozwolenia na budowę do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie). W przeciwieństwie do przychodów z tytułu umów sprzedaży lokali, które co do zasady są rozpoznawane przez Grupę w momencie przekazania mieszkania klientowi, przychody i koszty związane z budową inwestycji w ramach platformy PRS, gdzie Grupa Murapol będzie pełniła rolę generalnego wykonawcy, będą fakturowane i rozliczane co do faktycznie wykonanych prac w trakcie realizowania kolejnych etapów inwestycji i rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w czasie, w trakcie procesu budowy. Zgodnie z założeniami współpracy mieszkania na potrzeby platformy PRS będą miały mniejszą PUM w porównaniu z mieszkaniami na sprzedaż dla klientów (średnio ok. 35 m²).

Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS” poniżej.

Inwestor PRS utworzył w Polsce kilka spółek tworzących platformę PRS, w których 100% udziałów należy do AEREF V PL PRS S.á r.l. i z których poszczególne spółki będą pełnić funkcję: (i) spółki deweloperskiej, która będzie organizować i nadzorować proces deweloperski dla nieruchomości na potrzeby PRS, (ii) spółki projektowej, gdyż docelowo każdy projekt PRS będzie przypisany do odrębnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, która nabędzie tytuł własności gruntów oraz budynków na nich posadowionych najpóźniej po zakończeniu jego realizacji, jak opisano poniżej i która będzie alternatywnie kredytobiorcą na potrzeby kredytu deweloperskiego lub stroną przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (w zależności od przyjętego scenariusza), oraz (iii) spółki operacyjnej (leasingowej i zarządzającej), która będzie m.in. oferować usługi marketingowe, komercjalizacji, utrzymania i administracji spółce projektowej.

Zgodnie z ramowymi założeniami współpracy dotyczącej segmentu PRS rolą Grupy Murapol jest zidentyfikowanie gruntów spełniających kryteria dla realizacji przedsięwzięć PRS poprzez przeprowadzenie kompleksowego procesu dotyczącego akwizycji (badanie gruntu, wykonanie wstępnej analizy możliwości zabudowy oraz opracowanie koncepcji zabudowy) celem przygotowania niezbędnych danych w postaci raportu na temat nieruchomości, a następnie – w przypadku akceptacji przedstawionej nieruchomości przez inwestora – zapewnienie kompleksowej realizacji procesu budowlanego tych przedsięwzięć (w tym realizacji prac wykończeniowych *fit-out*), zaś realizacja będzie przebiegać według jednego z dwóch scenariuszy współpracy: a) w pierwszym przypadku tytuł prawny do nieruchomości przez cały czas trwania procesu budowlanego będzie przypadał spółkom z Grupy Murapol; b) w drugim – nieruchomość zostanie nabyta przez spółkę zależną Inwestora PRS już na wstępnym etapie realizacji projektu. Jednakże bez względu na to, jaki zostanie wybrany wariant współpracy, z opisanych powyżej, po uzyskaniu ostatecznej i bezwzględnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla danego projektu PRS – zostanie on przeniesiony na docelową spółkę projektową w 100% zależną od Inwestora PRS. Wszelkie koszty związane z realizacją przedsięwzięć PRS będą docelowo pokrywane przez odpowiednie spółki z grupy Inwestora PRS (Grupy Ares).

Zysk Grupy w postaci uzgodnionej pomiędzy stronami marży będzie rozliczany na podstawie Umów DMA zawieranych dla poszczególnych projektów PRS. Należy podkreślić, że podmioty z Grupy nie będą partycypować w zyskach płynących z komercjalizacji projektów PRS ani sprzedaży tych projektów na rzecz podmiotów trzecich, w których to przypadkach wyłącznymi beneficjentami będą odpowiednie podmioty z Grupy Ares.

Każda z nieruchomości, która wedle wyłącznego uznania Grupy będzie mogła zostać przeznaczona na cele realizacji projektu w ramach platformy PRS, będzie w pierwszej kolejności, na zasadzie wyłączności, przedstawiana przez Grupę odpowiedniej spółce wchodzącej w skład platformy PRS jako potencjalny projekt PRS. Współpraca zakłada minimalny roczny poziom ww. nieruchomości w postaci docelowych projektów PRS tworzących minimum 1.000 lokali mieszkalnych w 2021 r. (obok przedsięwzięć w ramach I i II transzy PRS), a w każdym kolejnym roku trwania współpracy – przedsięwzięć dających minimum 3 tys. lokali, proponowanych przez Grupę Murapol do realizacji. Po akceptacji danej nieruchomości przez podmiot wchodzący w skład platformy PRS, odpowiedni podmiot z Grupy zawrze umowę przedwstępną dotyczącą nieruchomości ze sprzedawcą zewnętrznym, a także, w zależności od wybranego scenariusza, ze spółką projektową lub spółką deweloperską PRS. Kwota w wysokości 50% ewentualnego zadatku uiszczanego przez spółkę z Grupy z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej nabycia gruntu zostanie zwrócona przez daną spółkę projektową lub spółkę deweloperską PRS tej spółce z Grupy najpóźniej w terminie 21 dni od zawarcia danej umowy przedwstępnej.

Powyższe zasady nie dotyczą I transzy przedsięwzięć deweloperskich (1.362 lokale na etapie realizacji), które są realizowane na gruntach wchodzących w skład banku ziemi Grupy zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Gdyni, przeznaczone przez Grupę i jej partnerów do realizacji w ramach PRS. W dniu 10 września 2021 r. nieruchomości w powyższych lokalizacjach zostały nabyte przez spółkę deweloperską z grupy Inwestora PRS, która po zakończeniu procesu budowlanego realizowanego przez Murapol przeniesie tytuł do nieruchomości na spółkę projektową z grupy Inwestora PRS. Innymi słowy, opisane powyżej zasady znajdują zastosowanie w odniesieniu do wszelkich projektów PRS, innych niż przedsięwzięcia realizowane we wskazanych powyżej lokalizacjach.

W ramach prezentacji podmiotowi wchodzącemu w skład platformy PRS nieruchomości przeznaczonej potencjalnie do realizacji projektu PRS, odpowiednia spółka z Grupy Murapol przedstawi spółce celowej PRS także wstępny budżet projektu („**Wstępny Budżet**”). Po uzyskaniu ostatecznego i niezaskarżalnego w administracyjnym toku instancji pozwolenia na budowę dla danego projektu, Murapol przedstawi opracowany dla tego projektu ostateczny budżet („**Ostateczny Budżet**”). Podmiot wchodzący w skład platformy PRS będzie miał możliwość odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej (oraz umowy dotyczącej zarządzania realizacją projektu) w stosunku do danego projektu PRS, a także rozwiązania ewentualnych umów przedwstępnych nabycia nieruchomości, w przypadku gdy: (i) koszty (uwzględniające koszty prac wykończeniowych – *fit-out*) na 1 m² PUM zawarte w Ostatecznym Budżecie będą wyższe o co najmniej 3% w stosunku do Wstępnego Budżetu projektu, lub (ii) całkowity PUM będzie mniejszy lub większy

niż 10% w stosunku do pierwotnych założeń, lub (iii) uzyskane pozwolenie na budowę nie będzie odzwierciedlało parametrów określonych w Ostatecznym Budżecie tego projektu.

Przy nabyciu nieruchomości projektowej przez daną spółkę z Grupy Murapol, odpowiedni podmiot wchodzący w skład platformy PRS będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz odpowiedniej spółki z Grupy kosztów związanych z nabyciem nieruchomości, z zastrzeżeniem ewentualnych dotychczas przekazanych środków na kwotę zadatku. Koszty projektów deweloperskich będą pokrywane za pomocą środków uzyskanych przez Inwestora PRS z finansowania zewnętrznego (w szczególności kredytów) w oparciu o *forward funding*, tj. poprzez finansowanie realizacji oraz nabycia projektu PRS proporcjonalnie do postępu prac na podstawie zawartej Umowy DMA – innymi słowy, wypłacanie wynagrodzenia należnego Grupie Murapol jako generalnemu wykonawcy zgodnie z harmonogramem realizacji prac. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie strony dokonają finalnego rozliczenia i spółka celowa PRS zapłaci spółce z Grupy określoną kwotę równą ustalonej kwocie procentowej całkowitego budżetu pomniejszoną o ewentualne koszty usunięcia wad ujawnionych w końcowym protokole odbioru inwestycji.

W ramach współpracy PRS, założeniem Grupy Murapol jest przygotowanie w okresie związania pięcioletnią umową portfela lokali, które w tym czasie będą: oddane do użytkowania, ale także w trakcie realizacji (budowy), lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) – gdzie łączna liczba tych lokali będzie wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Jednym z obowiązków umownych jest zobowiązanie Grupy Murapol do dołożenia starań, by w 2021 r. przedstawić jeszcze do akceptacji platformie PRS Grupy Ares potencjalne przedsięwzięcia deweloperskie z co najmniej 1 tys. mieszkań (obok przedsięwzięć w ramach I i II transzy PRS), a następnie w każdym kolejnym roku trwania współpracy przedsięwzięcia tworzące minimum 3 tys. lokali, w największych miastach w Polsce: (i) Gdyni, (ii) Gdańsku, (iii) Wrocławiu, (iv) Łodzi, (v) Warszawie, (vi) Katowicach oraz (vii) Krakowie. Według stanu na 30 września 2021 r. Grupa Murapol była już w trakcie budowy 6 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.362 mieszkania (I transza PRS), oraz w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu oraz Katowicach o łącznej ilości mieszkań ok. 1,7 tys. lokali (II transza PRS), co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów.

W tabeli poniższej przedstawiono informacje na temat planowanych inwestycji PRS na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 72. Inwestycje PRS planowane i w realizacji (na dzień 30 września 2021 r.)

Inwestycja	Miasto	Planowany PUM (m ²)	Planowana liczba lokali	Planowany termin rozpoczęcia prac	Planowany termin oddania do użytkowania*	Status inwestycji
GA/SM5	GDYNIA	3.523	104	4Q 2020	2Q 2022	w budowie
GA/SM8	GDYNIA	1.778	64	4Q 2020	2Q 2022	w budowie
LO/WR6	ŁÓDŹ	12.942	376	2Q 2021	2Q 2023	w budowie
LO/WR7	ŁÓDŹ	9.560	298	2Q 2021	2Q 2023	w budowie
WR/WA4	WROCŁAW	8.393	244	1Q 2021	4Q 2022	w budowie
WA/WTL	WARSZAWA	9.486	276	3Q 2020	3Q 2022	w budowie
GD/SLA	GDAŃSK	18.332	577	4Q 2023	4Q 2025	planowane
KR/CMA	KRAKÓW	12.330	385	3Q 2022	3Q 2024	planowane
KT/SIK	KATOWICE	8.175	259	2Q 2022	1Q 2024	planowane
WR/GR2	WROCŁAW	13.879	433	2Q 2023	1Q 2025	planowane
Razem		98.398	3.016			

Źródło: Spółka

* Wskazany planowany termin oddania do użytkowania łącznie z wykończeniem (fit-out).

Podejmując decyzję o rozpoczęciu współpracy z Inwestorem PRS w segmencie PRS i wdrażając nową strategię w tym zakresie, Spółka dokonała wielu analiz, w tym co do przesłanek biznesowych i skutków ekonomicznych tej współpracy, jak również dokonała identyfikacji potencjalnych ryzyk i niepewności. W ocenie Zarządu, przyjęty model biznesowy realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS w szczególności: (i) przyczyni się do wzrostu skali działalności Grupy, zapewniając rynek zbytu na realizowane/planowane przedsięwzięcia deweloperskie niezależnie od popytu w sektorze nieruchomości deweloperskich na sprzedaż i jego ewentualnych wahań; (ii) opiera się o finansowanie dostarczane przez Inwestora PRS, a zatem nie zwiększa poziomu zadłużenia zewnętrznego/dłużnego Grupy Murapol; (iii) zakłada realizację zasadnych marż uzgodnionych pomiędzy stronami (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS – Szacowana Marża PRS” poniżej), (iv) umożliwi wykorzystanie do realizacji przedsięwzięć deweloperskich również tych gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na cele usługowe (a zatem Grupa Murapol nie mogłaby realizować na nich przedsięwzięć deweloperskich w sektorze deweloperskim mieszkań na sprzedaż); (v) przyczyni się do dywersyfikacji działalności Grupy

Murapol (obok jej podstawowej działalności deweloperskiej w segmencie mieszkań/lokali na sprzedaż), w szczególności na wypadek pogorszenia koniunktury na rynku deweloperskim nieruchomości na sprzedaż czy wystąpienia trudności z pozyskaniem odpowiednich nieruchomości gruntowych na realizację przedsięwzięć deweloperskich na sprzedaż; oraz (vi) umożliwi szybszy obrót kapitałem przez Grupę Murapol w przypadku dużych projektów deweloperskich mieszkaniowych wieloetapowych, gdzie jednoczesne wprowadzenie do oferty zbyt dużej liczby mieszkań na sprzedaż, w zbliżonym czasie, może skutkować wzajemną konkurencyjnością ofert/obniżeniem realizowanych marż, podczas gdy przeznaczenie części nieruchomości na realizację przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS, jako działalność bezpośrednio niekonkurencyjną, nie powinno skutkować podobnymi konsekwencjami.

W ocenie Spółki, w przyjętym modelu biznesowym segmencie PRS, w porównaniu z działalnością w segmencie deweloperskim mieszkań na sprzedaż, ryzyko biznesowe po stronie Grupy Murapol jest co do zasady ograniczone, głównie do ryzyk związanych z funkcją generalnego wykonawcy oraz pozyskiwaniem nieruchomości gruntowych i procesem projektowym (z zastrzeżeniem również ryzyk opisanych w pkt 2.1 Prospektu „Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Murapol i sektorem, w którym prowadzi działalność”), w czym Grupa Murapol posiada wieloletnie doświadczenie i rozwinięte kompetencje. Natomiast ryzyko to nie obejmuje takich elementów jak, m.in., ryzyko komercjalizacji nieruchomości i ryzyka związane z zarządzaniem platformą PRS i najmem mieszkań (które byłyby nową kompetencją dla Grupy Murapol) czy ryzyko związane z pozyskaniem finansowania dla realizacji poszczególnych projektów dla platformy PRS. Grupa Murapol nie ponosi również kosztów sprzedaży i marketingu dla tego typu inwestycji. Ponadto, w przeciwieństwie do segmentu deweloperskiego mieszkań na sprzedaż Grupa Murapol nie ponosi również ryzyka związanego z wahaniami/zmniejszeniem popytu na mieszkania (sprzedaż czy najem) i brakiem możliwości sprzedaży poszczególnych lokali na rzecz klientów czy całego budynku na rzecz inwestora instytucjonalnego (model współpracy w segmencie PRS zakłada zawieranie odpowiednich umów na wczesnym etapie realizacji projektów dla Platformy PRS).

Ze względu na powyższe, dokonując oceny działalności w segmencie PRS oraz jej opłacalności dla Grupy Murapol (obok jej podstawowej działalności deweloperskiej mieszkań na sprzedaż) należy wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności tej działalności wskazane w Prospekcie, a nie tylko sam czynnik rentowności/marżowości. Niższa rentowność w tym segmencie dla Grupy Murapol w porównaniu z rentownością w segmencie deweloperskim mieszkań na sprzedaż jest powiązana z rolą Grupy Murapol i pochodną ograniczonego ryzyka biznesowego tego segmentu, na które jest narażona Grupa Murapol. Celem działalności w segmencie PRS jest m.in. dywersyfikacja działalności Grupy Murapol i zabezpieczenie się przed potencjalnymi wahaniami popytu na segmencie deweloperskim mieszkań na sprzedaż oraz, co bardzo istotne w kontekście zmniejszającej się dostępności nieruchomości gruntowych, możliwość wykorzystania do realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla celów segmentu PRS tych działek gruntu, które są przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele usługowe, a zatem nie mogłyby zostać wykorzystane przez Grupę Murapol dla celów działalności *stricto* deweloperskiej w segmencie mieszkań na sprzedaż. W ocenie Spółki, nawet przy niższej marżowości, działalność w segmencie PRS powinna wpływać pozytywnie na stabilny rozwój Spółki w różnych warunkach koniunkturalnych na rynku mieszkaniowym i wyniki działalności Grupy Murapol (z zastrzeżeniem, że jest to stwierdzenie dotyczące przyszłości, o którym mowa w pkt 3.9 Prospektu „Stwierdzenia dotyczące przyszłości” ze wszelkimi z tego wynikającymi konsekwencjami). Grupa Murapol nie traktuje działalności w segmencie PRS jako alternatywy dla działalności w segmencie deweloperskim mieszkań na sprzedaż, a jako uzupełnienie działalności Grupy, umożliwiające realizację założonej strategii, która obejmuje różne elementy biznesowe (jednym z takich elementów, ale nie jedynym, jest rentowność).

Natomiast na Datę Prospektu strategia Spółki nie obejmuje rozszerzania kompetencji w segmencie PRS pod kątem komercjalizacji takich nieruchomości czy zarządzania nimi, a także *underwritingu* (objęcie gwarancjami) założeń komercyjnych dotyczących czynszu w takich nieruchomościach, co zdaniem Spółki mogłoby być wymagane przez potencjalnych innych partnerów instytucjonalnych działających w segmencie PRS i przy innym modelu działalności. Ponadto, przyjęty we współpracy z Inwestorem PRS sposób finansowania realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS wiąże się z korzystniejszym poziomem zwrotu na kapitale własnym niż w przypadku zaangażowania w tym celu środków własnych Grupy Murapol, w tym pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

W ramach I tranzy projektów realizowanych w segmencie PRS Grupa Murapol we wrześniu 2021 r. sprzedała na rzecz Inwestora PRS/spółek Inwestora PRS cztery nieruchomości gruntowe posiadane w swoim banku ziemi (w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Gdyni). W planach Grupy Murapol, po uwzględnieniu szeregu okoliczności, w tym harmonogramu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Grupę Murapol i jej konkurentów, niektóre z tych nieruchomości były pierwotnie przeznaczone na realizację przedsięwzięć deweloperskich w późniejszych latach. Po dokonaniu analiz uwzględniających szereg czynników, Spółka podjęła decyzję o ich przeznaczeniu i zaproponowaniu do realizacji projektów w ramach Platformy PRS. Na Datę Prospektu w banku ziemi Grupy znajdują się ponadto cztery kolejne nieruchomości zakontraktowane przez Grupę Murapol na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży, na których planowana jest realizacja projektów dla platformy PRS (w Gdańsku, Wrocławiu, Krakowie i Katowicach) w ramach

II transzy. Nieruchomości te zostały już zaakceptowane przez Inwestora PRS i Grupa finalizuje ich nabycie. Nieruchomości te, m.in. ze względu na ich parametry oraz przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zostały zidentyfikowane przez Grupę Murapol specjalnie dla celów realizacji przedsięwzięć deweloperskich w ramach segmentu PRS. Poza ww. nieruchomościami w banku ziemi Grupy, Grupa Murapol nie planuje przeznaczać innych nieruchomości posiadanych na Datę Prospektu w swoim banku ziemi dla celów segmentu PRS. Szczegółowe informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich w realizacji i planowanych w segmencie PRS znajdują się w tabeli nr 58 w Prospekcie. W ramach pozostałych transz Grupa Murapol zidentyfikowała już, jak również będzie aktywnie poszukiwała nieruchomości gruntowych, które mogą zostać przeznaczone na realizację przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS i będzie je przedstawiała Inwestorowi PRS do akceptacji. Zgodnie z przewidywaniami Zarządu, m.in. ze względu na znaczną dywersyfikację geograficzną działalności Grupy Murapol oraz skoncentrowanie segmentu PRS na największych miastach w Polsce (Gdynia, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Warszawa, Katowice i Kraków), Spółka przewiduje, że w przyszłości możliwe będzie pozyskiwanie nieruchomości gruntowych równocześnie do banku ziemi Grupy Murapol (zgodnie z zaprezentowaną strategią Spółki) i dla celów realizacji projektów w segmencie PRS.

W ocenie Zarządu oraz zgodnie z Raportem Rynkowym JLL wzrasta zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych, głównie międzynarodowych, segmentem PRS w Polsce ze względu na potencjał wzrostu tego segmentu. Inwestorzy ci poszukują do współpracy deweloperów mieszkaniowych posiadających kompetencje co do realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Umowa Ramowa PRS została zawarta na okres 5 lat (do lipca 2026 r.) i przewiduje pierwszeństwo przedstawienia Inwestorowi PRS danego gruntu zidentyfikowanego jako potencjalnej nieruchomości do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach segmentu PRS. Jeśli taki grunt nie zostanie zaakceptowany przez Inwestora PRS, Grupa Murapol może poszukiwać innego inwestora zainteresowanego realizacją projektu w segmencie PRS na danym gruncie. Na Datę Prospektu w ramach segmentu PRS Grupa Murapol współpracuje jedynie z Inwestorem PRS i nie poszukuje aktywnie kolejnego partnera do współpracy. W przypadku pojawienia się w przyszłości nowych okazji biznesowych w segmencie PRS dla działalności Grupy, Spółka je rozważy.

Transakcje dokonywane przez Grupę Murapol z jej podmiotami powiązanymi, w tym z Inwestorem PRS i jego podmiotami powiązanymi, są dokonywane na warunkach rynkowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa dotyczących zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi. W Spółce zostały już i w pozostałym zakresie zostaną przed Dniem Dopuszczenia do Obrotu na GPW wdrożone odpowiednie polityki związane z zarządzaniem rzeczywistym i potencjalnym konfliktem interesów na poziomie Grupy Murapol, Zarządu i Rady Nadzorczej.

Przedsięwzięcia deweloperskie w segmencie prywatnych akademików (PBSA)

W związku z ciągłym rozwojem rynku prywatnych akademików w Polsce, 10 września 2021 r. Spółka zawarła ze Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. umowę o generalne wykonanie obiektu zamieszkania zbiorowego (akademika) na nieruchomości położonej przy ul. Wróblewskiego w Łodzi (do której tytuł został nabyty przez Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. w tym samym dniu), w ramach której współpraca przebiegać będzie w oparciu o doświadczenie i kompetencje Grupy w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczenie i kompetencje Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. na rynku prywatnych akademików. W ramach ww. współpracy Grupa będzie pełnić funkcję generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie prywatnego akademika (361 lokali zakwaterowania studenckiego). Intencją wskazanych powyżej podmiotów jest zainicjowanie wzajemnej współpracy w sektorze budowy prywatnych akademików (ang. *purpose-built student accommodation*, PBSA) w Polsce, obejmującej realizację i generalne wykonawstwo mieszkań studenckich.

Prace budowlane przewidziane są od czerwca 2021 r. do sierpnia 2023 r. Umowa o generalne wykonawstwo określa szczegółowo m.in. harmonogram prowadzonych prac oraz zasady realizacji świadczonych usług, a także zasady odbiorów częściowych i zasadniczych dokonywanych pomiędzy stronami. Wynagrodzenie z tytułu realizacji usług generalnego wykonania akademika płatne na rzecz spółki z Grupy Murapol (wykonawcy) zostało uzgodnione jako zryczałtowana kwota obejmująca wszelkie ryzyka, koszty i zysk wykonawcy związane z realizacją i ukończeniem obiektu, wszelkie podatki i inne obciążenia publicznoprawne, niezbędne szkolenia pracowników oraz inne elementy wyszczególnione w dokumentacji kontraktowej. Wynagrodzenie płatne jest na rzecz wykonawcy w cyklach miesięcznych (z zastrzeżeniem rozliczenia końcowego) na podstawie protokołów odbioru częściowego. Wynagrodzenie obejmuje również wynagrodzenie wykonawcy za przeniesienie majątkowych praw autorskich do utworów powstałych w wyniku realizacji umowy oraz wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru autorskiego.

W świetle postanowień opisanej powyżej umowy, spółka z Grupy Murapol odpowiedzialna za realizację akademika zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 0,05% uzgodnionego wynagrodzenia na rzecz Student Depot Łódź 2 sp. z o.o., za każdy dzień zwłoki w zakończeniu realizacji obiektu (akademika), przy czym umowa ta przewiduje limit możliwych do naliczenia kar umownych w wysokości 10% uzgodnionego wynagrodzenia.

W przypadku opóźnienia z zapłatą należności za usługi wykonywane na podstawie umowy o wykonanie akademika na rzecz spółki z Grupy Murapol o ponad 14 dni i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu wyznaczonego zamawiającemu na zapłatę, wykonawca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

Zgodnie z zawartą umową o generalne wykonanie akademika, zabezpieczeniem roszczeń Student Depot Łódź 2 sp. z o.o., dotyczących należytego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi będzie poręczenie udzielone przez Emitenta. Poręczenie zostanie udzielone na okres nie krótszy niż do upływu 5 lat od dnia podpisania protokołu odbioru zasadniczego obiektu, a zakres odpowiedzialności poręczyciela nie może być mniejszy niż 5% ustalonego wynagrodzenia netto.

Finansowanie inwestycji ma zostać zapewnione w pełni przez spółkę Student Depot Łódź 2 sp. z o.o.

Grupa rozważa możliwość zawarcia w przyszłości wstępnych porozumień w zakresie współpracy, a następnie podobnych do powyżej opisanej umów generalnego wykonawstwa prywatnych akademików w Polsce z poszczególnymi spółkami projektowymi realizującymi inwestycje w ramach grupy Student Depot.

9.10 Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG)

Grupa włącza do swojej działalności biznesowej inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju. Kluczowymi obszarami zrównoważonego rozwoju są działania środowiskowe, społeczne oraz obejmujące zagadnienia ładu korporacyjnego (ang. *ESG, Environmental, Social and Corporate Governance*). Każdy z tych obszarów obejmuje szereg różnych aspektów, jak sposób korzystania przez Grupę z zasobów odnawialnych i nieodnawialnych czy rodzaje działań podejmowanych w dbałości i trosce o środowisko naturalne – w przypadku czynników środowiskowych, czy też wpływ działalności Grupy na jej otoczenie społeczne – pracowników, klientów czy społeczność lokalną – w przypadku czynników społecznych. Ład korporacyjny oznacza zaś wewnętrzny system nadzoru Grupy oraz odnosi się do wdrożonych procedur, standardów i mechanizmów mających na celu zapewnienie efektywnego zarządzania, usprawniania procesów podejmowania decyzji, przestrzegania przepisów prawa itp.

Działania środowiskowe

Działalność deweloperska i budowlana ma wpływ na środowisko naturalne, dlatego Grupa dokłada starań, aby jej przedsięwzięcia deweloperskie były zarządzane w sposób świadomy oraz ograniczający negatywne oddziaływanie na otoczenie. Grupa przykładą dużą wagę do wykonywania wszystkich prac na budowie zgodnie z wymaganiami technicznymi i środowiskowymi. W tym celu w Grupie funkcjonuje dział badań i rozwoju, który zajmuje się optymalizacją zagadnień technicznych. Między innymi Grupa stara się w ramach swoich projektów optymalizować zużycie surowców, wody i ograniczyć produkcję odpadów. Podstawowe materiały odpadowe są utylizowane zgodnie ze wszystkimi normami prawnymi lub w zależności od ich rodzaju, poddawane recyklingowi przez wyspecjalizowane podmioty (np. materiały takie jak gruz z rozbiórki poddawane są recyklingowi i ponownie wykorzystywane celem ograniczenia wykorzystania surowców naturalnych oraz ograniczenia transportu lądowego i przeladunkowego na terenie budowy, zaś masy ziemi są w zależności od rodzaju terenu wykorzystywane w sposób umożliwiający minimalizację transportu ciężkiego, a co za tym idzie, emisje gazów cieplarnianych poprzez np. przymowanie urodzajnych warstw wierzchnich, które następnie są wbudowywane na zagospodarowanym terenie, czy wykorzystywanie nieurodzajnych mas do zasypek).

Ponadto Grupa stara się ograniczyć lub zminimalizować negatywny wpływ realizowanych inwestycji na otoczenie i sąsiedztwo, jak np. hałas czy inne uciążliwości na budowach. Przed przystąpieniem do inwestycji Grupa szczegółowo analizuje aspekty zewnętrzne związane z pracami na budowie tak, aby zabezpieczyć sąsiadującą florę i faunę, a także stara się prowadzić drogi dojazdowe obsługujące budowę w taki sposób, aby minimalizować ich pylenie oraz hałas.

W celu zmniejszenia zużycia nieodnawialnych paliw kopalnych, a co za tym idzie, zmniejszenia śladu węglowego Grupa dąży do efektywnego wykorzystywania energii i redukcji emisji gazów, które odpowiadają za zmiany klimatu na świecie. W tym celu Grupa dokłada starań, aby we wszystkich jej nowych inwestycjach wprowadzane były rozwiązania energooszczędne, takie jak np. pełne oświetlenie LED czy też systemy HMS (autorski system infrastruktury i instalacji Home Management System, który umożliwia zainstalowanie w mieszkaniach inteligentnych rozwiązań *smart home – Murapol Appartme*) z możliwością precyzyjnego sterowania mediami (elektryką, ogrzewaniem, oświetleniem) w poszczególnych mieszkaniach (wg szacunków Grupy pozwala to zaoszczędzić nawet około 30% energii). Starając się znaleźć kompromis w wykorzystywanych technologiach, mając na uwadze ich wpływ na środowisko w chwili zastosowania, ale również biorąc pod uwagę czas ich eksploatacji oraz okres związany z ich utylizacją po okresie zakończenia pracy, Grupa dąży do wprowadzania również takich rozwiązań jak panele fotowoltaiczne czy pompy ciepła. Jako standard w mieszkaniach Grupy Murapol został również wprowadzony pakiet antyśmogowy, tj.

oparty na innowacyjnym nanomateriale system, który redukuje ilość substancji szkodliwych dostających się wraz z powietrzem do lokali mieszkalnych. Ponadto, na prowadzonych inwestycjach Grupa wdraża rozwiązania w zakresie gospodarowania wodą opadową, tworząc tzw. ogrody deszczowe. Rozwiązania te, ze względu na swój charakter, umożliwiają retencję wody oraz polepszają walory krajobrazowe osiedla poprzez wprowadzenie dużej bioróżnorodności i przyczyniają się do zwiększonej produkcji tlenu.

W ramach strategii Grupa zamierza kontynuować zapoczątkowany w 2019 r. trend wprowadzania rozwiązań smart i eco w swoich inwestycjach, pracując nad kolejnymi rozwiązaniami proekologicznymi i innowacyjnymi, analizując w szczególności następujące rozwiązania:

- dodanie nowych funkcjonalności do systemu HMS, m.in. inteligentne wkładki, otwieranie mieszkania przez telefon, system informacji przeciwpożarowej, automatyczne zasłony i rolety wewnętrzne, kamery monitorujące, czujniki zalania i detekcji dymu, system SOS dla seniorów w ramach pakietu smart;
- systemy fotowoltaiczne wspomagające oświetlenie w częściach wspólnych (klatka schodowa, garaż i pomieszczenia techniczne);
- kostka antysmogowa na bazie zaawansowanego technologicznie cementu, zawierająca dwutlenek tytanu (TiO_2) – fotokatalizator aktywnie usuwający tlenki azotu NO_x z zanieczyszczonego powietrza pod wpływem światła słonecznego;
- tynk antysmogowy elewacyjny stosowany w systemie dociepleń budynków ETICS;
- inteligentne ławki montowane m.in. na placach zabaw, do ładowania telefonu, zintegrowane ze stojakiem rowerowym i stacją naprawy rowerów;
- recykling wody deszczowej w celu wykorzystania jej do pielęgnacji terenów zielonych; oraz
- systemy pomp ciepła minimalizujące straty energii w budynkach.

Grupa realizuje również budynki na terenach wcześniej wyłączonych z użytku, np. terenach pofabrycznych czy powojennych. Niejednokrotnie przywrócenie tych terenów do możliwości ponownego zagospodarowania wiąże się z koniecznością ich remediacji, tj. usunięcia bądź zneutralizowania czynników, które wcześniej to uniemożliwiały. Przykładowo Grupa przywróciła do pełnej funkcjonalności w zakresie architektury krajobrazu i użyteczności publicznej tereny pod inwestycję w Gdyni. Prace polegały na wykonaniu remediacji historycznego zanieczyszczenia ziemi występującego na terenie byłej Bazy Paliw Transportu Stoczni Marynarki Wojennej w Gdyni. Pracom remediacyjnym został poddany teren o powierzchni ok. 17.000 m² i masie gruntu poddanego remediacji wynoszącą ok. 22.500 ton. Teren objęty planem remediacji posiada powierzchnię ok. 1,697 ha. Podczas prac remediacyjnych wszelkie odpady są utylizowane, a do prac są wybierane podmioty posiadające odpowiednią wiedzę i kompetencje w ich realizacji.

Mając na celu ciągłe poprawianie parametrów ekologicznych projektów, Grupa Murapol organizuje cykliczne szkolenia kadry inżynierskiej z zakresu technologii, wprowadzania innowacyjnych rozwiązań materiałowych czy rozwiązań technologicznych. Celem organizowanych szkoleń jest przede wszystkim poszukiwanie rozwiązań ukierunkowanych na optymalizację wykorzystania materiałów, redukcję ilości odpadów poprzez ich optymalne rozplanowanie pod kątem wbudowania, jak również zmniejszenie śladu węglowego. Szkolenia te podnoszą również wiedzę kadry inżynierskiej w zakresie odpowiedzialności za środowisko naturalne.

Działania Grupy w obszarze środowiskowym w 2017 r. zostały nagrodzone „zielonym certyfikatem” dla zrównoważonych inwestycji budowlanych BREEAM. Grupa uzyskała ww. certyfikat za projekt inwestycji Murapol Parki Warszawy zaprojektowanej jako inwestycja przyjazna środowisku i mieszkańcom. Była to druga inwestycja mieszkaniowa w Polsce, której nadano ten certyfikat, i pierwsza z odznaczeniem w schemacie BREEAM International NC (New Construction) 2016 Residential.

Na Datę Prospektu Grupa uczestniczy również w ekologicznej akcji Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w ramach której zbudowany został jeden z największych na świecie dom dla owadów. Dom ten składa się ze 150 mniejszych, które staną na inwestycjach mieszkaniowych w całej Polsce, w tym na inwestycji Murapol Siewierz Jeziorna. Celem projektu jest uświadamianie społeczeństwu, istotnej roli, jaką pełnią owady w ekosystemie, oraz wzmacnianie świadomości społecznej na temat ochrony środowiska.

Działania społeczne

Odpowiedzialność za pracownika

Pracownicy Grupy Murapol stanowią jeden z jej najważniejszych zasobów. Grupa docenia ich różnorodne doświadczenia, kompetencje, wykształcenie, sposób pracy i indywidualne podejście do wykonywanych zadań. Zespół Grupy Murapol stanowią projektanci i kadra wspierająca projektowanie (ok. 25% personelu), kadra budowlana i wspomagająca realizację inwestycji (ok. 28% personelu), specjaliści sprzedaży oraz wspierający obsługę klienta i procesy sprzedażowe (ok. 20% personelu) oraz specjaliści w takich obszarach jak księgowość, finanse, marketing, PR, prawnicy, HR, IT i inne (ok. 27% personelu).

Grupa dąży do zapewnienia wszystkim jednakowych praw i możliwości rozwoju. Dzięki transparentnej strukturze organizacyjnej, hierarchii i opisowi stanowisk pracownicy Grupy mają zapewnione kreowanie jasnych ścieżek kariery, mając możliwość zarówno awansu w ramach poszczególnych spółek z Grupy czy działów, jak również poprzez migrację pomiędzy nimi, jeśli chcą rozwijać swoje umiejętności w nowym obszarze. Na Datę Prospektu wyższą kadrę zarządzającą Spółki (ok. 50 osób) stanowią w większości osoby z awansu wewnętrznego, tj. takie, które rozpoczęły swoją karierę na podstawowych stanowiskach w hierarchii, by następnie, w miarę zdobywania doświadczenia i wiedzy specjalistycznej, obejmować wyższe stanowiska. Ponadto, Grupa dba o zwiększenie udziału kobiet na stanowiskach kierowniczych w całej organizacji, doceniając kompetencje i doświadczenie niezależnie od płci. Na 30 września 2021 r. w kadrze zarządzającej Grupy Murapol 49% stanowiły kobiety, w tym 45% należy do kadry dyrektorskiej, a 55% do kadry menedżerskiej i kierowniczej.

Grupa stara się pozyskiwać do pracy najlepszych specjalistów z rynku, ale jednocześnie stara się stale rozwijać kompetencje już zatrudnionych osób. Dzięki licznym programom szkoleniowym z zakresu zarówno umiejętności twardych, jak i miękkich, Grupa wzmacnia zespół i powiększa grupę wewnętrznych ekspertów. Grupa Murapol organizuje również coroczne wyjazdy szkoleniowo-integracyjne, których celem jest wzmocnienie więzi między pracownikami i menedżerami oraz poczucie przynależności do organizacji. Ponadto, w celu zapewnienia stałego dialogu pomiędzy zespołem zarządzającym a pracownikami, szczególnie w zespołach terytorialnie rozproszonych, przeprowadzane są ankiety pracownicze i badania zadowolenia z pracy. Wyniki tych badań dostarczają kadrze zarządzającej informacji o potrzebach pracowniczych i wyznaczają kierunki zmian w zakresie budowania i motywowania zespołów. W 2021 r. Grupa wdrożyła pilotażowy program ocen pracowniczych, zakładający roczne rozmowy rozwojowe, składające się z etapu samooceny oraz rozmowy z przełożonym. Założeniem programu jest osiągnięcie optymalnego i transparentnego modelu wynagradzania i premiowania pracowników.

Na Datę Prospektu wszyscy pracownicy i współpracownicy Grupy mają dostęp do tzw. benefitów pracowniczych, takich jak prywatna opieka medyczna, ubezpieczenie grupowe w całości finansowane przez Grupę czy karty sportowe, które Grupa finansuje w 60%.

Działania Grupy Murapol na rzecz pracowników zostały kilkakrotnie docenione przez kapituły programów Best Quality Employer, Dobry Pracodawca czy Dobra Firma.

Tworzenie dobrych przestrzeni do życia i spędzania wolnego czasu

Celem Grupy jest tworzenie dobrej przestrzeni do życia i spędzania wolnego czasu. Grupa wspiera społeczność poprzez budowanie potrzebnej infrastruktury czy użytecznych dla mieszkańców rozwiązań w ramach swoich przedsięwzięć deweloperskich. W ramach zobowiązań wobec samorządów, które podejmowane są na podstawie porozumień inwestycyjnych, Grupa m.in. dokonuje przebudowy czy modernizacji istniejących sieci dróg, buduje lub naprawia chodniki, buduje nowe drogi dojazdowe mające na celu zapewnienie lepszego komfortu mieszkańcom, sadzi drzewa czy organizuje tereny zielone. Chociaż inwestycje te są w bezpośredni lub pośredni sposób powiązane z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi, to służą również lokalnej społeczności.

Wspieranie inicjatyw charytatywnych oraz przedsięwzięć o charakterze kulturalnym i sportowym

Grupa stara się odpowiedzialnie wspierać swoje otoczenie. Od początku swojego istnienia prowadzi różne formy działalności społecznej, charytatywnej czy sportowej. Od przeszło dekady każdy oddział Spółki w Polsce, w okresie świątecznym, zaangażowany jest w projekt „Szlachetna Paczka” (szeroko zakrojony projekt społeczny, w ramach którego wolontariusze wyszukują rodzin w potrzebie spełniających określone kryteria, a darczyńcy przygotowują dla nich paczki świąteczne). Działania charytatywne podejmowane są również z inicjatywy samych pracowników, którzy przy zaangażowaniu Zarządu organizują akcje i zbiórki, mające na celu wsparcie potrzebujących (m.in. projekt charytatywny „Pacuszka dla Maluszka” czy Wielka Orkiestra Świątecznej Pomocy). W 2016 r. Grupa była również zaangażowana w medyczną wyprawę polskich lekarzy do Tanzanii, którzy przeprowadzili nad Jeziorem Wiktorii blisko 100 zabiegów chirurgicznych. W maju 2021 r. kilkunastu pracowników Grupy, dzięki przejechaniu tysięcy kilometrów na swoich rowerach, zapewniło finansowe wsparcie dla potrzebujących Fundacji Happy Kids w projekcie „Bikes for Kids”.

Grupa przeznaczona również środki na przedsięwzięcia o charakterze sportowym. Na Datę Prospektu ambasadorem marki jest Andrzej Bargiel – jeden z najbardziej znanych polskich narciarzy wysokogórskich i ski-alpinistów, którego wyprawy wspierane są przez Grupę. Grupa wspiera również aktywność fizyczną i zajęcia sportowe dzieci i młodzieży. Między innymi, od 2010 r. organizuje w Krakowie międzynarodowy turniej piłki nożnej dla najzdolniejszych piłkarzy z juniorskich klubów sportowych – Murapol Cup, który zyskał rangę jednej z największych imprez piłkarskich dla juniorów w Europie (występowały na nim młodzieżowe drużyny takich klubów jak Manchester United, Juventus Turyn, Valencia, Manchester City, Celtic Glasgow czy Dinamo Zagrzeb), a od 2019 r. Noworoczne i Wakacyjne Turnieje Piłkarskie, na które zapraszane są drużyny futbolowe ze spółek i organizacji Śląska i okolic, stanowiąc element integracyjny dla pracowników, ich rodzin i lokalnego biznesu. Poza piłką nożną Grupa angażuje się również w inicjatywy związane z innymi dyscyplinami sportu, m.in. od 2020 r. wspiera drużynę Infinitas Klub Hokejowy KTH z Krynicy w ramach organizacji projektu sportowo-edukacyjnego „Hokejowe Nadzieje Olimpijskie”, którego celem jest wyłonienie i wsparcie merytoryczne najbardziej rokujących zawodników z myślą o udziale w kadrze na Igrzyska Olimpijskie 2022. Od 2016 r. Grupa jest również zaangażowana w budowę ścieżek rowerowych Enduro Trails na Podbeskidziu (do Daty Prospektu, dzięki wsparciu Grupy, w okolicach Bielska-Białej powstało 14 ścieżek rowerowych, które są jedną z atrakcji turystycznych regionu), zaś w maju 2019 r. Grupa została partnerem strategicznym projektu, który zakłada powstanie nowych tras rowerowych, rozciągających się w Beskidzie Śląskim pomiędzy Kozią Górą i Szyndzielnią, aż po Małe Skrzyczne, a także organizację corocznych zawodów. Grupa wspierała również projekt „City by Bike”, w ramach którego sfinansowała powstanie dwóch wypożyczalni rowerów w Katowicach.

Poza zaangażowaniem w sport profesjonalny, historycznie Grupa wspierała jako oficjalny partner Reprezentację Artystów Polskich, rekrutującą się z szeregow aktorów, muzyków i dziennikarzy. Realizując działania na rzecz lokalnej społeczności, Grupa angażowała się również w organizację Festiwalu Hipolita i Ludwiki, będącego inicjatywą kulturalną warszawskiego Stowarzyszenia Mieszkańców i Przyjaciół Kolonii Wawelberga, a także wspierała w 2019 r. działania Rady Osiedla Jagodno w ramach organizacji festynu „Żyjmy godnie na Jagodnie”, projektu integrującego społeczność dzielnicy, w której Spółka realizuje swoje przedsięwzięcia deweloperskie. W 2019 r. Grupa wsparła także organizację Śląskiej Gali Europa Nostra w Zabrze, podczas której świętowano przyznanie prestiżowej nagrody Dziedzictwa Europejskiego – Europa Nostra 2019 – dla zabytkowej sztolni Królowa Luiza w Zabrze.

Działania regulacyjne i edukacyjne

Grupa włącza się aktywnie w prace eksperckie i legislacyjne. Na Datę Prospektu, jako reprezentant organizacji przedsiębiorców Pracodawcy RP, przedstawiciel Grupy jest członkiem Rady Dialogu Społecznego. Grupa jest również członkiem Business Centre Club oraz Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Mając na uwadze swoje dotychczasowe, jak i przyszłe aktywności na rynkach finansowych, Spółka jest członkiem Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych oraz udziela się ekspercko podczas konferencji Izby Domów Maklerskich i Stowarzyszenia Inwestorów Indywidualnych.

Zintegrowane wytyczne wykonawcze (94 zadania)

W Grupie funkcjonują wytyczne wykonawcze, tzw. „94 zadania” (Unit94), określające sposób projektowania i wykonawstwa przedsięwzięć deweloperskich. Wytyczne te zapewniają optymalizację zagadnień technicznych pod kątem jak najbardziej efektywnego i zgodnego z przepisami zaprojektowania i realizacji inwestycji. Wytyczne te stanowią zbiór zasad dla poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz funkcjonują jako oddzielna baza, do której mają dostęp pracownicy zajmujący się poszczególnymi etapami realizacji inwestycji.

9.11 Istotne umowy

Poniżej opisano umowy, które Zarząd uważa za istotne dla działalności Grupy (według kryteriów wskazanych poniżej), których stroną jest Spółka lub Spółka Zależna i które zostały zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających Datę Prospektu, a także istotne umowy zawarte we wcześniejszym okresie, jeżeli zawierają one postanowienia, zgodnie z którymi, na Datę Prospektu, Grupa ma istotne zobowiązania lub przysługują jej istotne uprawnienia.

Za istotne umowy zostały uznane następujące rodzaje umów zawarte w ww. okresie:

- (a) Umowy finansowe zawarte poza zwykłym tokiem działalności, których wartość przekroczyła kwotę ok. 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy za rok 2020, czyli 85,4 mln zł. Umową spełniającą powyższe kryterium jest Umowa Kredytów, która jest również umową finansową, od której Spółka jest uzależniona; oraz
- (b) znaczne umowy współpracy (strategiczne), które zgodnie z założeniami Spółki wpłyną na dynamikę rozwoju działalności Grupy w najbliższej przyszłości. Za taką umowę została uznana umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS. Umowa ta została zawarta w zwykłym toku działalności Grupy i nie ma charakteru umowy

uzależniającej. Niemniej jej zawarcie spowodowało rozpoczęcie przez Grupę działalności w nowym dla niej obszarze segmentu PRS, który, zgodnie z założeniami Spółki, wpłynie na dynamikę rozwoju działalności Grupy w najbliższej przyszłości. W ocenie Spółki przedstawienie zasad tej współpracy jest niezbędne w celu umożliwienia potencjalnym inwestorom zrozumienia zasad tej współpracy, które ze względu na początkowy etap rozwoju segmentu PRS w Polsce są dopiero kształtowane w praktyce.

Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od żadnej umowy branżowej, handlowej czy finansowej, z wyjątkiem Umowy Kredytów.

Ponadto zob. pkt 9.6 „Model działalności – Generalne wykonawstwo w zakresie budowy i dostawa materiałów” powyżej, gdzie znajdują się opisy ogólnych warunków umów zawieranych przez Grupę w zwykłym toku działalności. Zob. również rozdział 14 „Transakcje z podmiotami powiązаныmi”, który zawiera opisy umów zawieranych z podmiotami powiązаныmi, w tym umowy pożyczek zawarte z Akcjonariuszem Sprzedającym.

Umowa Kredytów

W niniejszym punkcie „Umowa Kredytów” pojęcie „Grupy” dotyczy Spółki i każdej z jej spółek zależnych w danym czasie, których sprawozdania finansowe podlegają konsolidacji. „Zmiana Kontroli” wystąpi, jeżeli, między innymi, Ares European Real Estate Fund V SC Sp: (i) utraci bezpośrednio prawo głosu lub kontroli nad wykonywaniem prawa głosu z tytułu 50% +1 wszystkich głosów na walnym zgromadzeniu Spółki lub utraci prawo powoływania lub odwoływania członków zarządu lub innych, podobnych przedstawicieli Spółki; lub (ii) utraci prawo do przekazywania członkom zarządu lub innym przedstawicielom Spółki wiążących ich instrukcji dotyczących polityki zarządczej lub finansowej Spółki, oraz (iii) przestanie bezpośrednio posiadać 50% +1 akcji w kapitale zakładowym Spółki.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Spółka, jako kredytobiorca, oraz wybrane Spółki Zależne (m.in. Cross Bud S.A., Murapol Real Estate S.A., Partner S.A. i wybrane spółki projektowe), jako poręczyciele, zawarły z mBank S.A., jako pierwotnym kredytodawcą, głównym organizatorem, agentem i agentem zabezpieczeń („mBank”), oraz Bankiem Pekao S.A., jako pierwotnym kredytodawcą i głównym organizatorem („Pekao”, a wraz z mBank „Kredytodawcy”), umowę kredytu terminowego i obrotowego („Umowa Kredytów”).

Na podstawie Umowy Kredytów Kredytodawcy udostępnił Spółce: kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 300.000.000 PLN („Kredyt Terminowy”) oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000.000 PLN („Kredyt Obrotowy”). Kredyt Terminowy został udostępniony Spółce w dwóch transzach: transzy A w wysokości 120,0 mln zł („Transza A”) oraz transzy B w wysokości 180,0 mln zł („Transza B”).

Okres dostępności Kredytu Terminowego upłynął w dniu 30 czerwca 2021 r. Kredyt Obrotowy został udostępniony Spółce do dnia 1 marca 2024 r.

Przeznaczenie kredytów

Przeznaczeniem Kredytu Terminowego jest refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego Spółki. Kredyt Obrotowy jest przeznaczony na finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego Spółki.

Splata i wcześniejsza splata

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat harmonogramu spłat Transzy A Kredytu Terminowego.

Tabela nr 73. Transza A Kredytu Terminowego powinna zostać zapłacona w następujących ratach:

Dzień Spłaty Kredytu A	Rata spłaty
30 września 2021 r.	10,0 mln zł
31 grudnia 2021 r.	10,0 mln zł
31 marca 2022 r.	12,5 mln zł
30 czerwca 2022 r.	12,5 mln zł
30 września 2022 r.	12,5 mln zł
31 grudnia 2022 r.	12,5 mln zł
31 marca 2023 r.	12,5 mln zł
30 czerwca 2023 r.	12,5 mln zł
30 września 2023 r.	12,5 mln zł
31 grudnia 2023 r.	12,5 mln zł

Źródło: Spółka

Transza B Kredytu Terminowego oraz Kredyt Obrotowy powinny zostać spłacone jednorazowo najpóźniej w dniu 31 marca 2024 r.

Wszystkie kredyty udzielone Spółce na podstawie Umowy Kredytów mogą zostać dobrowolnie spłacone w całości lub w części przed terminem. Kwota spłaty Kredytu Terminowego nie powinna być niższa niż 1,0 mln zł, a w przypadku Kredytu Obrotowego – nie niższa niż 0,5 mln zł. Transza A Kredytu Terminowego może zostać spłacona pod warunkiem wcześniejszej spłaty Transzy B Kredytu Terminowego.

Oprócz dobrowolnej wcześniejszej spłaty, w pewnych okolicznościach, zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytów, wymagana jest obowiązkowa wcześniejsza spłata. Taką okolicznością jest wystąpienie przypadku Zmiany Kontroli lub sprzedaż wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Spółki lub któregokolwiek Poręczyciela.

Oprocentowanie

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

Spółka jest także zobowiązana do zapłaty prowizji od zaangażowania w związku z kredytami udzielonymi Spółce na podstawie Umowy Kredytów.

Zabezpieczenie

Kredyty udzielone na podstawie Umowy Kredytów są zabezpieczone pakietem zabezpieczeń obejmującym: zastawy na wszystkich udziałach lub prawach wspólników Poręczycieli (z wyłączeniem Cross-Bud S.A., Murapol Projekt 27 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 35 sp. z o.o., w stosunku do których zastawem zostały objęte tylko udziały znajdujące się w posiadaniu członków z Grupy, poza Polskim Deweloperskim Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym), zastawy na aktywach Spółki, zastawy na rachunkach bankowych Spółki i Poręczycieli, pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółki i Poręczycieli, zastawy na znakach towarowych Spółki, hipotekę, przelewy na zabezpieczenie oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji Spółki i Poręczycieli.

Do dnia 15 września 2021 r. Akcje posiadane przez Akcjonariusza Sprzedającego, w tym Akcje Oferowane, były obciążone zastawem rejestrowym oraz zastawem finansowym na rzecz mBank S.A. i Bank Pekao S.A. zabezpieczającymi wierzytelności kredytodawców z Umowy Kredytów. W dniu 26 sierpnia 2021 r. została zmieniona Umowa Kredytów w sposób przewidujący zwolnienie zastawów na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty kredytów. Oświadczeniem z dnia 15 września 2021 r. mBank S.A. oraz Bank Pekao S.A. potwierdziły wygaśnięcie zastawu rejestrowego oraz zastawu finansowego ustanowionego na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w celu zabezpieczenia spłaty Umowy Kredytów. W konsekwencji, na podstawie postanowienia sądu rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 22 września 2021 r. zastaw rejestrowy nr 2682905 ustanowiony na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego został wykreślony z rejestru zastawów.

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytów zawiera oświadczenia i zapewnienia typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju, w tym oświadczenia i zapewnienia dotyczące statusu, wiążących zobowiązań, braku sprzeczności z innymi zobowiązaniami, zabezpieczeń i zadłużenia finansowego, i podlegają pewnym wyjątkom i zastrzeżeniom, jak również niektóre oświadczenia i zapewnienia są typowo powtarzane w wybranych terminach.

Zobowiązania

Umowa Kredytów zawiera także zobowiązania typowe dla umów kredytowych tego rodzaju, w tym także zobowiązania finansowe (opisane poniżej). Niektóre zapewnienia zawarte w Umowie Kredytów podlegają ograniczeniom oraz wyjątkom, w tym dotyczącym naruszeń, które nie powodują niezdolności zobowiązanego do wykonywania jego zobowiązań lub nie jest prawdopodobne, że wywrą one istotny niekorzystny skutek.

Lista ogólnych zobowiązań obejmuje takie zagadnienia jak uzyskanie zgód, zgodność z przepisami prawa, przestrzeganie przepisów ochrony środowiska, przepisy antykorupcyjne, *pari passu*, dokumenty dot. nabycia, zobowiązania do nieobciążania, rozporządzenia, działanie na zasadach rynkowych, brak gwarancji i zwolnienia z odpowiedzialności, dywidenda lub umorzenie udziałów/akcji, zadłużenie podporządkowane, zadłużenie finansowe i dalsze zapewnienia.

Wypłata dywidendy na rzecz wspólników/akcjonariuszy Spółki lub Poręczycieli (łącznie z innymi wypłatami, w tym z tytułu emisji akcji, płatności oprocentowania, spłaty kwot głównych z tytułu zadłużenia lub udzielenia pożyczki lub poręczenia) jest dozwolona pod następującymi warunkami: (i) wypłata zostanie dokonana nie wcześniej niż w 2022 r.; (ii) nie trwa przypadek naruszenia Umowy Kredytów, a Poręczyciele (w tym podmioty, które ustanowiły

hipotekę na swoich nieruchomościach na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Umowy Kredytów) są właścicielami nieruchomości położonych w Polsce, których wartość wynosi co najmniej 250,0 mln zł; (iii) Spółka i Poręczyciele posiadają na swoich rachunkach środki nie niższe niż 80,0 mln zł (wliczając w to środki pozyskane z tytułu Kredytu Obrotowego); (iv) wypłata nie przekroczy kwoty skumulowanego, skonsolidowanego zysku netto Spółki uzyskanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty; zysk ten powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego rocznego sprawozdania finansowego (po uwzględnieniu wcześniejszych wypłat dokonanych przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy po dniu 30 kwietnia 2021 r., ale z wyłączeniem wypłat związanych ze spłatą pożyczki udzielonej AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. przez Estater sp. z o.o.).

Zapewnienia finansowe

Umowa Kredytów zawiera następujące zobowiązania finansowe:

- stosunek całkowitego zadłużenia netto Grupy wraz z leasingiem finansowym (z wyłączeniem zobowiązań wewnątrzgrupowych, długu podporządkowanego pomniejszonego o gotówkę lub ekwiwalenty gotówki, którymi dysponuje Grupa) do sumy tak obliczonego całkowitego zadłużenia netto Grupy i skonsolidowanych aktywów wszystkich członków Grupy wraz ze wszystkimi pożyczkami podporządkowanymi udzielonymi Spółce (z wyłączeniem m.in. wszelkich wypłat dokonywanych na rzecz podmiotów spoza Grupy, nadwyżki finansowej powstałej po 31 grudnia 2020 r., pożyczek udzielonych podmiotom spoza Grupy) nie powinien przekroczyć 0,6x (w okresie do dnia 31 grudnia 2021 r.), 0,55x (w okresie od 31 marca 2022 do dnia 31 grudnia 2022) oraz 0,5x (w okresie po 31 marca 2022 r.);
- wskaźnik pokrycia obsługi długu, tj. przepływy finansowe netto (z uwzględnieniem płatności netto z tytułu zakupu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności do nieruchomości i z wyłączeniem wydatków kapitałowych netto) do sumy wszystkich opłat związanych z obsługą finansowań Grupy powiększonej o dobrowolne spłaty zobowiązań członków Grupy (z wyłączeniem płatności dokonywanych w celu spłaty zobowiązań o charakterze odnawialnym, obrotowym, wewnątrzgrupowym lub dokonywanych przed dniem zawarcia Umowy Kredytów oraz obowiązkowych spłat wierzytelności z tytułu Umowy Kredytów) nie powinien być niższy niż 1,5x;
- skumulowana marża brutto wyliczona dla danego okresu na podstawie podstawowego modelu finansowego Grupy i pomniejszona o koszty nieruchomości, bezpośrednie koszty pracy oraz materiały budowlane nie powinna być niższa niż 25%;
- skumulowana marża brutto wyliczona dla przyszłych okresów na podstawie podstawowego modelu finansowego Grupy i pomniejszona o koszty nieruchomości, bezpośrednie koszty pracy oraz materiały budowlane nie powinna w odniesieniu do projektów budowlanych oddawanych do użytku w tym okresie, być niższa niż 25%;
- wysokość gotówki lub ekwiwalentów gotówki dostępnej dla Spółki i Poręczycieli nie powinna być niższa niż 30,0 mln zł.

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytów określa różne typowe przypadki naruszenia z uwzględnieniem typowych wyjątków i zastrzeżeń dotyczących istotności i okresów naprawczych, w tym w szczególności niedokonanie płatności, naruszenie zapewnień finansowych, wprowadzenie w błąd, naruszenie krzyżowe, niewypłacalność, postępowanie upadłościowe i restrukturyzacyjne, dochodzenie zaspokojenia przez wierzycieli, niezgodność z prawem i nieważność, Zmiana Kontroli, zakończenie działalności, zastrzeżenia audytowe, wypowiedzianie i odstępowanie od umów, postępowania sądowe i istotne niekorzystne zmiany. Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który nie zostanie naprawiony, mBank jako agent może, i jest zobowiązany jeżeli taka będzie instrukcja Kredytodawców większościowych, wypowiedzieć całość zaangażowania, postawić całość lub część wykorzystanych kredytów, łącznie z naliczonymi odsetkami oraz wszelkie naliczone i pozostające do spłaty kwoty w stan natychmiastowej wymagalności.

Obowiązujące prawo

Umowa Kredytów i wszelkie inne zobowiązania pozaumowne z niej wynikające lub z nią związane rządzone są i interpretowane zgodnie z przepisami prawa polskiego oraz zgodnie z tymi przepisami dochodzone.

Spłata zobowiązań z tytułu umów finansowych

Spółka planuje obsługiwać swoje zadłużenie z Umowy Kredytów ze środków pochodzących z jej działalności operacyjnej.

Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS

W dniu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła z Inwestorem PRS umowę ramową współpracy (*Framework Agreement*) dotyczącą segmentu PRS, zmienioną aneksem nr 1 z dnia 19 października 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r. („**Umowa Ramowa PRS**”), na podstawie której Spółka zobowiązała się do (i) poszukiwania i identyfikowania odpowiednich gruntów pod zabudowę PRS w Polsce, (ii) zabezpieczania na potrzeby platformy PRS prawa do zakupu takiego gruntu (poprzez m.in. zawieranie umów przedwstępnych nabycia nieruchomości) oraz (iii) świadczenia usługi budowlanych i deweloperskich typu Design & Build w zakresie rozbudowy platformy PRS (poprzez spółki z Grupy Murapol), a Inwestor PRS do zapewnienia finansowania poszczególnych projektów PRS przedstawionych przez Spółkę oraz zaakceptowanych przez Inwestora zgodnie z procedurą przewidzianą w Umowie Ramowej PRS, a także do późniejszego zarządzania projektami PRS oraz ich komercjalizacji (wynajmu) (za pomocą spółek z grupy Inwestora PRS).

Okres Umowy Ramowej PRS

Umowa Ramowa PRS została zawarta na czas oznaczony wynoszący 5 lat. Stosownie do aneksu do Umowy Ramowej z dnia 28 października 2021 r. strony Umowy Ramowej PRS przystąpią w 2025 r. do negocjacji mających na celu podpisanie aneksu lub nowej umowy, mającej na celu przedłużenie okresu współpracy (zob. „*Planowana kontynuacja współpracy w ramach segmentu PRS po roku 2026*” poniżej).

Główne założenia współpracy

Umowa Ramowa PRS zakłada minimalny roczny poziom ww. nieruchomości w postaci docelowych projektów PRS dających w 2021 r., obok przedsięwzięć w ramach I i II transzy PRS, dodatkowe minimum 1.000 lokali mieszkalnych, a następnie, w każdym kolejnym roku obowiązywania Umowy Ramowej PRS, docelowych projektów dających minimum 3.000 lokali, proponowanych przez spółkę z Grupy Murapol do realizacji przedsięwzięć deweloperskich w platformie PRS. Po akceptacji danej nieruchomości przez podmiot wchodzący w skład platformy PRS, odpowiedni podmiot z Grupy zawrze umowę przedwstępną dotyczącą nieruchomości ze sprzedawcą zewnętrznym, a także, w zależności od wybranego scenariusza, ze spółką projektową lub spółką deweloperską PRS. Kwota w wysokości 50% ewentualnego zadatku/zaliczki uiszczonego przez spółkę z Grupy z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej nabycia gruntu zostanie zwrócona przez daną spółkę projektową lub spółkę deweloperską PRS tej spółce z Grupy, najpóźniej w terminie 21 dni od zawarcia danej umowy przedwstępnej.

Wskazane wyżej zasady nie znajdują zastosowania do tzw. I transzy przedsięwzięć deweloperskich dla platformy PRS, które są realizowane na nieruchomościach z banku ziemi Grupy Murapol, położonych w czterech lokalizacjach: Łodzi, Gdyni, Wrocławiu i Warszawie. W celu przeniesienia tytułu do tych nieruchomości na podmiot wchodzący w skład platformy PRS Spółka Zależna zawarła w dniu 10 września 2021 r. szereg umów sprzedaży, na podstawie których części ceny sprzedaży nieruchomości zostały zapłacone na rzecz Spółki Zależnej po zawarciu takiej umowy, natomiast pozostałe części ceny (stanowiące niejednokrotnie większą część ceny) sprzedaży nieruchomości będą płatne po uzyskaniu przez Grupę Murapol ostatecznego pozwolenia na użytkowanie danego etapu inwestycji.

Wyłącznie

Współpraca grupy Ares oraz Grupy Murapol na podstawie Umowy Ramowej PRS została oparta na zasadzie wyłączności. Każda ze stron zobowiązała się do niezawierania umów współpracy dotyczących realizacji projektów PRS w Polsce z jakimkolwiek podmiotem trzecim (a także do zapewnienia, aby żaden podmiot powiązany z którąkolwiek ze stron takich umów nie zawierał).

Współpraca na zasadzie wyłączności znajduje odzwierciedlenie w m.in. zobowiązaniu Grupy Murapol do przedstawienia w pierwszej kolejności spółkom wchodzącym w skład Platformy PRS (grupie Ares) każdego nowego gruntu spełniającego kryteria umożliwiające przeznaczenie tego gruntu na cele realizacji projektu PRS. W przypadku rezygnacji podmiotów z grupy Ares z realizacji przedstawionego projektu PRS lub niepodjęciu wyszczególnionych w Umowie Ramowej PRS czynności we wskazanych tam terminach, Grupa uprawniona będzie do zrealizowania odrzuconego projektu PRS we własnym zakresie bądź z udziałem innych inwestorów.

Niezależnie od wskazanych powyżej zobowiązań, spółki wchodzące w skład Platformy PRS są uprawnione do nabywania gruntów lub projektów przeznaczonych na cele PRS od podmiotów trzecich we własnym zakresie (tj. bez udziału spółek z Grupy Murapol) – niemniej jednak, w myśl postanowień Umowy Ramowej PRS, pierwszeństwo w zakresie świadczenia usług polegających na realizacji takich projektów PRS będzie miała Grupa Murapol.

Zasady rozliczeń w ramach współpracy dotyczącej segmentu PRS

Rozliczenia pomiędzy Grupą a Inwestorem PRS (lub podmiotami zależnymi) w ramach współpracy dotyczącej platformy PRS obejmują dwa elementy: (i) rozliczenie ceny nabycia gruntu przeznaczonego do realizacji danego projektu PRS zapłaconej przez Grupę podmiotowi trzeciemu oraz (ii) rozliczenie wynagrodzenia deweloperskiego na podstawie umowy deweloperskiej zawartej dla danego projektu PRS.

Rozliczenie ceny nabycia gruntu przeznaczonego do realizacji danego projektu PRS zapłaconej przez Grupę następuje na podstawie umowy sprzedaży gruntu na rzecz danej spółki z grupy Inwestora PRS. Wynagrodzenie deweloperskie płatne na rzecz spółki z Grupy Murapol realizującego dane przedsięwzięcie PRS obejmuje: (i) wynagrodzenie wypłacane miesięcznie w terminie 14 dni od końca danego miesiąca kalendarzowego w okresie realizacji danego projektu PRS oraz (ii) odroczone wynagrodzenie, płatne po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla danego projektu PRS.

Miesięczne wynagrodzenie deweloperskie, o którym mowa powyżej, obejmuje rzeczywiście poniesione koszty realizacji danego projektu PRS (w tym koszty realizacji prac wykończeniowych *fit-out*) określone w budżecie projektu, powiększone o 50% marży uzgodnionej pomiędzy stronami, obliczone proporcjonalnie dla fazy realizacji tego projektu.

Odroczone wynagrodzenie obejmuje pozostałe 50% marży pomniejszonej o kwoty zatrzymane z tytułu naprawy usterek odnotowanych w protokole odbioru końcowego danego przedsięwzięcia PRS. Kwoty zatrzymane zostaną zwolnione na rzecz spółki z Grupy Murapol realizującego dane przedsięwzięcie PRS, w terminie 7 dni kalendarzowych od naprawy usterki.

Naruszenie umowy i możliwość odstąpienia

Zgodnie z Umową Ramową PRS, Inwestor PRS będzie mógł odstąpić od Umowy Ramowej PRS m.in. w przypadku, gdy (i) w 2021 r. nie zostaną mu przedstawione projekty PRS obejmujące minimum 1.000 lokali mieszkalnych (oprócz zaakceptowanych już projektów w ramach I i II transzy PRS) lub (ii) w kolejnych latach obowiązywania Umowy Ramowej PRS, w ciągu roku kalendarzowego nie zostaną mu przedstawione projekty PRS obejmujące minimum 3.000 lokali spełniających kryteria określone szczegółowo w umowie.

Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od Umowy Ramowej PRS m.in. w przypadku (i) niez zaakceptowania przez Inwestora PRS w 2021 r. projektów obejmujących 500 lokali mieszkalnych lub więcej (z przedstawionych Inwestorowi projektów tworzących 1.000 lokali obok przedsięwzięć w ramach I i II transzy PRS) lub (ii) w kolejnych latach obowiązywania Umowy Ramowej PRS – przedsięwzięć dających 1.000 lokali mieszkalnych (z przedstawionych Inwestorowi PRS projektów obejmujących 3.000 lokali), mimo spełnienia przez te projekty kryteriów określonych szczegółowo w Umowie Ramowej PRS – niemniej jednak prawo Spółki do odstąpienia od Umowy Ramowej PRS z przyczyn wskazanych w pkt (i) i (ii) powyżej nie znajdzie zastosowania, jeżeli Inwestor PRS zaakceptuje w roku kalendarzowym co najmniej 2/3 z przedstawionych projektów (niezależnie od prezentowanej liczby lokali).

Spółce przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Ramowej PRS także w przypadku opóźnienia w zapłacie przez Inwestora PRS lub jego spółki z grupy jakichkolwiek kwot na rzecz spółki z Grupy Murapol w związku z realizowanymi projektami PRS, po wyznaczeniu dodatkowego 21-dniowego terminu na zapłatę.

Budżet projektów PRS

Wraz z każdym potencjalnym projektem PRS, spółka z Grupy Murapol musi przedłożyć Inwestorowi PRS Wstępny Budżet projektu zawierający: (i) koszty danego projektu (uwzględniające koszty *fit-out*) oraz (ii) przybliżoną powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) oraz ich liczbę.

Po uzyskaniu ostatecznego i niezaskarżalnego w administracyjnym toku instancji pozwolenia na budowę dla danego projektu PRS, Spółka przedstawi Inwestorowi PRS Ostateczny Budżet dla projektu PRS. Inwestor PRS będzie uprawniony do odmowy zawarcia umowy nabycia nieruchomości, jeżeli: (i) koszt 1 m² PUM w ostatecznym budżecie przekroczy o 3% koszty zawarte we Wstępnym Budżecie lub (ii) całkowita PUM zawarta w pozwoleniu na budowę różni się od szacowanej PUM o więcej niż 10%, lub (iii) wydane pozwolenie na budowę nie odzwierciedla parametrów zawartych w Ostatecznym Budżecie projektu PRS.

Kary umowne

Umowa Ramowa PRS przewiduje obowiązek zapłaty przez Murapol (lub spółkę z Grupy odpowiedzialną za realizację danego projektu) następujących kar umownych: (i) kary umownej w wysokości 5% całkowitej uzgodnionej marży za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w realizacji danego projektu PRS lub uzyskania ostatecznego pozwolenia

na użytkowanie, płatnych poczynając od 90. dnia po upływie terminu wskazanego w Umowie DMA zawartej dla danego projektu PRS (w żadnym wypadku wysokość kary umownej naliczonej z tego tytułu nie może jednak przekroczyć całkowitej wysokości uzgodnionej marży) lub (ii) kary w wysokości całkowitego wynagrodzenia za dany projekt PRS w przypadku naruszenia Umowy DMA zawartej dla danego projektu PRS (istotnego na tyle, że takie naruszenie będzie stanowić podstawę do rozwiązania umowy) wynikającego z rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej spółki z Grupy Murapol odpowiedzialnej za realizację danego projektu PRS, po bezskutecznym upływie dodatkowego, 14-dniowego terminu wyznaczonego spółce z Grupy Murapol na usunięcie naruszeń.

Obowiązujące prawo

Umowa Ramowa PRS wraz z innymi dokumentami z nią związanymi, a także wszelkie zobowiązania pozaumowne z niej wynikające rządzone są i interpretowane zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Projekty realizowane na podstawie Umowy Ramowej PRS

Wobec rozpoczęcia współpracy zgodnie z założeniami Umowy Ramowej PRS, w dniu 19 lipca 2021 r. strony zawarły umowy warunkowe sprzedaży nieruchomości gruntowych z banku ziemi Grupy Murapol przeznaczonych na cele PRS, położonych w Łodzi, na podstawie których spółka projektowa z Grupy Murapol sprzedała spółce deweloperskiej utworzonej przez Inwestora PRS, prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego ww. gruntów, pod warunkiem że Gmina Miasto Łódź nie wykona w stosunku do nieruchomości przysługującego jej, na podstawie Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, prawa pierwokupu.

W dniu 10 września 2021 r., zawarte zostały umowy sprzedaży nieruchomości dotyczące pozostałych trzech lokalizacji nieruchomości wchodzących w skład banku ziemi Grupy Murapol (tj. nieruchomości położonych w Gdyni, Wrocławiu i Warszawie), a także umowa przenosząca tytuł do nieruchomości w Łodzi.

Zgodnie z postanowieniami powyższych umów, płatność cen sprzedaży ww. gruntów powinna zostać dokonana w dwóch transzach: pierwszej transzy płatnej w terminie 10 dni roboczych od zawarcia umów sprzedaży oraz drugiej transzy (pozostałej części ceny) płatnej w terminie 10 dni roboczych od uzyskania ostatecznego i niezaskarżalnego w administracyjnym toku instancji pozwolenia na użytkowanie projektu PRS realizowanego na danej nieruchomości (bądź innego zdarzenia umożliwiającego bezwarunkowe użytkowanie takiego projektu PRS w świetle obowiązujących przepisów prawa). Brak płatności pierwszej transzy ceny uprawniał poszczególne spółki z Grupy Murapol do odstąpienia od danej umowy sprzedaży (po bezskutecznym upływie dodatkowych 5 dni roboczych wyznaczonych kupującemu na zapłatę). Zapłata przez kupującego pierwszej transzy ceny na podstawie wszystkich ww. umów została dokonana w dniu 22 września 2021 r. Z dniem zawarcia ww. umów sprzedaży, wszelkie korzyści i ciężary związane ze zbywanymi nieruchomościami z banku ziemi Grupy Murapol przeszły na spółki wchodzące w skład Platformy PRS.

Równolegle z zawarciem umów sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych we Wrocławiu, Warszawie, Gdyni oraz Łodzi, spółki zbywające tytuły do nieruchomości zawarły z odpowiednimi spółkami deweloperskimi z Platformy PRS Umowy DMA dotyczące realizacji projektów PRS. Wszystkie Umowy DMA zasadniczo spełniają kryteria wynikające z Umowy Ramowej PRS.

Zakres usług świadczonych przez spółki z Grupy na podstawie zawartych Umów DMA obejmuje m.in. generalne wykonanie obiektów PRS w standardzie „pod klucz”, wykonanie prac projektowych oraz uzyskanie, a następnie przeniesienie na odpowiednie spółki z Platformy PRS, wszelkich niezbędnych w procesie deweloperskim decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na użytkowanie).

Każda z Umów DMA określa szczegółowo m.in. harmonogram prowadzonych prac oraz zasady realizacji świadczonych usług, a także zasady odbiorów częściowych i zasadniczych dokonywanych pomiędzy stronami. Umowy DMA przewidują wynagrodzenie płatne na rzecz spółek z Grupy Murapol w postaci zryczałtowanej kwoty obejmującej wszelkie ryzyka, koszty i zysk wykonawcy związane z realizacją i ukończeniem danego projektu PRS, wszelkie podatki i inne obciążenia publicznoprawne, niezbędne szkolenia pracowników oraz inne elementy wyszczególnione w dokumentacji kontraktowej. Niemniej jednak, w razie podjęcia przez danego zamawiającego (spółkę z Platformy PRS) decyzji o zleceniu dodatkowych prac, nieprzewidzianych dotychczas w Umowie DMA, zamawiający zapłaci generalnemu wykonawcy kwotą równą 10% wartości takich dodatkowych prac, co zostanie zawarte w odpowiednim aneksie do Umowy DMA. Dodatkowo, zgodnie z zawartą Umową Ramową PRS, wynagrodzenie oparte na końcowym budżecie opracowanym przez generalnego wykonawcę dla danego projektu PRS (innego niż projekt PRS objęty pierwszą transzą, tj. obecnie realizowane 1.362 lokale) może ulec waloryzacji do kwoty nie wyższej niż 5%. Umowa Ramowa PRS (innego niż projekt PRS objęty pierwszą transzą, tj. obecnie realizowane 1.362 lokale) przewiduje również możliwość przekroczenia kosztów zawartych w końcowym budżecie danego projektu PRS o nie więcej niż 5% (wyłącznie w zakresie kosztów stałych z uwzględnieniem kosztów *fit-out*). Zasady rozliczeń i płatności wynagrodzenia są zgodne z zasadami ogólnymi, określonymi w Umowie Ramowej PRS.

W świetle postanowień Umów DMA, spółka z Grupy Murapol odpowiedzialna za realizację danego projektu PRS zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej na rzecz spółki deweloperskiej wchodzącej w skład Platformy PRS, za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w świadczeniu usług objętych Umową DMA, przy czym każda z Umów DMA przewiduje limit kwotowy możliwych do naliczenia kar umownych.

W przypadku opóźnienia z zapłatą należności za usługi wykonywane na podstawie Umów DMA na rzecz spółek z Grupy o ponad 14 dni i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu wyznaczonego zamawiającemu na zapłatę, wykonawca (spółka z Grupy Murapol) będzie uprawniony do odstąpienia od danej Umowy DMA.

Zgodnie z zawartymi Umowami DMA, zabezpieczeniem roszczeń spółek wchodzących w skład Platformy PRS, dotyczących należytego wykonania Umów DMA oraz wykonania obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi będzie poręczenie udzielone przez Emitenta. Dodatkowo, spółka z Grupy realizująca projekt PRS zobowiązana jest zapewnić wystawienie przez Emitenta na rzecz instytucji finansującej realizację lub nabycie danego projektu PRS gwarancji przekroczenia kosztów, która została udzielona przez Emitenta do maksymalnej kwoty stanowiącej 10% budżetu danego projektu PRS.

Szacowana Marża PRS

Ta część Prospektu zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości i szacunki. Opierają się one na szeregu założeń i osądów uznanych przez Zarząd za racjonalne na Datę Prospektu. Niemniej, są one obciążone szeregiem niewiadomych i zdarzeń warunkowych dotyczących działalności gospodarczej i operacyjnej oraz uwarunkowań ekonomicznych i konkurencyjnych, z których wiele jest poza kontrolą Grupy Murapol, a także na założeniach dotyczących przyszłych decyzji biznesowych, które mogą ulec zmianie. Nie ma żadnej pewności, że wskazane poniżej wyniki Grupy Murapol będą zgodne z przedstawionymi stwierdzeniami i celami. W związku z tym Grupa Murapol nie może zapewnić, że te stwierdzenia i cele zostaną zrealizowane. Przedstawione stwierdzenia i cele mogą znacząco odbiegać od faktycznych wyników. Przyszli inwestorzy nie powinni nadmiernie polegać na takich informacjach. Zob. również pkt 3.8 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości” i rozdział 2 „Czynniki ryzyka”.

W zakresie przedsięwzięć deweloperskich dla platformy PRS obejmujących I transzę (1.362 lokale mieszkalne) Murapol zakłada pozyskanie przychodów w łącznej wysokości ok. 332 mln zł, wliczając w to cenę sprzedaży nieruchomości gruntowych i Marżę PRS, i osiągnięcie Marży PRS na poziomie ok. 21,4%. Jak wskazano powyżej, Umowy DMA dla I transzy projektów, określające szczegółowo wysokość Marży PRS, zostały zawarte 10 września 2021 r. W przypadku kolejnych przedsięwzięć deweloperskich realizowanych dla platformy PRS, Spółka przewiduje Marżę PRS na poziomie ok. 15,3–16,7%.

Przykład realizacji projektu PRS na podstawie Umowy Ramowej PRS (z wyłączeniem projektów realizowanych na nieruchomościach wchodzących na Datę Prospektu w skład banku ziemi Grupy)

W ramach współpracy przewidzianej Umową Ramową PRS można wyodrębnić pięć podstawowych etapów realizacji poszczególnych projektów PRS:

Etap I

Zidentyfikowanie przez Murapol gruntu spełniającego kryteria dla potencjalnego projektu PRS i przedstawienie go Inwestorowi PRS wraz z kompletem wymaganych informacji oraz wstępnym budżetem projektu.

Etap II

Po uzyskaniu akceptacji Inwestora PRS dla danego projektu PRS, Murapol zobowiązany jest zawrzeć umowę przedwstępną nabycia gruntu od jego właściciela bądź użytkownika wieczystego (w zależności od przypadku).

Czas trwania etapu identyfikacji gruntu zwieńczonego zawarciem umowy przedwstępnej szacowany jest na około 2 miesiące, po którym następuje faza projektowa przedsięwzięcia wraz z uzyskiwaniem niezbędnych pozwoleń (około 12–24 miesięcy).

Etap III

Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego projektu PRS (lecz w każdym wypadku przed nabyciem danej nieruchomości przez Murapol od podmiotu trzeciego), Murapol przedstawi Inwestorowi PRS ostateczny budżet danego projektu PRS, a następnie spółka z Grupy oraz odpowiednia spółka projektowa z grupy Inwestora PRS zawrą umowę przedwstępną nabycia nieruchomości przeznaczonej na projekt PRS przez tę spółkę projektową, zgodnie z którą tytuł do nieruchomości zostanie przeniesiony na spółkę projektową z grupy Inwestora PRS po zakończeniu procesu deweloperskiego projektu PRS (rozumianego jako uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla danego przedsięwzięcia PRS).

Etap IV

Realizacja przez Grupę procesu budowlanego projektu PRS w oparciu o umowę deweloperską zawartą pomiędzy spółką z Grupy oraz spółką projektową z grupy inwestora PRS dedykowaną dla danego projektu PRS. Koszty realizacji procesu budowlanego pokrywane w całości przez podmiot z grupy Inwestora PRS proporcjonalnie do etapu realizacji procesu budowlanego, zgodnie z budżetem projektu opracowanym przez Murapol.

Szacowany czas trwania prac budowlanych w ramach projektu PRS wynosi około 24 miesięcy (w tym około 3 miesięcy przeznaczonych na prace wykończeniowe *fit-out*).

Etap V

Uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie projektu PRS i przeniesienie tytułu do nieruchomości na spółkę projektową z grupy Inwestora PRS. Rozliczenie kosztów projektu PRS na podstawie umowy przenoszącej tytuł do nieruchomości oraz umowy deweloperskiej; zapłata marży na rzecz Murapol.

Planowana kontynuacja współpracy w ramach segmentu PRS

W Umowie Ramowej PRS strony zobowiązały się, po upływie 4 lat od zawarcia Umowy Ramowej PRS, do podjęcia w dobrej wierze negocjacji w przedmiocie przedłużenia współpracy poprzez zawarcie nowej umowy obejmującej przedsięwzięcia tworzące dodatkowe 10.000 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na cele PRS, której okres trwania ma rozpocząć się po zakończeniu obowiązywania Umowy Ramowej PRS (tj. po 2026 r.) – kontynuacja współpracy odbyłaby się w formie przedłużenia okresu obowiązywania Umowy Ramowej PRS lub zawarcia nowej umowy ramowej pomiędzy stronami.

9.12 Istotne rzeczowe aktywa trwałe i aktywa niematerialne oraz nieruchomości w banku ziemi

Istotne rzeczowe aktywa trwałe

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat wartości rzeczowych aktywów trwałych Grupy Murapol według stanu na dzień w niej wskazany.

Tabela nr 74. Wartość rzeczowych aktywów trwałych Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2020 r.

	Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.
	<i>(w tys. PLN) / (zbadane)</i>
Grunty i budynki	6.208
Środki transportu	560
Maszyny i urządzenia	434
Pozostałe środki trwałe	1.404
Razem	8.606

Źródło: *Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020*

* *Grunty i budynki użytkowane na potrzeby własne Grupy Murapol, głównie na podstawie umów najmu; nie obejmuje nieruchomości w ramach banku ziemi Grupy, które są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako nieruchomości inwestycyjne albo zapasy.*

Za istotne Zarząd uznaje aktywa trwałe niezbędne do prowadzenia działalności operacyjnej przez Grupę. Na Datę Prospektu Grupa Murapol nie posiadała istotnych rzeczowych aktywów trwałych. Dla jej własnych celów administracyjno-biurowych Grupa korzysta z wynajmowanych powierzchni oraz dzierżawionych gruntów. Ważniejszymi takimi nieruchomościami dla Grupy jest siedziba Spółki znajdująca się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49 (43-300) oraz powierzchnia biurowa znajdująca się w sąsiednim budynku w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 51, a także powierzchnie biurowe znajdujące się, m.in., w Katowicach, Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, w których znajdują się siedziby Istotnych Spółek Zależnych i dodatkowe powierzchnie biurowe Spółki. We wrześniu 2021 r. Spółka zawarła umowę dotyczącą najmu powierzchni biurowej zlokalizowanej w Bielsku-Białej przy ul. Zielonej przeznaczonej pod nową siedzibę Spółki, której planowany termin przekazania to 1 lutego 2023 r.

Na dzień 30 września 2021 r., poza obciążeniami służącymi zabezpieczeniu Umowy Kredytów, Grupa nie ustanowiła żadnych obciążeń na swoich rzeczowych aktywach na zabezpieczenie spłaty zobowiązań, kredytów lub pożyczek.

Istotne aktywa niematerialne

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat wartości, jaką miały aktywa niematerialne Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r.

Tabela nr 75. Aktywa niematerialne Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2020 r.

	Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.
	<i>(w tys. PLN) / (zbadane)</i>
Wartość firmy	6.546
Inne	1.001
Razem	7.547

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

Na Datę Prospektu istotne aktywa niematerialne Grupy obejmują wartość firmy. Na Datę Prospektu Grupa nie ustanowiła żadnych obciążeń na swoich aktywach niematerialnych na zabezpieczenie spłaty zobowiązań, kredytów lub pożyczek, innych niż w celu zabezpieczenia roszczeń z Umowy Kredytów. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów”.

Zob. również pkt 9.17 „Własność intelektualna” poniżej.

Nieruchomości w banku ziemi Grupy

Bank ziemi Grupy obejmuje: (i) nieruchomości inwestycyjne – nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, w stosunku do których nie ma planów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg wartości godziwej jako nieruchomości inwestycyjne); (ii) nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub w stosunku do których istnieją plany realizacji takich przedsięwzięć (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg historycznego kosztu nabycia jako zapasy; dana nieruchomość jest uwzględniana w banku ziemi do momentu przekazania pierwszego lokalu klientom); oraz (iii) zakontraktowane nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych umów sprzedaży/warunkowych umów zobowiązujących (zaliczki związane z tymi umowami są prezentowane w pozycji zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej). Grupa, jako kupujący, była stroną przedwstępnych umów sprzedaży gruntu, które dotyczyły 20 nieruchomości. Powyższe nieruchomości stanowiły łącznie bank ziemi Grupy, który na 30 września 2021 r., umożliwił budowę ok. 19,9 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ponad 881 tys. m².

Na Datę Prospektu Spółka nie była właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych w rozumieniu Ustawy o kształtowaniu systemu rolnego. Natomiast grunty rolne (1 wieloetapowa nieruchomość, z którą związane było prawo pierwokupu KOWR) była własnością/w użytkowaniu wieczystym Spółki Zależnej. Rozpoczęcie ewentualnych projektów deweloperskich na takich nieruchomościach będzie wymagało wyłączenia produkcji rolnej/zmian przeznaczenia gruntu.

Nieruchomości Grupy położone są w kilkunastu miastach w Polsce, m.in. w aglomeracji śląskiej (Katowice, Gliwice, Sosnowiec), Poznań, Łódź, Trójmiasto (Gdynia i Gdańsk), Wrocław, Kraków, Warszawa, jak również w mniejszych lokalizacjach regionalnych, takich jak Bydgoszcz, Siewierz, Toruń i Wieliczka.

Na 30 września 2021 r. nieruchomości stanowiące własność Grupy oraz posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę umożliwiały budowę ok. 7,9 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznym PUM blisko 351,5 tys. m². Pozostała część aktywnego banku ziemi to tereny inwestycyjne objęte warunkowymi umowami przedwstępnymi, na których powstaną projekty nieruchomościowe, będące obecnie w toku postępowań dotyczących pozwoleń administracyjnych na potrzeby realizacji inwestycji, a zakładające budowę blisko 12 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 530 tys. m².

Ponadto, dla celów administracyjno-biurowych Grupa korzysta z wynajmowanych powierzchni oraz dzierżawionych gruntów. Ważniejszymi takimi nieruchomościami dla Grupy jest siedziba znajdująca się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49 (43-300) oraz powierzchnie biurowe znajdujące się, m. in., w Katowicach, Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, w których znajdują się siedziby Istotnych Spółek Zależnych i dodatkowe powierzchnie biurowe Spółki.

Istotne nieruchomości gruntowe w banku ziemi

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat istotnych nieruchomości gruntowych Grupy w banku ziemi na dzień 30 września 2021 r. Wartość żadnej z takich nieruchomości nie przekraczała ok. 10% odpowiednio wartości banku ziemi ujętej w Historycznych Informacjach Finansowych 2018–2020, tj. ok. 75 mln zł. W związku z tym, na potrzeby Prospektu za istotne Spółka uznała te nieruchomości, których wartość na dzień 30 września 2021 r. przekraczała 25 mln zł.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat istotnych nieruchomości gruntowych Grupy na dzień 30 września 2021 r.

Tabela nr 76. Istotne nieruchomości gruntowe w banku ziemi Grupy na dzień 30 września 2021 r.

Miejscowość	Realizowany projekt	Nr KW	Powierzchnia gruntu (m ²)	Obciążenia	Tytuł prawny
GDĄŃSK	Kartuska (bud. 1–2)	GD1G/00275006/3, GD1G/00275005/6	10.924	– Służebność przesyłu – hipoteka na kwotę 17.200.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.	– umowa przedwstępna
GDĄŃSK	Mostek (bud. 1, 2)	GD1G/00052976/4	17.478		– umowa przedwstępna
GDĄŃSK	Śląska (segment PRS)	GD1G/00057796/3	10.000		– umowa przedwstępna
KATOWICE	Śląska (bud. 1.1–1.6; bud. 2.1–2.6)	KA1K/00081505/3	68.000	– służebność drogi koniecznej – hipoteka na kwotę 22.000.000 zł na rzecz Abadon Real Estate S.A. (obecnie Murapol Real Estate S.A.) – hipoteka na kwotę 64.000.000 zł na rzecz Eleny Łukanowa	– umowa przedwstępna
KRAKÓW	Pachońskiego (bud. D-F)	1. KR1P/00184196/8 2. KR1P/00185780/6 3. KR1P/00633867/6	20.414	– służebność przechodu i przejazdu – służebność przesyłu – roszczenie o ustanowienie hipoteki na kwotę 526.210 zł i 561.000 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. – hipoteka na kwotę 147.450.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. – hipoteka na kwotę 525.000.000 zł na rzecz mBank S.A.	– 1. użytkowanie wieczyste – 2. własność – 3. użytkowanie wieczyste
POZNAŃ	Wagrowska (bud. 3–6)	PO2P/00281938/8	11.722	– wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej w kwocie 456.130 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. – hipoteka na kwotę 112.500.000 zł na rzecz mBank S.A.	– użytkowanie wieczyste
POZNAŃ	Nowa Wagrowska (bud. 1–3)	PO2P/00166830/9 PO2P/00239830/2 PO2P/00168359/7	25.028	– służebność przejazdu – hipoteka na kwotę 2.800.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.	– umowa przedwstępna
POZNAŃ	Ostrów Tumski (bud. 1–6)	PO2P/00213432/4	37.753	– służebność przesyłu	– umowa przedwstępna
POZNAŃ	Strzeszyńska	PO1P/00100386/4	6.270	– hipoteka na kwotę 22.500.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.	– umowa przedwstępna
WARSZAWA	Posąg 7 Panien (bud. 1–4)	WA1M/00433488/2	18.197		– umowa przedwstępna
WROCŁAW	Grabizyńska	WR1K/00120812/2	20.305,00	– służebność przejazdu, przechodu, wstępu i korzystania, drogi koniecznej, powstrzymania się od handlu	– umowa przedwstępna

Źródło: Spółka

Na dzień 30 września 2021 r. Grupa Murapol prowadziła zaawansowane negocjacje dotyczące nabycia trzech istotnych nieruchomości zlokalizowanych w Łodzi i w Katowicach, które, zgodnie z oczekiwaniami, powinny wartościowo spełnić kryterium istotności wskazane powyżej. Spółka przewiduje, że do końca 2021 r. nastąpi zawarcie odpowiednich umów przedwstępnych.

Podstawowe postanowienia umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości gruntowych

Grupa korzysta z unikatowego w Polsce modelu nabywania nieruchomości gruntowych do banku ziemi, tj. zawiera przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych (opcja wykorzystywana przez Grupę w większości przypadków) lub warunkowe umowy zobowiązujące do sprzedaży nieruchomości gruntowych, na mocy których Spółka/

Spółka Zależna ma prawo nabyć nieruchomości w przyszłości od jej właściciela, po spełnieniu się określonych warunków wskazanych poniżej.

Częstymi warunkami zawieszającymi zamieszczanymi przez Spółkę/Spółki Zależne w większości takich umów są warunki w postaci: (i) uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, (ii) ostatecznej i prawomocnej kompleksowej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na określony minimalny PUM, (iii) przeprowadzenia badania podłoża gruntowego nieruchomości dla potrzeb projektowania i realizacji obiektów budowlanych, o ile zachodzi taka konieczność, (iv) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie – niewykonania przez organy administracji państwowej lub samorządowej, lub inne podmioty prawa pierwokupu w ustawowym terminie, (v) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie – uzyskania decyzji o warunkach przyłączenia inwestycji do infrastruktury, (vi) w przypadku braku MPZP dla danego terenu – uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy lub (vii) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie – prawomocnego wykreślenia hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Standardowa przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawiera typowe dla takiej umowy oświadczenia Sprzedającego i zapewnienia dotyczące podstawowych informacji o nabywanej nieruchomości, stwierdzające m.in., że nieruchomość: (i) nie stanowi nieruchomości rolnej ani gruntu leśnego, (ii) nie jest położona na obszarze rewitalizacji, (iii) nie została uprzednio nabyta od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego, (iv) nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, nie pozostaje w zarządzie Lasów Państwowych, nie jest położona na obszarze parku narodowego ani też w granicach parku narodowego, (v) nie posiada śródlądowych powierzchniowych wód stojących, (vi) posiada dostęp do drogi publicznej lub w świetle wykonania umowy przedwstępnej – będzie posiadała, (vii) nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich do korzystania z nieruchomości bądź są to obciążenia niekolidujące z planowaną inwestycją, (viii) nie jest zagrożona jakimkolwiek postępowaniem sądowym, administracyjnym, upadłościowym, naprawczym, restrukturyzacyjnym czy egzekucyjnym, (ix) nie jest zagrożona sporami z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) lub posiadaczami sąsiadujących gruntów, (x) nie jest przedmiotem robót budowlanych, oraz (xi) nie jest zanieczyszczona ponad poziomy prawnie dozwolone i nie wymaga rekultywacji czy też remediacji.

W momencie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub warunkowej umowy zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości gruntowej następuje zapłata przez Spółkę/Spółki Zależne zadatku lub zaliczki – bezpośrednio na rzecz właściciela lub do depozytu notarialnego, a uiszczenie pozostałej części ceny sprzedaży jest dokonywane po spełnieniu się warunków zawieszających i przeniesieniu własności nieruchomości na Spółkę/Spółki Zależne. W przypadku nieziszczenia się warunku zawieszającego transakcja sprzedaży nieruchomości może nie dojść do skutku, a zadatek lub zaliczka jest wówczas zwracana Spółce/Spółce Zależnej albo strony w drodze negocjacji aneksują umowę przedwstępną sprzedaży, wydłużając termin na spełnienie się warunku zawieszającego.

Spółka/Spółka Zależna jest uprawniona do odstąpienia od umowy przedwstępnej m.in., jeżeli: (i) sprzedający odmówi zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, lub (ii) sprzedający nie stawi się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w terminie wyznaczonym zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, lub (iii) na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży będą widniały wpisy w księdze wieczystej niezwiązane z zawartą umową przedwstępną, lub (iv) nie spełni się którykolwiek z warunków zawieszających zastrzeżonych na rzecz Spółki. Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od umowy przedwstępnej, m.in. w przypadku gdy: (i) kupujący nie stawi się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w terminie wyznaczonym zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej lub odmówi jej zawarcia, lub (ii) kupujący nie dokona wpłaty pozostałej ceny sprzedaży depozytu, jeżeli taki był warunek wskazany w umowie przedwstępnej sprzedaży. Sprzedający, dla zabezpieczenia wykonania obowiązku wydania nieruchomości na rzecz Spółki/Spółki Zależnej, zobowiązany jest również do poddania się egzekucji w trybie przepisów art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) KPC. Sprzedający wyraża zgodę na przeniesienie przez kupującego wszelkich roszczeń, praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej na rzecz dowolnych innych spółek należących do Grupy. Spółka/Spółki Zależne jest uprawniona do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz do występowania do odpowiednich organów administracji w sprawie o wydanie stosownych decyzji administracyjnych w procesie budowlanym.

W wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych lub warunkowych umów zobowiązujących do sprzedaży nieruchomości gruntowych, Spółka/Spółka Zależna zawiera przyrzeczone umowy sprzedaży, na podstawie których następuje przeniesienie własności i wydanie nieruchomości. Umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zawiera standardowe oświadczenia stron w zakresie nabywanej nieruchomości oraz zostaje zawarta po spełnieniu się wszystkich warunków zawieszających wynikających z wcześniejszych umów przedwstępnych lub warunkowych.

9.13 Rozwój i badania (R&D)

Grupa posiada wewnętrzne kompetencje w zakresie rozwoju i badań. Jej dwuosobowy dział R&D jest zaangażowany w różnego rodzaju prace rozwojowe i badawcze, których celem jest m.in. wprowadzenie i rozwój nowych rozwiązań

technologicznych oraz ekologicznych w przedsięwzięciach deweloperskich Grupy, w tym takich, które charakteryzują się innowacyjnością. W latach 2018–2020 oraz okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. dział R&D aktywnie uczestniczył w takich projektach. Zob. pkt 9.10 „Inicjatywy z zakresu ESG i innowacji”, w którym opisano przykładowe rozwiązania proekologiczne i technologiczne wdrożone przez Grupę w jej przedsięwzięciach deweloperskich.

9.14 Ochrona środowiska

W ocenie Zarządu nie występują istotne zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Grupę Murapol rzeczowych aktywów trwałych. Tym niemniej, Grupa Murapol, prowadząc działalność gospodarczą, jest zobowiązana do spełniania wymogów z zakresu szeroko rozumianego prawa ochrony środowiska.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu danej nieruchomości gruntowej oraz realizacji danej inwestycji Grupa Murapol przeprowadza audyt prawny oraz techniczny (w tym badanie zanieczyszczenia gruntu w wypadku powzięcia wątpliwości co do jakości gleby), który uwzględnia planowaną zgodność realizowanej inwestycji z przepisami prawa ochrony środowiska oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub decyzji o warunkach zabudowy w wypadku braku takiego planu). W szczególności Grupa Murapol dokonuje oceny, czy planowane inwestycje deweloperskie w danej lokalizacji mogą stanowić przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności sprawdzenia, czy dana inwestycja deweloperska zakłada przedsięwzięcie polegające na budowie garażu, parkingu samochodowego lub zespołu parkingów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o powierzchni użytkowej 0,5 ha albo 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Realizacja takich przedsięwzięć w ramach inwestycji deweloperskiej wymaga przeprowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wydania decyzji administracyjnej o środowiskowych uwarunkowaniach, poprzedzającej uzyskanie pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy (w odniesieniu do nieruchomości, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). Część z realizowanych inwestycji wymaga również uzyskiwania pozwoleń wodno-prawnych, uzyskiwanych w drodze procedur przewidzianych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Z punktu widzenia działalności Grupy Murapol istotne znaczenie ma zapewnienie zgodności realizowanych inwestycji z normami w zakresie akustyki (badania hałasu).

Grupa Murapol realizuje szeroki zakres czynności mających na celu niedopuszczenie do powstania szkód w środowisku naturalnym i zapobiega wszelkim negatywnym oddziaływaniom na środowisko mogącym wystąpić wskutek prowadzonych przez Grupę Murapol inwestycji poprzez każdorazowe przeprowadzanie badań gruntów, uwarunkowań lokalnych i prawnych, uzyskiwanie odpowiednich decyzji środowiskowych oraz decyzji zezwalających na wycinkę drzew. Każdorazowo dokonywana jest weryfikacja stanu zadrzewienia na terenie planowanej inwestycji poprzez zlecenie sporządzenia inwentaryzacji zieleni (dendrologicznej). Jeżeli Grupa Murapol na podstawie wyników inwentaryzacji zieleni i uzyskanego zezwolenia przeprowadza wycinkę kolidujących z inwestycją drzew i krzewów, to w jej następstwie dokonuje zastępczych (kompensacyjnych) nasadzeń na terenie inwestycji, niejednokrotnie także dodatkowo, terenach miejskich (gminnych).

W przypadku, w którym przy rozpoczynaniu inwestycji zaistnieje uzasadniona wątpliwość odnośnie do stanu gruntów pod kątem skażenia nieruchomości, co wynika z uprzednio przeprowadzonego wywiadu wskazującego, jaka działalność była w przeszłości prowadzona na nieruchomości, to Murapol Architects Drive S.A. podmiot zależny Grupy Murapol S.A. już na etapie akwizycji jako warunek z umowy przedwstępnej zakupu działki zleca wykonanie odpowiednich badań pod kątem zanieczyszczeń gruntów. Jeśli badania geologiczne wykazują przekroczenie określonych parametrów w zakresie zanieczyszczenia, wówczas badania są uszczegółowiane o ten zakres, gdzie próbki są badane przez akredytowane laboratorium. Na podstawie uzyskanych wyników badań zostaje stwierdzona konieczność przeprowadzenia remediacji oraz określa się zakres jej wykonania. W przypadku konieczności wykonania remediacji jest ona wykonywana zgodnie z planem remediacji opracowanym kompleksowo przez profesjonalny podmiot w zakresie badania gruntu zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi wraz ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami i opiniami oraz uzyskaniem decyzji RDOŚ dla całej inwestycji.

W ramach prowadzonej przez Grupę Murapol inwestycji budowlanej zlokalizowanej na terenie byłej Bazy Paliw Transportu Stoczni Marynarki Wojennej w Gdyni, przy ul. Śmidowicza i ul. Nasypowej wykryto historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Na wniosek spółki Murapol Smidowicza sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej RDOŚ w dniu 7 listopada 2017 r. wydał decyzję, w której ustalił plan remediacji. Na podstawie ustalonego planu remediacji została przeprowadzona remediacja metodą *ex situ*, która polegała na usunięciu części zanieczyszczonego gruntu oraz

na przeprowadzeniu procesu oczyszczenia gruntu na miejscu na specjalnie przygotowanych stanowiskach bioremediacyjnych z wykorzystaniem preparatów mikrobiologicznych, a następnie zabezpieczenie zanieczyszczonego gruntu geomembraną eliminującą wystąpienie wtórnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Dokumentacja powykonawcza z prac remediacyjnych wykazała, że spółka Murapol Smidowicza sp. z o.o. wykonała obowiązki remediacyjne i proces remediacji został zakończony. Mając na uwadze przepisy Prawa Ochrony Środowiska, każdorazowy władający powierzchnią ziemi (tj. właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości), na której występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, jest obowiązany do przeprowadzenia remediacji zanieczyszczenia. Wobec tego, mając na uwadze, że Spółka Zależna – Murapol Smidowicza Sp. z o.o. – na czas ustalenia planu remediacji pozostawała wyłącznym właścicielem gruntu, na którym wykryto wskazane historyczne zanieczyszczenie, Grupa Murapol była odpowiedzialna za przeprowadzenie remediacji zidentyfikowanego dotychczas zanieczyszczenia historycznego zgodnie z ustalonym przez RDOŚ planem remediacji oraz pokrycia kosztów takiej remediacji.

9.15 Zagadnienia regulacyjne i reklamacje klientów

W ramach swojej działalności Grupa Murapol opiera się na regulacjach polskiego systemu prawnego w zakresie zagadnień związanych z szeroko rozumianym sektorem nieruchomościowym, tj. kwestii dotyczących m.in. tytułu prawnego do nieruchomości, sposobu wykonywania uprawnień z tego tytułu wynikających, zasad związanych z realizacją inwestycji deweloperskich oraz przenoszeniem tytułu prawnego do nieruchomości, jak również udostępnianiem nieruchomości osobom trzecim do korzystania, zasad ujawniania w księgach wieczystych rzeczowych i obligacyjnych praw do korzystania z nieruchomości.

Postępowania administracyjne na etapie procesu inwestycyjnego

Proces inwestycyjny w Grupie Murapol rozpoczyna się od etapu projektowego. W pierwszej kolejności określa się w oparciu o uwarunkowania planistyczne – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy, podstawowe parametry, jak funkcję oraz skalę inwestycji, np. liczbę mieszkań, miejsc parkingowych, zieleni, wysokość budynków. Działka nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, poprzedzonej w większości przypadków wydaniem decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Na podstawie powyższych danych planistycznych powstaje koncepcja architektoniczna stanowiąca głównie zbiór rysunków technicznych, jak projekt zagospodarowania terenu, rzuty kondygnacji, charakterystyczne przekroje. Następnie na podstawie koncepcji Zespół Projektowy w Spółce Zależnej Murapol Architects Drive S.A. występuje o szereg decyzji administracyjnych, których uzyskiwanie następuje sekwencyjnie (np. uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych umożliwia złożenie wniosku o warunki zabudowy oraz procedowania tego rozstrzygnięcia). W skład pozostałych uzgodnień, opinii oraz decyzji administracyjnych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, w zależności od uwarunkowań poszczególnej działki, wchodzi m.in. uzgodnienie z konserwatorem zabytków, uzgodnienie archeologa, uzgodnienia gestorów sieci i przyłączy, wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, decyzja lokalizacyjna, decyzja na zjazd, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, decyzja remediacyjna, decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę, decyzja na wycinkę drzew, pozwolenie wodnoprawne, uzgodnienia z PKP, uzgodnienie z Urzędem Górniczym. Równolegle do pozyskiwanych decyzji administracyjnych uszczegóławiana jest warstwa rysunkowa, tworząc tym samym projekt budowlany, który składany jest do organu administracji państwowej wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę oraz oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Postępowanie w zakresie wydania pozwolenia na budowę jest uregulowane w KPA. Uzyskanie ostatecznej decyzji – pozwolenia na budowę daje prawną możliwość rozpoczęcia prac związanych z realizacją inwestycji (czynności budowlane). Kierownik budowy na etapie realizacji inwestycji jest zobowiązany do prowadzenia dziennika budowy (urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót). Zakończenie prac realizacyjnych jest powiązane z czynnościami odbiorowymi zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomieniem powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.

Reklamacje klientów

Po zakończeniu procesu budowlanego Grupa Murapol jako inwestor ponosi odpowiedzialność względem nabywców lokali mieszkalnych i usługowych z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wzniesionego na nieruchomości przez okres pięciu lat od daty wydania budynku (lub poszczególnych lokali) kupującym. W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień co do stanu faktycznego i prawnego sprzedawanego lokalu wskazanych w umowach sprzedaży czy też w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia objętego rękojnią, Spółka/Spółki Zależne mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań lub spełnienia innych świadczeń. W przypadku rękojmi okres ochronny nabywców lokali wynosi 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży oraz 6 lat od dnia wystąpienia szkody w przypadku

dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Roszczenia mogą również powstawać w zakresie części wspólnych nieruchomości, z którymi mogą wystąpić wspólnoty mieszkaniowe. Nabywca lokalu może zgłaszać kilka wad w stosunku do jednego lokalu mieszkalnego/użytkowego.

W praktyce, dzięki gwarancjom udzielanym przez poszczególnych podwykonawców w ramach zawieranych umów z Grupą pełniącą rolę generalnego wykonawcy (zazwyczaj takie gwarancje są udzielane na okres 5 lat, do 29 września 2014 r. ten okres obejmował 3 lata), w wielu przypadkach koszty odszkodowań czy koszty usuwania wad lokali są ponoszone przez podwykonawców Grupy.

W latach 2018–2020 zgłoszono roszczenia reklamacyjne, które zostały uznane przez Grupę Murapol za zasadne, w stosunku do ok. 2.000 lokali Grupy (z uwagi na okres rękojmi w latach 2018–2020 były zgłaszane również roszczenia dotyczące lokali wybudowanych kilka lat wcześniej). Liczba zgłoszonych reklamacji/roszczeń z tytułu rękojmi była wyższa (część nie została uznana przez Grupę za zasadne, część dotyczyła zgłoszenia więcej niż jednej wady w jednym lokalu). W latach 2018–2020 koszty poniesione bezpośrednio przez Grupę z tego tytułu wynosiły 1,25 mln zł (w pozostałym zakresie koszty usuwania wad czy odszkodowania wypłacone nabywcom lokali były pokrywane przez podwykonawców Grupy lub ze środków podwykonawców grupy stanowiących kaucje gwarancyjne). Na dzień 30 września 2021 r. Grupa Murapol była stroną 34 postępowań sądowych dot. jej odpowiedzialności z tytułu wad w lokalach i/lub części wspólnych (rękojmia, odszkodowanie na zasadach ogólnych), o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 7,6 mln zł. Z przedmiotowymi roszczeniami wystąpili indywidualni klienci, jak i wspólnoty mieszkaniowe.

Zgodnie z Nową Ustawą Deweloperską, począwszy od połowy 2022 r., nabywca lokalu mieszkalnego może również w określonych okolicznościach odmówić dokonania odbioru lokalu, w przypadku stwierdzenia, że lokal ten posiada wadę istotną, a deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru (z pewnymi zastrzeżeniami wynikającymi z okresu przejściowego, tj. wydłużenia obecnego stanu prawnego o 2 lata). Zob. pkt 10.2 „Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym – Nowelizacja Ustawy Deweloperskiej”.

Postępowania dotyczące ochrony konsumentów

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes UOKiK, w ramach ochrony konsumentów, jest uprawniony do prowadzenia postępowań następującego rodzaju: (i) postępowania wyjaśniające; (ii) postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone oraz (iii) postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowania wyjaśniające nie są prowadzone przeciwko jakemukolwiek podmiotowi, mogą jednak skutkować wszczęciem jednego z wyżej wskazanych postępowań przeciwko podmiotowi, którego działalności dotyczyło dane postępowanie.

Jeżeli w przypadku wszczęcia postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów na skutek postępowania wyjaśniającego, Prezes UOKiK uzna, że Spółka, choćby nieumyślnie, stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów lub niedozwolone postanowienia wzorca umowy w związku z handlem konsumenckim, wówczas Prezes UOKiK może, odpowiednio, wydać decyzję o uznaniu takiej praktyki za bezprawną i nakazać zaniechania jej stosowania, jeżeli na moment wydania decyzji danej praktyki nie zaniechano, lub uznać postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazać jego wykorzystywania. W przypadku uznania praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów lub postanowień wzorca umowy za niedozwolone, Prezes UOKiK może także: (i) określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia i (ii) nałożyć na Spółkę karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego przez Spółkę w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ponadto Prezes UOKiK może także nałożyć na osobę zarządzającą karę pieniężną w wysokości do 2.000.000 zł, jeżeli osoba ta, w ramach sprawowania swojej funkcji w czasie trwania stwierdzonego naruszenia, umyślnie dopuściła przez swoje działanie lub zaniechanie do takiego naruszenia. Jednakże, jeżeli Spółka, przed wydaniem decyzji o stwierdzeniu naruszenia, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia domniemanego lub usunięcia skutków tego naruszenia, zamiast wydać decyzję o stwierdzeniu naruszenia Prezes UOKiK może wydać decyzję zobowiązującą Spółkę do wykonania tych zobowiązań (w takim przypadku Prezes UOKiK nie nakłada kary).

Grupa Murapol nie była w przeszłości podmiotem kontroli oraz postępowań regulacyjnych wszczynanych przez Prezesa UOKiK, które dotyczyły branży lub działalności Grupy Murapol. Na Datę Prospektu Spółka ani Spółki Zależne nie są przedmiotem żadnych postępowań regulacyjnych, tj. postępowań o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowań w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętych przez Prezesa UOKiK przeciwko Spółce lub Spółce Zależnej.

Na Datę Prospektu toczą się trzy postępowania wyjaśniające (tj. prowadzone w sprawie, a nie przeciwko Spółce lub Spółkom Zależnym) wszczęte w 2018 r., 2019 r., 2020 r., które mają na celu jedynie wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za

niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (które dotyczyły m.in. sposobu zabezpieczania przez Spółkę środków wpłaconych przez konsumentów, z których są finansowane wskazane inwestycje).

Na Datę Prospektu żadne z powyżej wskazanych postępowań wyjaśniających nie zostało formalnie zakończone, jednakże w zakresie większości z nich, zgodnie z wiedzą Spółki, nie są podejmowane dalsze formalne kroki ze strony Prezesa UOKiK w stosunku do Spółki ani Spółek Zależnych.

Również w 2021 r. prowadzone było postępowanie wyjaśniające przez Prezesa UOKiK (delegatura Gdańsk), pod kątem potencjalnego naruszenia zbiorowych interesów konsumentów oraz przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów lub innych ustaw chroniących interesy konsumentów, które to postępowanie, po udzieleniu przez Spółkę Zależną wyczerpujących informacji, które okazały się dla UOKiK wystarczające, pozostało bez dalszego biegu, co wynika z informacji telefonicznej uzyskanej przez ustanowionego w sprawie pełnomocnika Spółki Zależnej.

Dodatkowo Prezes UOKiK w toku podejmowanych działań w ramach swoich ustawowych kompetencji na płaszczyźnie zbierania informacji i danych o rynkowych działaniach przedsiębiorców względem konsumentów, wystąpił do Spółki w sprawach z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów, bez wszczynania postępowania, w lutym 2021 r. i ponownie w czerwcu 2021 r.

Spółka podejmowała i aktywnie podejmuje działania w celu eliminowania praktyk kwestionowanych przez Prezesa UOKiK we wskazanych postępowaniach wyjaśniających. Ponieważ nie wydano żadnych decyzji ani postanowień w związku z powyższymi postępowaniami wyjaśniającymi, nie jest możliwe dokonanie oceny ich wpływu na sytuację finansową Spółki, jednak mogą one skutkować wszczęciem postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Spółce.

Przetwarzanie danych osobowych

Dane osobowe przetwarzane przez Grupę Murapol to dane należące do kategorii danych zwykłych. Przede wszystkim są to dane klientów lub potencjalnych klientów, kontrahentów, sprzedawców gruntów oraz pracowników. Co do zasady dane są przetwarzane przez Grupę Murapol w szczególności w celu: (i) prowadzenia działalności marketingowej, (ii) zawarcia umów, (iii) wykonania umów. Grupa Murapol wprowadziła wiele rozwiązań, których celem jest zabezpieczenie przetwarzanych danych oraz wyeliminowanie ryzyka naruszenia przepisów dotyczących przetwarzania danych osobowych.

W latach 2018–2021 (wg stanu na 30 września 2021 r.) miało miejsce 30 incydentów, które zarejestrowano w rejestrach naruszeń, z czego w sześciu przypadkach zgłoszono naruszenie do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W dwóch przypadkach zawiadomiono osoby, których dane dotyczyły, o wystąpieniu naruszenia, o możliwych ryzykach z tym związanych, a także o rekomendowanych krokach, celem zabezpieczenia interesów tych osób. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych nie wszczął żadnego postępowania wskutek zgłoszonych naruszeń. Niezależnie od tego każdy przypadek wystąpienia naruszenia jest dogłębnie analizowany przez Grupę Murapol, przede wszystkim pod kątem wyeliminowania tożsamych incydentów w przyszłości. Po wyciągnięciu wniosków niezwłocznie wprowadzane są stosowne zmiany w procesach dotyczących przetwarzania danych osobowych w Grupie Murapol.

W kwietniu 2021 r. wykupiono polisę ubezpieczeniową, mającą na celu zabezpieczenie Grupy Murapol, przed potencjalną szkodą majątkową spowodowaną naruszeniem przepisów dotyczących przetwarzania danych osobowych, jak i cyberprzestępstwami. Polisa obejmuje nie tylko ochronę przed karami nałożonymi przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ale także przed potencjalnymi roszczeniami osób, których dane są przetwarzane.

9.16 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Zgodnie z wiedzą Zarządu, z zastrzeżeniem poniższego, na Datę Prospektu i w okresie 12 miesięcy poprzedzających tę datę nie były ani nie są prowadzone, jak również nie istnieje zagrożenie wszczęcia jakichkolwiek postępowań sądowych, arbitrażowych lub karnych przeciwko Murapol oraz Spółkom Zależnym, które indywidualnie lub łącznie (pozwycy zbiorowe, pozwycy wniesione przez jeden podmiot albo przeciw jednemu podmiotowi w kilku sprawach) mogą obecnie lub mogły w przeszłości istotnie wpłynąć na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Za istotne postępowania Spółka uznaje postępowania, których potencjalna lub rzeczywista wartość przedmiotu sporu przekracza 15 mln zł.

Na Datę Prospektu Grupa Murapol prowadzi dyskusje z jednym ze sprzedających dotyczące warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach zawartej w kwietniu 2019 r. pomiędzy sprzedającym a Spółką Zależną jako kupującym. Cena sprzedaży nieruchomości określona w umowie przedwstępnej wynosi 34,0 mln zł. Po spełnieniu się łącznie wszystkich określonych w umowie

przedwstępnej warunków zawieszających, strony zobowiązane były do zawarcia umowy przyrzeczonej na wyłączne żądanie kupującego, nie później jednak niż w terminie do 30 listopada 2020 r. Na Datę Prospektu nie doszło do spełnienia dwóch istotnych warunków zawieszających: (i) zawarcia umowy na realizację budowy układu drogowego, oraz (ii) zmiany przebiegu ujawnionej w księdze wieczystej służebności drogi koniecznej. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, w przypadku, gdy termin spełnienia ww. warunków ulegnie przedłużeniu, pozostałe terminy, w tym termin zawarcia umowy przyrzeczonej, ulegną odpowiedniemu przedłużeniu. Ponadto, strony zobowiązały się do ustalenia nowych terminów realizacji umowy w przypadku wystąpienia przeszkód uniemożliwiających dochowanie terminów pierwotnie zastrzeżonych w umowie.

Na przestrzeni 2020 i 2021 r. pomiędzy stronami doszło do spotkań oraz wymiany korespondencji, w ramach której sprzedający, wyznaczając nowe terminy, wzywał kupującego (Spółkę Zależną) do zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym w terminie do 30 kwietnia 2021 r., oraz groził odstąpieniem od zawartej umowy. Jednocześnie oświadczył, iż w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu i niezawarcia umowy przyrzeczonej (albo aneksu do niej) złoży oświadczenie o odstąpieniu od zawartej umowy i będzie domagał się odszkodowania spowodowanego niezawarciem umowy przyrzeczonej. Pismem z maja 2021 r. Spółka Zależna wezwała sprzedającego m.in. do natychmiastowego zaprzestania wszelkich działań sprzecznych z umową przedwstępną oraz niezwłocznego skierowania do wszelkich organów administracji i podmiotów, do których zostało wystosowane w maju 2021 r. oświadczenie lub zawiadomienie o cofnięciu pełnomocnictwa udzielonego kupującemu do uzyskania określonych decyzji administracyjnych związanych z przedsięwzięciem deweloperskim., oświadczenia o odwołaniu ww. oświadczenia o cofnięciu pełnomocnictwa. Jednocześnie wskazano, że w przypadku niezastosowania się do ww. żądań Spółka Zależna będzie zmuszona wystąpić wobec sprzedającego ze stosownymi roszczeniami odszkodowawczymi.

Na Datę Prospektu, pomimo trwających dyskusji pomiędzy stronami, Spółka nie może wykluczyć m.in. wniesienia roszczenia odszkodowawczego przeciwko Spółce Zależnej przez sprzedającego. Niemniej, ze względu na okoliczności sprawy, na Datę Prospektu Spółka uznaje, że nie zaistniały przesłanki określone w MSSF, które wymagałyby utworzenia rezerwy na potencjalne postępowanie w zakresie wymaganym przez MSSF.

Postępowania cywilne, gospodarcze i egzekucyjne

Większość postępowań cywilnych i gospodarczych, w które zaangażowana jest Grupa Murapol, dotyczy Spółki oraz Istotnych Spółek Zależnych.

Na Datę Prospektu postępowania cywilne i gospodarcze, których Grupa była stroną, obejmowały głównie: (i) postępowania sądowe lub egzekucyjne wszczęte przez Spółkę lub Spółki Zależne przeciwko podwykonawcom dotyczące zasadniczo odszkodowania za terminowe wykonanie umów, roszczeń o zapłatę, m.in. kar umownych oraz rozwiązania umów; oraz (ii) postępowania sądowe wszczęte przeciwko Spółce lub Spółkom Zależnym przez nabywców lokali mieszkalnych/użytkowych dotyczące zasadniczo odszkodowania za wady nieruchomości czy odszkodowania za opóźnienia w wydaniu lokalu.

Na dzień 30 września 2021 r. nie były prowadzone żadne istotne postępowania egzekucyjne przeciwko Grupie jako bezpośredniemu dłużnikowi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu, na Datę Prospektu nie złożono wniosku o ogłoszenie upadłości przeciwko Murapol lub Istotnym Spółkom Zależnym.

Postępowania karne

Na Datę Prospektu Grupa Murapol nie była zaangażowana w postępowania karne, które miałyby toczyć się wobec Grupy.

Postępowania administracyjne i regulacyjne

Na Datę Prospektu Grupa była stroną różnego rodzaju postępowań administracyjnych i regulacyjnych dotyczących jej działalności, w tym m.in. (i) szeregu postępowań administracyjnych związanych z realizacją projektów deweloperskich Grupy; oraz (ii) postępowań wyjaśniających prowadzonych przez Prezesa UOKiK.

W marcu 2021 r. Spółka zapłaciła karę pieniężną w łącznej wysokości 9,1 mln zł nałożoną na nią decyzją KNF za naruszenia wymogów dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych przewidzianych w Ustawie o Ofercie Publicznej w związku z transakcjami dokonanymi w latach 2017–2018 przez Spółkę na akcjach spółki publicznej notowanej na rynku podstawowym GPW – Skarbiec Holding S.A. Kara pieniężna była następstwem postępowania administracyjnego prowadzonego przez KNF wobec Spółki, które dotyczyło podejrzenia deliktu administracyjnego sprowadzającego się do stosowania przez Spółkę w tamtym okresie procederu tzw. parkowania akcji Skarbiec Holding S.A. na podmiotach trzecich. W kwietniu 2021 r. Spółka złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Warszawie skargę na decyzję KNF, podtrzymując zastrzeżenia zgłaszane na wcześniejszym etapie postępowania administracyjnego przed KNF; skarga została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w czerwcu 2021 r. W dniu 26 sierpnia 2021 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w przedmiocie zaskarżenia orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oddalającego skargę. Zob. notę 36.3 do Historycznych Informacji Finansowych.

Informacje na temat postępowań regulacyjnych znajdują się w pkt 9.15 „Zagadnienia regulacyjne i reklamacje klientów – Postępowania dotyczące ochrony konsumentów”.





9.17 Własność intelektualna

Na Datę Prospektu Grupa Murapol nie jest uzależniona od żadnych patentów, umów licencyjnych lub innych dóbr niematerialnych.

Znaki towarowe

Na Datę Prospektu Grupa Murapol jest uprawniona lub zgłosiła do rejestracji, głównie na terytorium Polski, ponad dziesięć znaków towarowych. Najistotniejsze z nich zostały wskazane w tabeli poniżej. Znaki towarowe zarejestrowane przez Grupę Murapol to oznaczenia stanowiące element identyfikacji wizualnej Grupy Murapol.

Tabela nr 77. Istotne znaki towarowe Grupy Murapol

Nazwa znaku (rodzaj znaku)	Data zgłoszenia	Numer prawa ochronnego	Terytorium	Uprawniony	Klasy towarowe
 (słowno-graficzny)	25.07.2019	R.320745	Polska	Spółka	16, 19, 35, 36, 37, 42
 (słowno-graficzny)	25.07.2019	R.320676	Polska	Spółka	16, 19, 35, 36, 37, 42
 (słowno-graficzny)	13.01.2020	R.335071	Polska	Murapol Real Estate S.A.	16, 19, 35, 36, 37, 42
 (słowno-graficzny)	13.01.2020	R.335069	Polska	Murapol Real Estate S.A.	16, 19, 35, 36, 37, 42

Źródło: Spółka

Domeny internetowe

Na Datę Prospektu najistotniejsze domeny Grupy Murapol to: (i) „murapol.pl” – utrzymywana przez Spółkę, pod którą zlokalizowana jest strona internetowa zawierająca informacje o Spółce, Grupie Murapol i prowadzonej przez nią działalności; domena została opłacona do 25 czerwca 2022 r. oraz (ii) „murapolre.pl” – utrzymywana przez Spółkę, pod którą zlokalizowana jest strona internetowa zawierająca informacje o Murapol Real Estate S.A. i prowadzonej przez nią działalności; domena została opłacona do 5 czerwca 2022 r.

Systemy informatyczne

Na Datę Prospektu Grupa Murapol nie jest stricte w zakresie prowadzonej działalności biznesowej uzależniona od żadnego systemu informatycznego. Spółki z Grupy Murapol korzystają ze standardowych aplikacji, które wspierają podstawowe obszary ich działalności. Najistotniejsze z nich to: Lotus Notes (jako główny obieg dokumentów i baza danych), Symfonia ERP (system klasy ERP; Grupa korzysta z następujących modułów systemu: Finanse i Księgowość, Handel oraz Kadry i Płace), SALESmanago (platforma klasy marketing automation służąca do zarządzania kampaniami marketingowymi oraz procesem sprzedaży na jego wczesnym etapie), Autodesk AEC Collection (AutoCAD, Revis, Navisworks – pakiet aplikacji wykorzystywany przez zespoły pracowni projektowej Murapol Architects Drive) oraz BIM 360 (platforma webowa składająca się z kilku aplikacji służących do współdzielenia obiektów budowlanych, komunikacji pomiędzy interesariuszami takich projektów oraz wymiany danych dotyczących projektów w celu ich skuteczniejszej koordynacji). Ponadto Grupa Murapol korzysta ze standardowego oprogramowania Microsoft. Spółki z Grupy Murapol korzystają ze wskazanych powyżej aplikacji na podstawie standardowych umów licencyjnych. Posiadają także zapewnione odpowiednie wsparcie serwisowe, w szczególności w przypadku wystąpienia awarii lub błędów systemów, jak również możliwość pozyskania nowszych bądź ulepszonych wersji systemów.

9.18 Ubezpieczenie

Spółka współpracuje z wiodącymi towarzystwami ubezpieczeń w Polsce. Na Datę Prospektu podstawowymi dostawcami ubezpieczeń dla Spółki są Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A, Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A., Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A., UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Wiener TU S.A. Vienna Insurance Group oraz ERGO Hestia S.A.

W związku ze swoją działalnością operacyjną, na Datę Prospektu, ochrona ubezpieczeniowa Grupy Murapol obejmuje w szczególności ubezpieczenie ryzyk budowlanych, ubezpieczenie ochrony prawnej i odpowiedzialności karnej lub karnoskarbowej, ubezpieczenie danych elektronicznych od ataków komputerowych, ubezpieczenie danych osobowych, ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych (takich jak, m.in., pożar, uderzenie pioruna, burza, grad, powódź lub wybuchy), ubezpieczenie mienia wspólnot mieszkaniowych od szkód zewnętrznych lub wewnętrznych, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawodowej, w tym ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia lub prowadzoną działalnością, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pracowni projektowania budowlanego oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawodowej księgowych i osób wykonujących obsługę płac. Sumy ubezpieczenia wahają się od 50 tys. zł w przypadku ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej do 60,0 mln zł w przypadku ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych i do 100,0 mln zł w przypadku polisy D&O opisanej poniżej, z uwzględnieniem podlimitów na wyróżnione ryzyka, objęte ochroną ubezpieczeniową.

Co do zasady umowy ubezpieczeniowe zawierane są na okres do jednego roku.

Polisy ubezpieczeniowe posiadane przez Grupę Murapol na Datę Prospektu podlegają ograniczeniom dotyczącym wysokości roszczeń objętych ubezpieczeniem (w szczególności maksymalna suma ubezpieczenia) oraz rodzajów szkód objętych ubezpieczeniem (w szczególności wyłączenie odpowiedzialności za szkody następne oraz utraczone korzyści). Ponadto, polisy ubezpieczeniowe zawierają klauzule wyłączające odpowiedzialność ubezpieczyciela w określonych okolicznościach, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody umyślnej lub szkody powstałej w wyniku rażącego niedbalstwa, szkody, za którą ubezpieczony jest odpowiedzialny wskutek umownego przejęcia odpowiedzialności cywilnej innej osoby albo wskutek własnej odpowiedzialności przewyższającej odpowiedzialność wynikającą z ustawy, a także postanowienia ograniczające kwotę odszkodowania wypłacanego przez ubezpieczyciela o stałą kwotę lub o procent wartości danej straty poniesionej przez Spółkę/Spółkę Zależną (franszyza redukcyjna).

Ponadto członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej z tytułu sprawowania funkcji w organach Spółki na podstawie polisy ubezpieczeniowej Spółki (polisa D&O) wydanej przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. Członkowie Zarządu są również ubezpieczeni od odpowiedzialności karnej lub karnoskarbowej na podstawie polis ubezpieczeniowych Murapol Real Estate S.A. (Przemysław Kromer) oraz Spółki (Nikodem Iskra i Iwona Sroka) wydanych przez AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.

W opinii Zarządu, Grupa Murapol posiada adekwatną ochronę ubezpieczeniową zgodną z praktyką innych podmiotów prowadzących podobną działalność w Polsce.

9.19 Pracownicy i inne osoby stale współpracujące

Grupa zatrudnia pracowników na podstawie umów o pracę, a także zleca wykonywanie określonych czynności na podstawie umów cywilnoprawnych (takich jak umowy zlecenia, umowy o dzieło i umowy o współpracę z osobami prowadzącymi indywidualną działalność gospodarczą).

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat liczby pracowników Grupy (w przeliczeniu na pełne etaty), zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w datach w niej wskazanych.

Tabela nr 78. Liczba pracowników Grupy Murapol na dzień 1 października 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień	Na dzień 31 grudnia		
	1 października 2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
Spółka	10	9	11	9
Istotne Spółki Zależne	323	273	239	210
pozostałe Spółki Zależne	89	87	129	126
Grupa ogółem	422	384	379	345

Źródło: Spółka

* Powyższe zestawienie obejmuje wszystkie osoby zatrudnione z tytułu umów o pracę, natomiast nie obejmuje osób pełniących funkcję z tytułu powołania. Ponadto, nie obejmuje ono spółek z grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), tj. PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) i Instal-Lublin S.A., które w marcu 2020 r. przestały należeć do Grupy Murapol (działalność zaniechana), a także spółki Platforma Mieszkaniowa S.A., która została sprzedana przez Grupę Murapol w lipcu 2021 r.

Na dzień 1 października 2021 r. z Grupą współpracowało łącznie 541 osób, w tym 422 osoby zatrudnione na podstawie umów o pracę, a pozostałe osoby na podstawie umów cywilnoprawnych. Umowy cywilnoprawne są zawierane są przede wszystkim ze specjalistami z zakresu architektury, prawa, finansów, prac inżynierskich i projektowych oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomości.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat podziału pracowników Grupy (w przeliczeniu na pełne etaty) według obszarów odpowiedzialności.

Tabela nr 79. Podział pracowników Grupy Murapol (w przeliczeniu na pełne etaty) według obszarów odpowiedzialności na dzień 1 października 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień	Na dzień 31 grudnia		
	1 października 2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
Spółka	10	9	11	9
Istotne Spółki Zależne, w tym:	323	273	239	210
Murapol Architects Drive S.A. (akwizycja gruntów, projektowanie, budżetowanie)....	79	65	55	38
Cross Bud S.A. (dostawa materiałów budowlanych)	25	20	34	35
Partner S.A. (generalny wykonawca robót budowlanych).....	100	78	82	78
Home Credit Group sp. z o.o. (obsługa sprzedaży)	81	74	68	59
Murapol Real Estate S.A. (główna spółka deweloperska w Grupie, marketing, obsługa posprzedażowa, kontroling budowlany)	38	36	0	0
Pozostałe spółki zależne (obsługa księgową, kontroling)	89	87	129	126
Grupa ogółem	422	384	379	345

Źródło: Spółka

Powyższe zestawienie obejmuje wszystkie osoby zatrudnione z tytułu umów o pracę, natomiast nie obejmuje osób pełniących funkcję z tytułu powołania. Ponadto, nie obejmuje ono spółek z grupy PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), tj. PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) i Instal-Lublin S.A., które w marcu 2020 r. przestały należeć do Grupy Murapol (działalność zaniechana), a także spółki Platforma Mieszkaniowa S.A., która została sprzedana przez Grupę Murapol w lipcu 2021 r.

Na dzień 1 października 2021 r. Grupa nie zatrudniała pracowników tymczasowych.

W Grupie Murapol w latach 2018–2020 miały miejsce 4 wypadki przy pracy i 12 wypadków w drodze do/z pracy (brak wypadków o charakterze ciężkim lub śmiertelnym). Natomiast w 2021 r. (do 1 października 2021 r.) nie wystąpiły żadne wypadki przy pracy i w drodze do/z pracy. W związku z wypadkami przy pracy, które miały miejsce w Grupie, na Datę Prospektu nie toczą się żadne postępowania sądowe przeciwko żadnej ze spółek z Grupy.

Na dzień 1 października 2021 r. Grupa nie posiadała rezerwy na poczet emerytur i podobnych świadczeń.

Na Datę Prospektu w Grupie nie funkcjonowały żadne związki zawodowe.

Na Datę Prospektu nie istnieją programy uczestnictwa w kapitale zakładowym Spółki, a pracownicy nie posiadają Akcji ani opcji na Akcje. Informacje na temat programu motywacyjnego członków Zarządu znajdują się w pkt 12.10 „Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu – Długoterminowa premia motywacyjna”, natomiast informacje na temat Akcji posiadanych przez Prezesa Zarządu znajdują się w pkt 12.8 „Akcje i prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej” i pkt 13.1 „Akcjonariusze Spółki”.

Grupa nie jest obecnie stroną postępowań dotyczących roszczeń pracowniczych czy postępowań związanych ze współpracą na podstawie umów cywilnoprawnych.

10. OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE

Informacje przedstawione w tym rozdziale pochodzą z Raportu Rynkowego JLL lub z ogólnie dostępnych publikacji stron trzecich, które Spółka uznaje za wiarygodne, w tym między innymi oficjalnych danych publikowanych przez GUS, Eurostat, NBP i Biuro Informacji Kredytowej. Ponadto niektóre dane branżowe i rynkowe oraz informacje dotyczące pozycji konkurencyjnej na rynku przedstawione w niniejszym rozdziale pochodzą z wewnętrznych analiz i oszacowań Murapol opartych na wiedzy i doświadczeniu na rynkach, na których prowadzi działalność. Choć Zarząd ma podstawy, by sądzić, że takie analizy i oszacowania są zasadne i wiarygodne, ich rzetelność i kompletność, stosowana metodologia i dokonane założenia nie zostały niezależnie zweryfikowane i mogą ulec zmianie. Projekcje i stwierdzenia dotyczące przyszłości przedstawione w tym rozdziale nie gwarantują, że faktyczne wyniki będą takie w przyszłości. Faktyczne zdarzenia i okoliczności mogą się istotnie różnić od aktualnych założeń. W związku z tym inwestorzy nie powinni polegać tylko na danych branżowych i rynkowych przedstawionych w niniejszym rozdziale „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

Przed przeczytaniem tego rozdziału inwestorzy powinni zapoznać się z pkt 3.7 „Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne”, gdzie wskazane są źródła danych stron trzecich. Ponadto informacje przedstawione w tym rozdziale należy czytać łącznie z informacjami przedstawionymi w rozdziale 23 „Skróty i definicje”.

10.1 Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce

Grupa Murapol prowadzi działalność na terenie Polski, gdzie w 2019 r. odnotowano silny wzrost PKB per capita na poziomie 4,7% wobec 1,6% średniego wzrostu w UE. W 2020 r. w Polsce odnotowano drugi najniższy spadek PKB wśród krajów UE, tj. -2,8%, który wynikał głównie z przejściowego spowolnienia gospodarczego na globalnym rynku w związku z pandemią COVID-19. Zakładany wzrost PKB w 2021 r. ma wynieść ok. 4,8%, natomiast w 2022 r. ok. 5,4%, i stanowić jeden z najwyższych wskaźników w Europie Środkowej i wschodniej (CEE) (źródło: Eurostat). Ponadto, stopy procentowe w okresie od maja 2020 r. do października 2021 r. pozostawały na historycznie najniższym poziomie wynoszącym 0,1% w skali rocznej. Natomiast w październiku i listopadzie 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej podwyższyła stopy procentowe, w tym stopę referencyjną – najpierw z 0,1% do 0,5% w skali rocznej, a następnie do 1,25% w skali rocznej (źródło: NBP). Według danych Biura Informacji Kredytowej wartość portfela kredytów prywatnych na koniec grudnia 2020 r. wyniosła 700 mld zł i była wyższa o 30,4 mld zł (4,5%) w porównaniu z końcem 2019 r. (źródło: BIK).

Polska posiada silne podstawy dla wzrostu gospodarczego w przyszłości, na co wskazują m.in. ratingi kredytowe największych agencji ratingowych na świecie. Agencja ratingowa Moody's utrzymuje ocenę ratingową Polski na poziomie A2, a także odpowiednio agencje S&P Global oraz FitchRatings na poziomie A-. Ponadto dług publiczny (% PKB) jest znacznie niższy w porównaniu z krajami strefy euro (źródło: Public Debt European Commission Spring Forecast 2021).

Poprawa sytuacji gospodarstw domowych

W 2020 r. średni miesięczny dochód rozporządzalny dla 1 osoby wyniósł 1.919 zł, co w porównaniu z latami poprzednimi (w 2019 r. – 1.819 zł, w 2018 r. – 1.693 zł oraz w 2017 r. – 1.598 zł) stanowiło najwyższy wzrost w ciągu ostatnich lat. Na poprawę sytuacji gospodarstw domowych miał również wpływ niski poziom bezrobocia (źródło: GUS). W maju 2021 r. stopa bezrobocia wyniosła 6,2% wobec 6,2% na koniec 2020 r., 5,2% na koniec 2019 r., 5,8% na koniec 2018 r. oraz 6,5% na koniec 2017 r. (źródło: GUS). Oczekuje się, że do końca 2021 r. bezrobocie wyniesie około 6,2% i w konsekwencji spadnie do 5,9% do 2022 r. (źródło: GUS). Kolejnymi czynnikami wpływającymi na poprawę sytuacji gospodarstw domowych w Polsce są między innymi zwiększone zaufanie konsumentów oraz relatywnie niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych (w porównaniu z czerwcem 2020 r. aktualna wartość bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej jest wyższa o 4,6 pp.), a także wzrost wynagrodzeń (zarówno minimalnych, jak i przeciętnych). Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w 2020 r. wyniosło 5.167 zł, w 2019 r. 4.918 zł, w 2018 r. 4.585 zł, a w 2017 r. 4.272 zł (źródło: GUS). Natomiast minimalne miesięczne wynagrodzenie w 2020 r. wyniosło 2.600 zł, w 2019 r. 2.250 zł, w 2018 r. 2.100 zł, a w 2017 r. 2.000 zł.

Rosnący popyt mieszkaniowy

Na wysokość popytu na nowe mieszkania w Polsce mają wpływ warunki mieszkaniowe, a w szczególności fakt, że duża grupa społeczna może odczuwać potrzebę zakupu mieszkania w związku z tym, że nie mieszka samodzielnie. Według danych Ministerstwa Rozwoju na koniec 2019 r. deficyt wynosił 641 tys. mieszkań. Według danych Eurostatu z 2019 r. niemal 38% mieszkańców Polski mieszka w przeludnionych mieszkaniach, a średnia liczba pokoi na osobę w Polsce to 1,1, co stanowi jeden ze słabszych wyników wśród państw europejskich (źródło: Raport Rynkowy JLL). Zob. również pkt 10.2 „Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce”.

Popyt mieszkaniowy jest również napędzany m.in. przez rosnący popyt inwestycyjny oraz rozwój segmentu instytucjonalnego wynajmu nieruchomości mieszkaniowych (PRS) w największych polskich aglomeracjach, a także przez rosnącą wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych, w tym wzrost cen nieruchomości, rosnącą liczbę transakcji oraz silny rynek pierwotny.

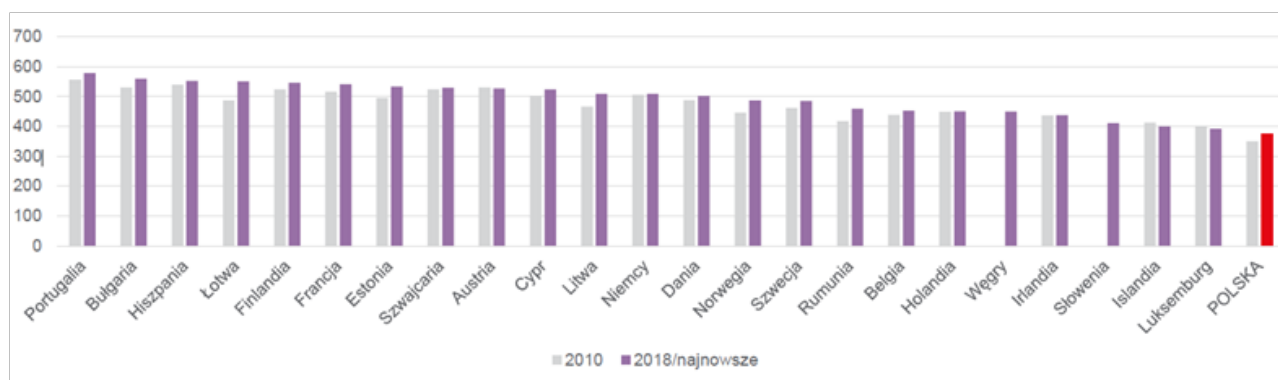
Przez kilka ostatnich lat (2015–2018) polski rząd utrzymywał stabilną i umiarkowaną stopę inflacji. W 2017 r. stopa inflacji wynosiła 2,0%, nieznacznie wzrastając w 2019 r. do poziomu 2,3% (źródło: *Bank Światowy*). Jednakże w 2020 r. rząd polski podjął kroki w celu ograniczenia negatywnego wpływu pandemii COVID-19. Polski rząd wprowadził program „tarczy antykryzysowej” stanowiący pakiet rozwiązań dla ochrony państwa polskiego przed kryzysem spowodowanym pandemią COVID-19. W 2020 r. stopa inflacji gwałtownie wzrosła w wyniku pandemii, lecz oczekuje się spowolnienia tego wzrostu w kolejnych latach do 2,5% stanowiącego cel określony przez Narodowy Bank Polski (źródło: *NBP*).

Obecna globalnie rosnąca inflacja może mieć negatywne skutki w dłuższej perspektywie, takie jak przewidywany wzrost stóp procentowych (pieniądze mogą stać się droższe, co może spowodować, że kredyty hipoteczne będą mniej dostępne), przegrzanie gospodarki czy negatywny wpływ na wyniki rynkowe.

10.2 Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL Polska należy do grupy państw o specyficznym charakterze rynku mieszkaniowego, o którym decydują, między innymi: (i) niższy od Europy Zachodniej poziom urbanizacji i niższa gęstość zaludnienia miast, (ii) wysoki odsetek właścicieli mieszkań, szczególnie w pokoleniu 40+, (iii) niski standard zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 2000 r., (iv) zasoby mieszkaniowe w miastach zdominowane przez budynki wielorodzinne, (v) wysoki odsetek lokali przeludnionych, (vi) duży, ale niezbyt transparentny rynek prywatnego najmu, zdominowany przez umowy między osobami fizycznymi, (vii) rosnąca rola prywatnego instytucjonalnego rynku najmu oraz (viii) niezbyt rozwinięty sektor mieszkań komunalnych i non profit, obejmujący głównie mieszkania o niskim standardzie.

Zgodnie z danymi OECD, w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1000 mieszkańców. Najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku: Portugalii (577), Bułgarii (558) i Hiszpanii (551). W przypadku Niemiec wartość ta również przekracza 500. Dla porównania – w Polsce na 1000 mieszkańców przypada zaledwie 376 mieszkań. Porównywalne wyniki (mniej niż 400 mieszkań na 1000 mieszkańców) odnotowano w przypadku: Islandii (399) i Luksemburga (391).

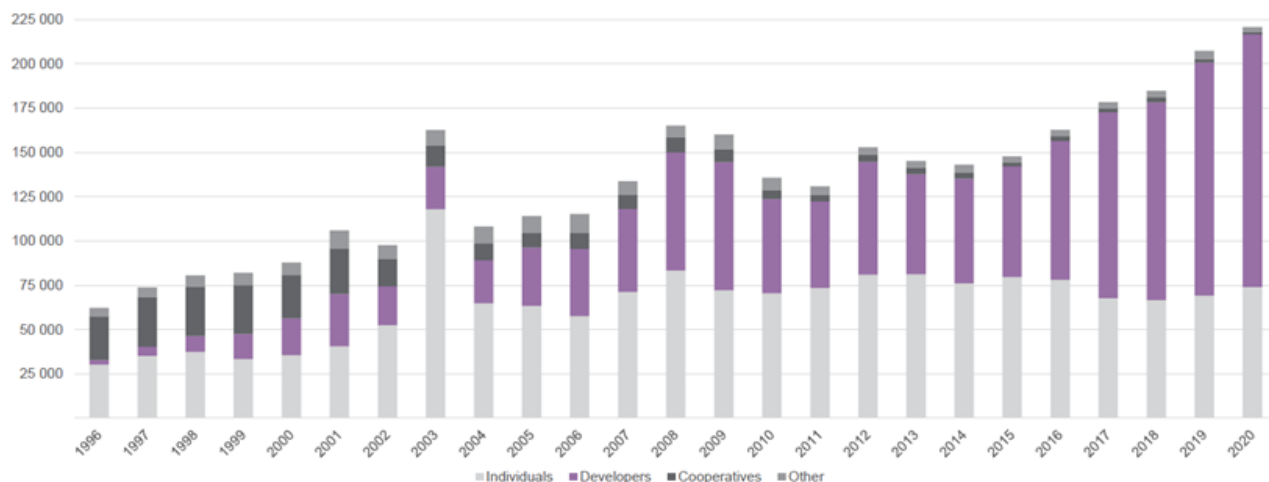


Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych OECD

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

W liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania w podziale na inwestorów od lat widać wzrastającą produkcję mieszkaniową w całym kraju z rosnącym udziałem deweloperów. Bardzo ograniczoną skalę ma budownictwo o charakterze publicznym. W 2016 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na poszczególnych inwestorów wyniosła: 78.093 w przypadku osób fizycznych, 78.426 w przypadku deweloperów, 2.790 w przypadku spółdzielni oraz 3.382 w przypadku pozostałych podmiotów. W 2017 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na poszczególnych inwestorów wyniosła: 67.657 w przypadku osób fizycznych, 105.027 w przypadku deweloperów, 2.311 w przypadku spółdzielni oraz 3.347 w przypadku pozostałych podmiotów. W 2018 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na poszczególnych inwestorów wyniosła: 66.684 w przypadku osób fizycznych, 111.550 w przypadku deweloperów, 3.002 w przypadku spółdzielni oraz 3.547 w przypadku pozostałych podmiotów. W 2019 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na poszczególnych inwestorów wyniosła: 69.226 w przypadku osób fizycznych, 131.435 w przypadku deweloperów, 2.167 w przypadku spółdzielni oraz 4.597 w przypadku

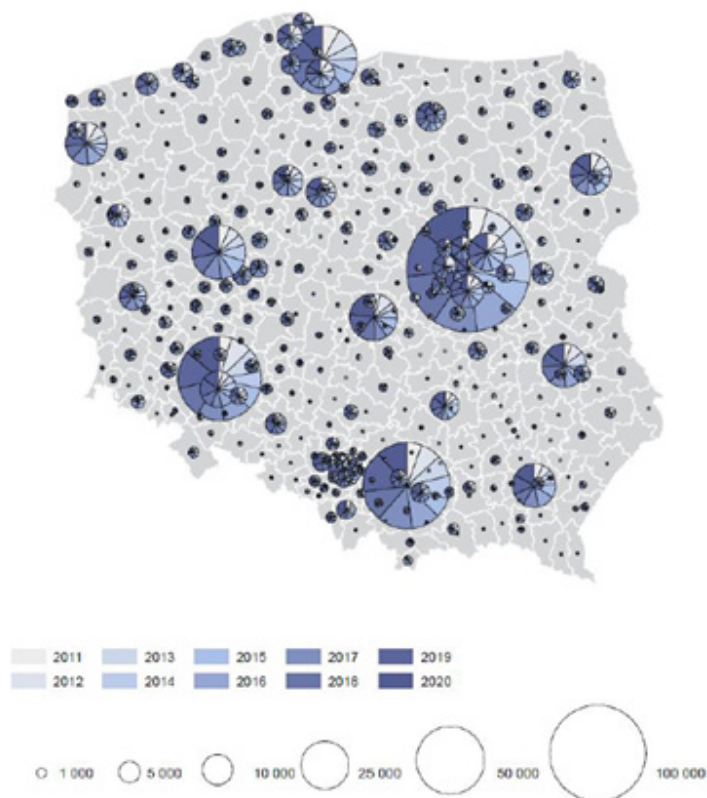
pozostałych podmiotów. W 2020 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na poszczególnych inwestorów wyniosła: 73.991 w przypadku osób fizycznych, 142.691 w przypadku deweloperów, 1.498 w przypadku spółdzielni oraz 2.651 w przypadku pozostałych podmiotów (źródło: *Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS*).



Źródło: *Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS*

Największe rynki mieszkaniowe w Polsce

W latach 2011–2020 aktywność deweloperów mieszkaniowych w Polsce była skoncentrowana w Warszawie oraz czterech innych dużych miastach, tj.: w Krakowie, we Wrocławiu, w Trójmieście (z wiodącą rolą Gdańska) oraz w Poznaniu. Inne również istotne rynki to Łódź, Lublin, Szczecin oraz Rzeszów.



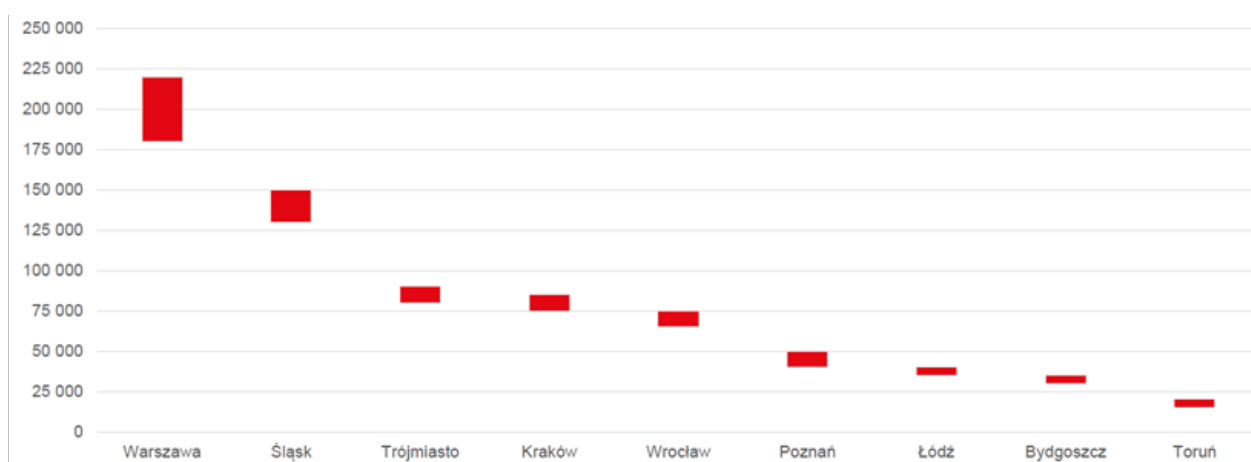
Źródło: *Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS*

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy

Statystyczny deficyt mieszkaniowy to różnica pomiędzy liczbą mieszkań w zasobie a liczbą gospodarstw domowych w danym mieście. W praktyce oficjalne dane GUS istotnie zaniżają prawdziwą skalę deficytu. Z jednej strony

nie pokazują one liczb obejmujących wszystkich użytkowników mieszkań, z drugiej zaś zawyżają wielkość zasobów będących do ich dyspozycji. Szacunki realnego deficytu mieszkaniowego wyliczone zostały poprzez wprowadzenie korekt lub uzupełnień statystyk publicznych. Liczbę ludności podawaną przez GUS powiększono o kilka grup użytkowników mieszkań, m.in. stałych mieszkańców niewykazanych w oficjalnych statystykach (tak charakterystycznych dla silnych ośrodków regionalnych) i studentów uczelni wyższych wynajmujących mieszkania, ale także o szacunki liczb migrantów zagranicznych i osób mieszkających w metropoliach w ciągu kilku dni w tygodniu, jak również mających podstawowe miejsce zamieszkania poza analizowanymi miastami. Liczbę mieszkań podawaną w statystykach pomniejszono m.in. o szacowany tzw. pustostan strukturalny (zmiany właścicielskie, remonty) i lokale przeznaczone na wynajem krótkoterminowy lub inne cele niemieszkania (usługi, biura).

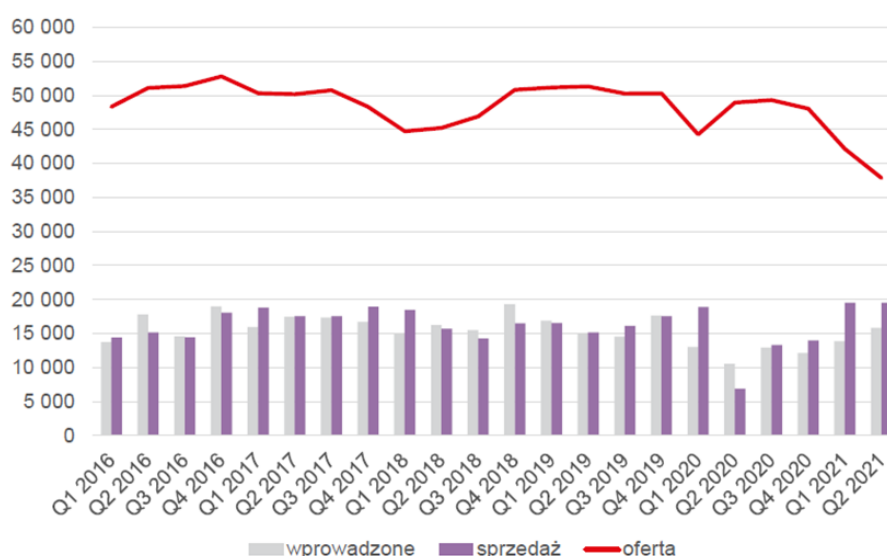
Zgodnie z obliczeniami wskazano, że najmniejszy deficyt mieszkaniowy występuje w Toruniu: 15–20 tys. mieszkań. Natomiast największy deficyt mieszkań odnotowano w Warszawie. Zgodnie z obliczeniami w stolicy brakuje obecnie 180–220 tys. lokali mieszkalnych.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

Reakcja rynku na pandemię COVID-19

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, w pierwszym kwartale 2020 r. odnotowano rekordową sprzedaż mieszkań. Restrykcje związane z pierwszą falą pandemii w drugim kwartale 2020 r. silnie zmniejszyły liczbę sprzedanych mieszkań. W kolejnych kwartałach sprzedaż wyraźnie rosła niezależnie od przebiegu drugiej (jesień 2020 r.) i trzeciej (wiosna 2021 r.) fali pandemii. Wskutek przewagi liczby sprzedanych mieszkań nad nową podażą oferta wyraźnie malała.



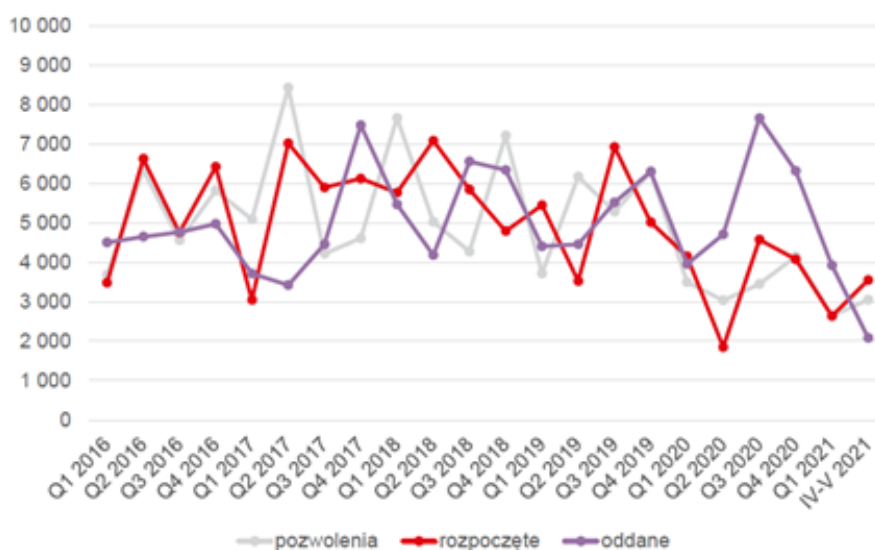
Źródło: Raport Rynkowy JLL.

W trakcie pandemii COVID-19 oczekiwania społeczne znacznie się zmieniły. Zaobserwowano następujące trendy: (i) poszukiwanie mniejszych lub kameralnych projektów, zapewniających więcej intymności i prywatności, (ii) zapewnienie wygodnego miejsca pracy (biurko, krzesło), (iii) mniejsza atrakcyjność wysokich budynków ze względu

na problemy z klimatyzacją (mile widziane okna dające możliwość łatwej wentylacji pomieszczenia), (iv) zewnętrzne prywatne lub półprywatne tereny (takie jak tarasy na dachu, balkony, prywatne ogrody), (v) łatwe do czyszczenia powierzchnie oraz (vi) większe powierzchnie jednostek ze względu na dwa główne czynniki: ogólny trend poprawy jakości życia (wyższy standard mieszkań, standard powierzchni w Polsce wykazuje konwergencję w kierunku standardów obserwowanych w Europie Zachodniej), konieczność zapewnienia oddzielnej przestrzeni do pracy w domu i nauki dla każdego członka rodziny.

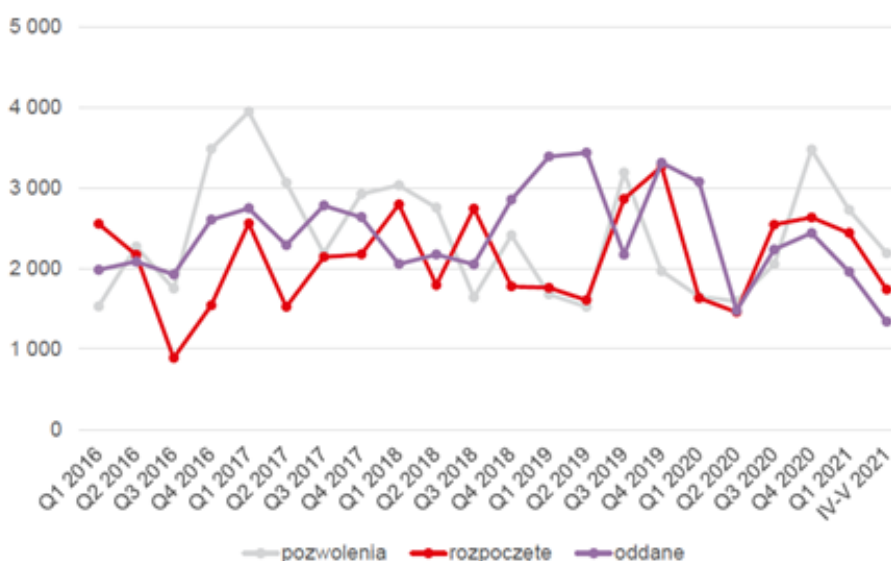
10.3 Dane z rynku mieszkaniowego w poszczególnych miastach w Polsce

Warszawa stanowi największy rynek mieszkaniowy w Polsce, z ponad 120 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016–2020. Obecnie występuje tu duża nadwyżka popytu nad podażą i najmniejsza oferta od 2010 r. Niska podaż mieszkań spowodowana jest małą podażą gruntów i przewlekłym procesem uzyskiwania pozwoleń na budowę. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 180.000–220.000 mieszkań.



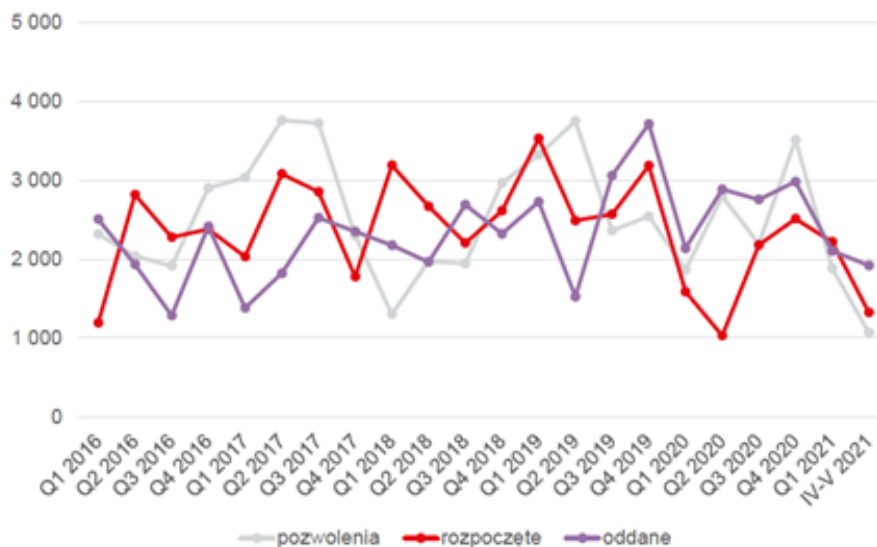
Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

Kraków stanowi drugi co do wielkości i wartości rynek w Polsce, z blisko 60 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016–2020. Charakteryzuje się wyraźną nadwyżką popytu nad podażą związana z niedoborem terenów inwestycyjnych i silnym popytem na dobra ekonomiczne (tzw. tezauryzacja), związanym z kulturą i turystyczną funkcją metropolii krakowskiej. Miasto jest liderem pod względem rozwoju sektora BPO/SSC w Polsce. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 75.000–85.000 mieszkań.



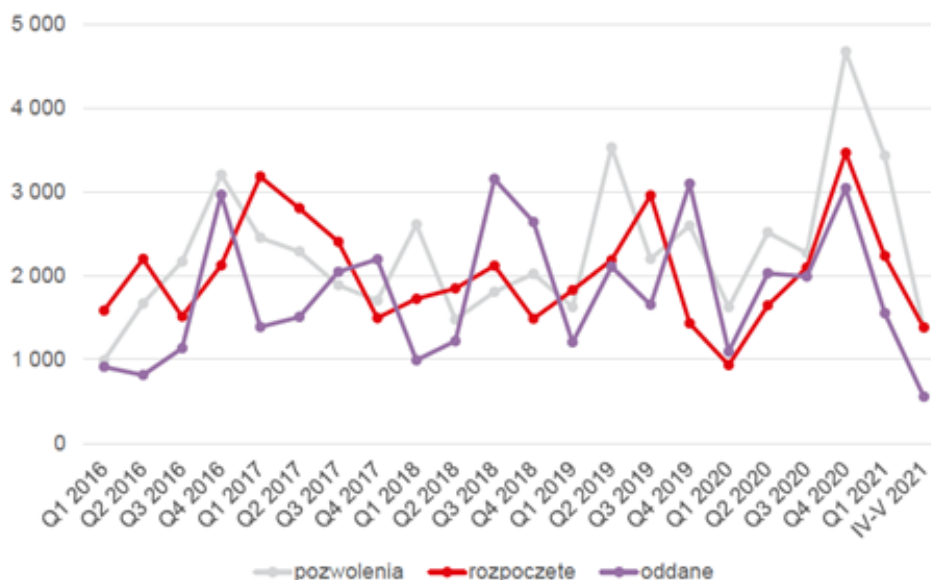
Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

Wrocław stanowi trzeci rynek mieszkaniowy w kraju pod względem liczby sprzedanych mieszkań (ponad 50 tys. w okresie 2016–2020) z dużą zdolnością przyciągania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy. Przyciąga także wielu migrantów ekonomicznych z Ukrainy. Przez długi czas jest to miasto o najbardziej przyjaznej polityce dla budownictwa deweloperskiego, z relatywnie niezłymi rezerwami terenów inwestycyjnych. Miasto to ma również szybko rosnący sektor PRS. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 65.000–75.000 mieszkań.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

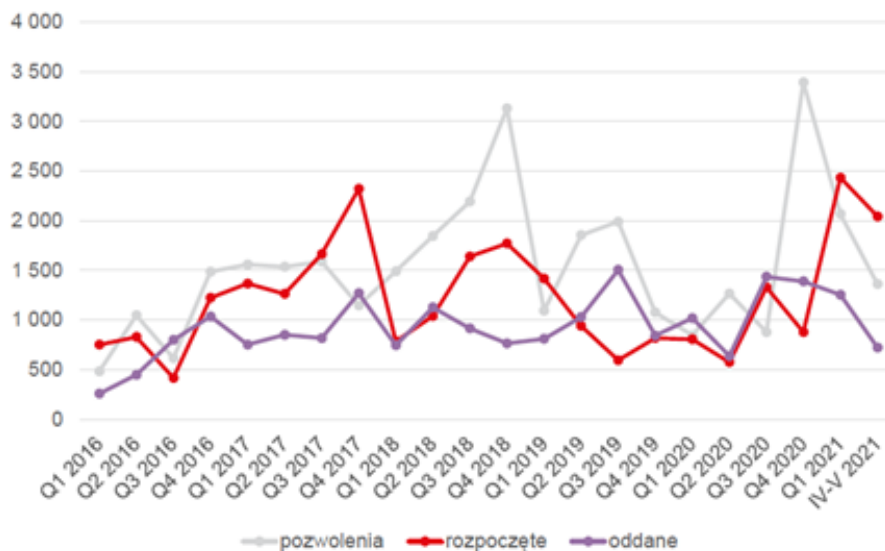
Czwarty rynek mieszkaniowy w kraju stanowi Trójmiasto (ok. 44 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016–2020). Popyt, zwłaszcza w Gdańsku, był silnie wspierany zakupami typu buy-to-let (powodujących skok cen w 2017 r.), nadal znaczenie turystyczne miasta wspiera napływ nabywców spoza aglomeracji. Dodatkowym atutem jest unikalna lokalizacja pomiędzy morzem i parkiem krajobrazowym, w Gdańsku nieźle jest również dostępność terenów przemysłowych, nowa podaż stara się nadążać za popytem. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 80.000–90.000 mieszkań.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

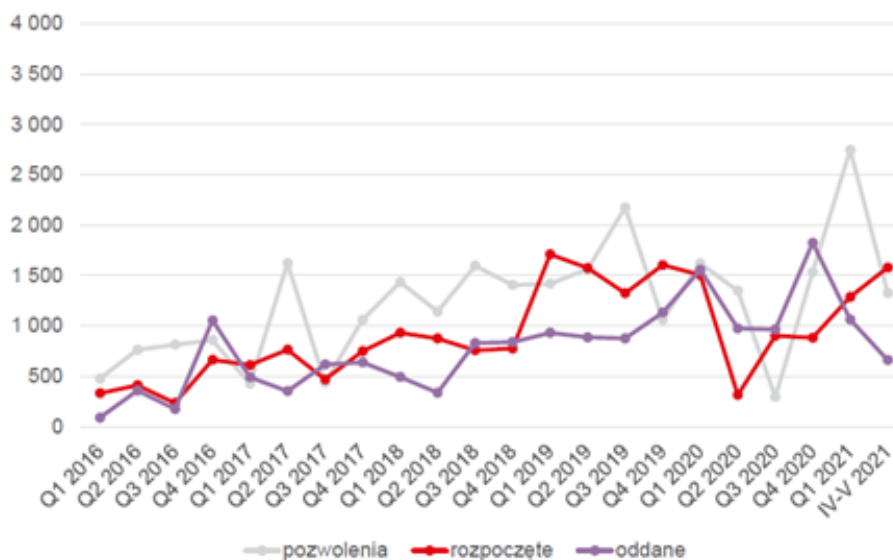
Piąty rynek w kraju to Poznań stanowiący ok. 26 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016–2020. Oprócz rynku w granicach miasta bardzo dobrze rozwinięty rynek jest również w miastach satelitarnych. Popyt na duże mieszkania ogranicza konkurencja w postaci zróżnicowanej oferty i dostępności domów jednorodzinnych w aglomeracji poza granicami Poznania. Ostatnie lata przyniosły wyraźny wzrost skali rynku nieruchomości, przy czym wysoka podaż hamuje

niewo wzrost cen. Miasto ma duży potencjał ze względu na silną gospodarkę i rynek pracy. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 40.000–50.000 mieszkań.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

Miasto Łódź w porównaniu z liczbą ludności ma niewielką skalę budownictwa mieszkaniowego (na ok. 700 tys. mieszkańców, w latach 2016–2020 sprzedanych zostało ok. 19 tys. jednostek). W ostatnich latach obserwuje się wyraźny wzrost skali budownictwa, także dzięki rozwojowi sektora PRS. Atutem tego miasta jest duża dostępność terenów, natomiast słabością jest odpływ mieszkańców, zwłaszcza do Warszawy. Szansą rozwojową może być budowa CPK – nowego lotniska i węzła kolejowego pomiędzy Warszawą i Łodzią. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 130.000–150.000 mieszkań.

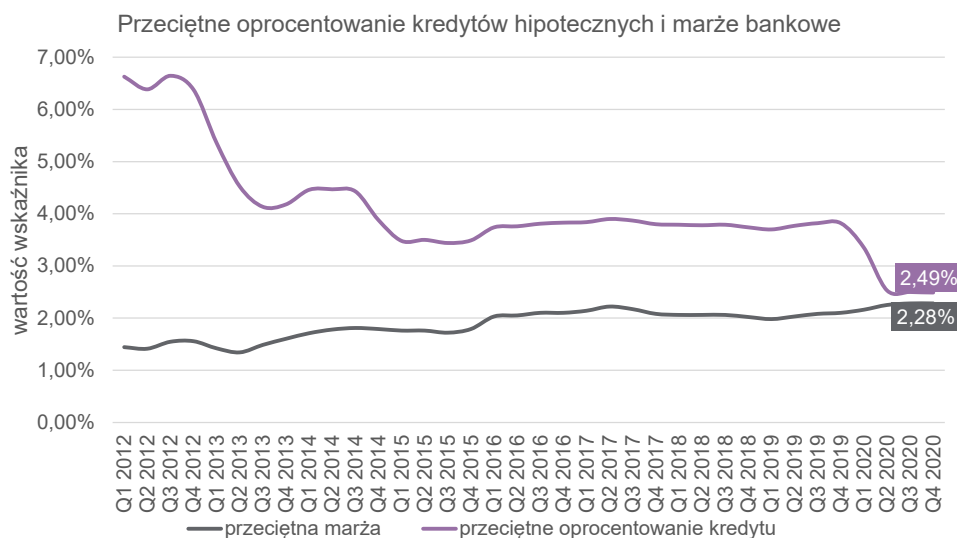


Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

10.4 Kluczowe czynniki wpływające na popyt i podaż

Przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych i marże bankowe

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, stopy procentowe są na najniższym poziomie w historii – bliskie zera. Przyczyniają się one do wzrostu popytu poprzez dwa mechanizmy: (i) dzięki niskiemu oprocentowaniu kredytów hipotecznych oraz (ii) poprzez wpływ na posiadaczy oszczędności poszukujących alternatywnych sposobów ochrony realnej wartości swoich pieniędzy. Nowe kredyty hipoteczne są udzielane niemal wyłącznie w złotych, jako kredyty o zmiennej stopie procentowej (VRM), opartej o WIBOR i marżę banku.

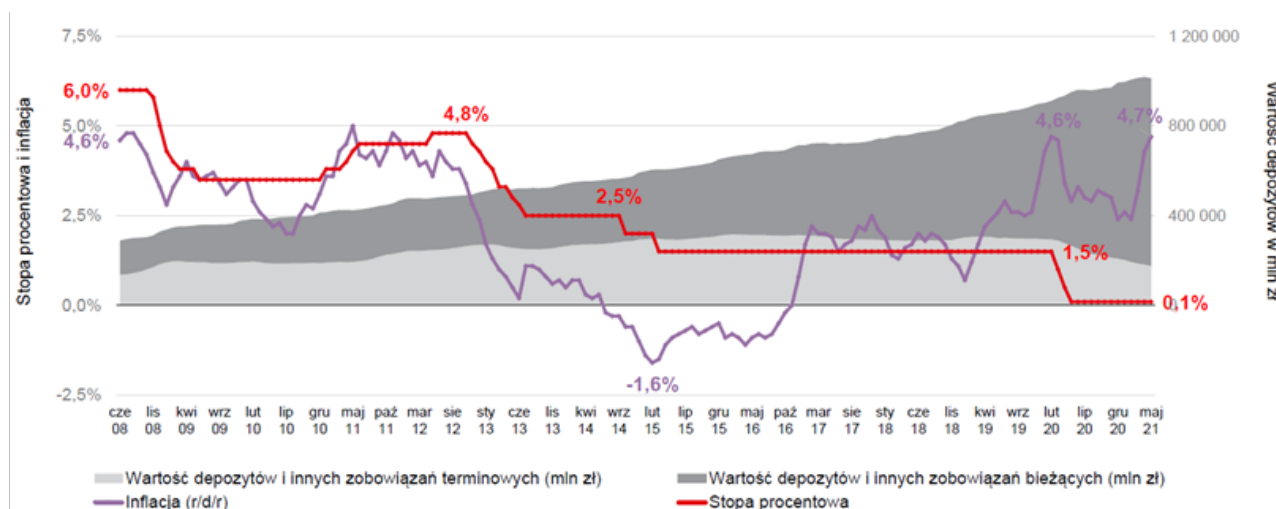


Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych Amron-SARFIN

Aktualnie w Polsce odnotowuje się wysoki popyt na kredyty mieszkaniowe (ok. 2,5 mln aktywnych kredytów hipotecznych w kraju na koniec II kwartału 2021 r.). Łączne saldo niespłaconych kredytów hipotecznych polskich gospodarstw domowych wyniosło na koniec II kwartału 2021 r. ok. 486 mld zł. W II kwartale 2021 r. liczba udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 67 tys. w porównaniu z 45 tys. w II kwartale 2020 r., co stanowi wzrost o 48,3% (źródło: Amron, wszystkie dane na koniec II kwartału 2021 r.).

Inflacja, stopa referencyjna NBP i wartość depozytów

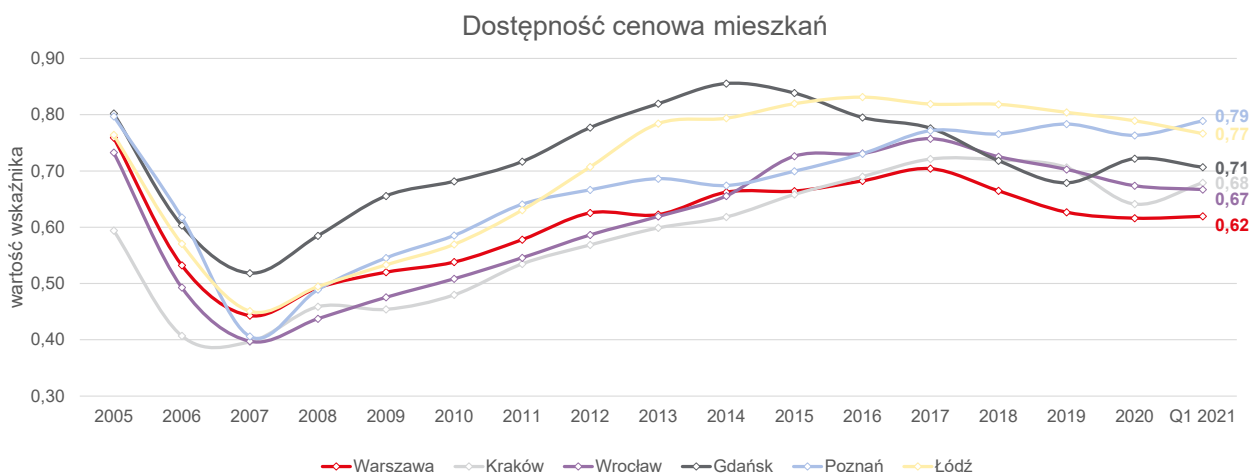
Przy rocznej inflacji przekraczającej 4,0% ujemna rozpiętość między inflacją a oprocentowaniem depozytów sięga 400 bps.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS i NBP

Dostępność cenowa

Pomimo wzrostu cen szybszego od wzrostu płac dostępność mierzona relacją przeciętnej ceny m² i miesięcznej płacy jest nadal znacznie wyższa niż w latach 2007–2008.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

Demografia

Z liczbą ludności sięgającą 38 milionów Polska jest największym krajem w Europie Środkowej. Kraj ma policentryczną strukturę zaludnienia, z korzystnie zlokalizowaną stolicą, pięcioma miastami mającymi ponad pół miliona mieszkańców i szeregiem dość dużych miast regionalnych. Rzeczywista liczba mieszkańców w największych polskich miastach jest niewątpliwie większa niż podawana w oficjalnych statystykach, gdyż nie ma wymogu obowiązkowej rejestracji zmiany miejsca zamieszkania. W kilku ostatnich latach do miast tych napłynęło wielu młodych migrantów z Ukrainy, którzy znaleźli zatrudnienie zwłaszcza w usługach, sektorze IT i budownictwie. Populacja studentów w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu czy Gdańsku i Poznaniu ma znaczącą wielkość, z dynamicznie rosnącą liczbą studentów zagranicznych. Starzejąca się część społeczeństwa tworzy potencjał rozwoju budownictwa senioralnego. W związku z tym, że przeciętna wielkość gospodarstwa domowego stale maleje, łączna liczba gospodarstw domowych wzrosła.



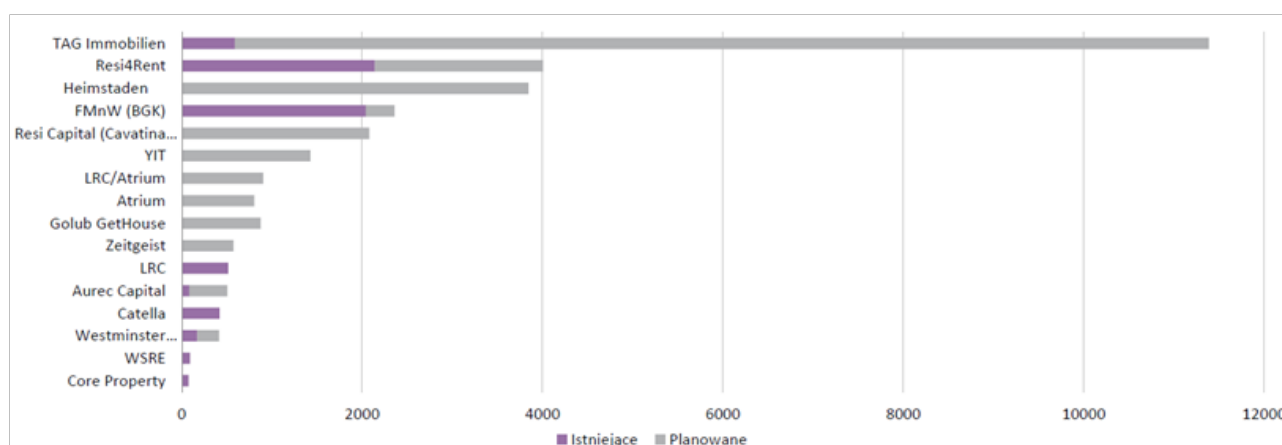
Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

Dobre perspektywy rozwoju prywatnego instytucjonalnego rynku najmu w Polsce

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, zasoby polskiego sektora living składają się obecnie głównie z aktywów PRS/ BTR (*private rented sector/built to rent*) i PBSA (*privately built student accommodation*), czyli z prywatnych mieszkań na wynajem i akademików. Mimo silnej tendencji wzrostowej inwestycji w omawianym sektorze, którą odnotowaliśmy

w ostatnich kilku kwartałach, zasób ten jest relatywnie niewielki, zwłaszcza w porównaniu z bardziej zaawansowanymi rynkami takimi jak Niemcy czy Francja. W oddanych projektach PRS znajduje się obecnie ok. 6.100 mieszkań, a zakontraktowanych lub w budowie jest kolejnych 24.600. Działające prywatne akademiki oferują ok. 6.100 miejsc, a planowane jest wybudowanie dodatkowych 8.700 miejsc. W I połowie 2021 r. wolumen inwestycyjny osiągnął nienotowany wcześniej na polskim rynku poziom. W ciągu pierwszych 6 miesięcy roku zakupiono w tym sektorze nieruchomości o wartości ok. 564 mln euro (część transakcji zrealizowanych w I półroczu wciąż może być jeszcze nieujawniona). Tym samym wolumen ulokowanego kapitału w I półroczu 2021 r. przekroczył roczny wolumen dotychczas rekordowego roku 2019 o ponad 70%, a wolumen 2020 r. o prawie 120%. W przypadku najatrakcyjniejszych budynków wielorodzinnych stopy kapitalizacji dla transakcji typu forward szacowane są obecnie na 5,00% w Warszawie i 5,25% w miastach regionalnych. W przypadku najbardziej atrakcyjnych domów studenckich stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie 5,50% w Warszawie i 5,75% w miastach regionalnych. Ponieważ nie ma dziś w Polsce transakcji istniejącymi aktywami o ustabilizowanym przychodzie, można szacować, że w takim przypadku stopy kapitalizacji powinny uwzględnić premię 25–50 punktów bazowych w stosunku do transakcji typu forward. Mieszkania pod wynajem powstają także w formule współpracy kapitałowej pomiędzy deweloperem a funduszem. Przykładem takiej współpracy jest relacja Echo Investment i Resi4Rent. Echo Investment świadczy usługi planowania, projektowania i realizacji inwestycji, natomiast Resi4Rent prowadzi wewnętrzne zarządzanie operacyjne. Tylko w Warszawie inwestor ma już ponad 1 tys. działających mieszkań i kolejne 900 w budowie i planowaniu. Największym podmiotem działającym w tej formule, ale także kupującym budynki od innych deweloperów, jest niemiecki fundusz TAG.

Obecnie główne firmy inwestujące w mieszkania na wynajem to: Resi4Rent, Heimstaden, TAG Immobilien, Catella/Bouwfonds, Zeitgeist, LRC, NREP, Aurec Capital czy Core Property.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

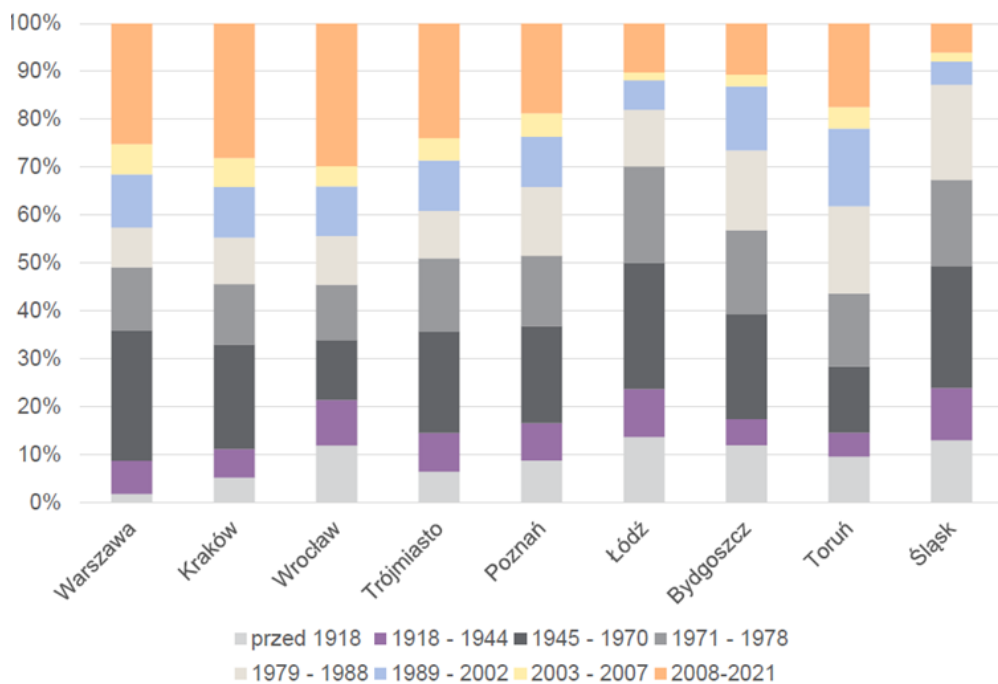
Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, na 14,8 mln mieszkań w Polsce ok. 1,2 mln to lokale na wynajem, z czego ok. 6,1 tys. jest obsługiwanych przez inwestorów instytucjonalnych, co stanowi 0,04% zasobów mieszkaniowych oraz 0,5% lokali na wynajem. Obecnie największą część zasobów mieszkaniowych stanowią budynki wybudowane w latach 1945–1988. PRS aktualnie stanowi mniej niż 0,1% ogółu zasobów mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, głównym problemem rynku mieszkaniowego w Polsce jest niewystarczająca liczba i mała powierzchnia mieszkań, którym towarzyszy niski standard i jakość budynków. Znaczna część lokali pochodzi z lat 70. i powstała w technologii wielkopłytywowej. Dotychczas nie odnotowano większych inwestycji w zakresie modernizacji tych zasobów, z wyjątkiem termomodernizacji (która była dotowana przez rząd). Istniejące warunki mieszkaniowe w połączeniu z rozdrobnioną strukturą własności, wysokim wzrostem gospodarczym i rosnącymi aspiracjami co do poziomu życia tworzą solidne podstawy popytu mieszkaniowego w Polsce. Niska jakość obiektów oraz brak możliwości wymiany tych istniejących budynków, zwłaszcza na osiedlach wybudowanych w latach 1970–1990, na nowe, zmusi do zakupu osoby poszukujące lokali o wyższej jakości zarówno od deweloperów, jak i z rynku wtórnego (lokali wybudowanych po 2000 r.).

Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach można podzielić na pięć głównych grup w zależności od okresu, w którym je wybudowano. Te pięć okresów jest silnie związane z historią kraju, ale także z dominującymi w nich technologiami budowy. Dwie pierwsze grupy – do 1945 r. – obejmują głównie kamienice. Największą grupę we wszystkich miastach stanowią mieszkania w budynkach z epoki PRL-u. Większość z nich powstała po 1970 r. w technologii wielkopłytywowej. Dwie ostatnie grupy powstały po 1989 r. Pierwsza obejmuje budynki z lat 1989–2002, zaś druga z lat 2003–2021. W tej

ostatniej dominują inwestycje zrealizowane przez deweloperów i tylko je można zaliczyć do budynków mających współczesny standard. Obecnie udział procentowy tej grupy w zasobach jest najmniejszy na Śląsku, w Łodzi i Bydgoszczy. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu przekracza on 30%.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS

10.5 Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym

Główne regulacje dotyczące sektora nieruchomości

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z nieruchomościami, tj. kwestie dotyczące m.in. tytułu prawnego do nieruchomości, sposobu wykonywania uprawnień z tego tytułu wynikających, zasad związanych z realizacją inwestycji deweloperskich oraz przenoszeniem tytułu prawnego do nieruchomości, jak również udostępnianiem nieruchomości osobom trzecim do korzystania, zasad ujawniania w księgach wieczystych rzeczowych i obligacyjnych praw do korzystania z nieruchomości stanowią: (i) Konstytucja RP, (ii) Kodeks Cywilny, (iii) Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece, (iv) Ustawa o Własności Lokali, (v) Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, (vi) Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców, (vii) Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, (viii) Ustawa Deweloperska, (ix) Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, (x) Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, (xi) Ustawa o Lasach, oraz (xii) Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

Poniższy opis zawiera podstawowe informacje o regulacjach dotyczących nieruchomości oraz kluczowych instytucji związanych z prawem nieruchomości.

Nieruchomość – definicja

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (tj. grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Należy wskazać, że budynki posadowione na gruncie stanowiący przedmiot własności stanowią część składową gruntu i jako część składowa nie mogą być odrębnym przedmiotem własności, a w związku z tym nie mogą stanowić odrębnego przedmiotu obrotu.

Własność nieruchomości

Prawo własności stanowi najszersze uprawnienie rzeczowe w stosunku do nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego dysponowanie prawem własności oznacza, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach właściciel może rozporządzać rzeczą.

Ochrona własności została zagwarantowana w polskim porządku prawnym. Zgodnie z Konstytucją RP wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Ponadto stosownie do postanowień Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wywłaszczenie dokonywane jest na podstawie decyzji administracyjnej. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia nieruchomości jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złoży wniosku o zwrot tej nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Natomiast w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Z istoty użytkowania wieczystego wynika, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Budynki i inne urządzenia są własnością użytkownika wieczystego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje zwykle na okres 99 lat, termin ten może być skrócony, jednakże nie mniej niż do 40 lat. Użytkownik wieczysty w ciągu ostatnich 5 lat przed terminem wygaśnięcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może wystąpić o jej przedłużenie. Jeżeli okres amortyzacji budynków i innych urządzeń jest dłuższy niż termin umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, użytkownik może wystąpić o jej przedłużenie wcześniej niż w ciągu ostatnich 5 lat. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w konkretnym celu, który winien być określony w umowie. Jeżeli oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia budynku i innych urządzeń na tej nieruchomości, umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste powinna określać: termin rozpoczęcia i zakończenia robót, rodzaj wznoszonych obiektów, obowiązek utrzymania obiektów wzniesionych w należyłym stanie techniczno-eksploatacyjnym, warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego, wynagrodzenia należnego użytkownikowi wieczystemu za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie wykonuje postanowień umowy Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego (lub ich związki) umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste mogą rozwiązać przed ustalonym dniem jej wygaśnięcia. Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą i opłatę roczną. Opłata pierwsza stanowi 15–25% wartości nieruchomości gruntowej. Opłata roczna uzależniona jest od celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi ona n/w procent ceny nieruchomości.

Aktualizację opłaty można dokonać nie częściej niż raz na 3 lata. Opłaty roczne wnosi się do 31 marca. W pierwszym roku opłaty nie pobiera się. Właściwy organ może przesunąć termin z 31 marca do najpóźniej 31 grudnia tego samego roku. Użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu poprzez: zgodne oświadczenia stron, rozwiązanie umowy przez właściciela wskutek niewykonania warunków umowy, na wniosek użytkownika wieczystego, z terminem wygaśnięcia umowy, z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Umowy najmu

Zgodnie z polskim prawem, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (w szczególności lokal) do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu, przy czym drobne nakłady, połączone ze zwykłym użytkowaniem

przedmiotu najmu obciążają najemcę. Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Jeżeli wynajmujący nie dokona napraw, które go obciążają, a bez których przedmiot najmu nie jest zdalny do umówionego użytku, najemca ma prawo wyznaczyć termin do dokonania tych napraw, po upływie którego może dokonać tychże napraw na koszt wynajmującego. Za czas, w którym przedmiot najmu miał wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia kwoty czynszu.

Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu. Bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w przedmiocie najmu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem przedmiotu najmu.

Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry. Gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony, płatność czynszu powinna następować miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

W przypadku lokali mieszkalnych, wynajmowanych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zastosowanie mogą znaleźć także szczegółowe przepisy, zawarte w Ustawie o Ochronie Praw Lokatorów.

Prawo pierwokupu nieruchomości

Z prawem pierwokupu mamy do czynienia wówczas, gdy określona ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron (uprawniony) pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy, na wypadek gdyby druga strona (zobowiązany) sprzedała rzecz osobie trzeciej.

Przedmiotem prawa pierwokupu może być między innymi nieruchomość lub jej część. Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Podkreślić należy, że w przypadku sprzedaży nieruchomości objętej prawem pierwokupu na rzecz osoby trzeciej nie mamy do czynienia z umową warunkową, ale z umową zobowiązującą do przeniesienia własności. Prawo pierwokupu jest niezbywalne i niepodzielne.

Sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna, jeżeli prawo pierwokupu przysługuje na mocy ustawy Skarbowi Państwa (w tym Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa czy też Lasom Państwowym działającym na rzecz Skarbu Państwa), jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi, dzierżawcy.

Prawo pierwokupu może wynikać wprost z przepisów, a w kontekście sprzedaży nieruchomości najważniejsze z nich to Kodeks Cywilny, Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, Ustawa o Lasach, Ustawa o Specjalnych Strefach Ekonomicznych, Prawo Wodne.

Hipoteka

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości oraz na wybranych prawach (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, wierzytelność zabezpieczona hipotecznie), służące zabezpieczeniu wierzytelności wynikającej z oznaczonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi kaźdoczesnego właściciela nieruchomości. Oznacza to, iż zbycie nieruchomości przez dłużnika nie narusza prawa wierzyciela hipotecznego – może on dochodzić zaspokojenia

od kogokolwiek, kto stanie się właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Wierzyciel rzeczowy może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Uprawniony z tytułu hipoteki to wierzyciel hipoteczny, natomiast właściciela nieruchomości obciążonej określa się mianem dłużnika hipotecznego.

Hipoteka zabezpiecza jedną lub więcej wierzytelności, wynikających lub mogących wynikać z określonego stosunku prawnego. Wyjątkowo może zabezpieczać wierzytelności wynikające z więcej niż jednego stosunku, gdy służy zabezpieczeniu finansowania jednego przedsięwzięcia przez kilku wierzycieli.

Ewidencja gruntów i budynków

Ewidencja gruntów i budynków to publiczny rejestr danych liczbowych i opisowych dotyczących gruntów, budynków i lokali oraz danych dotyczących właścicieli nieruchomości (a w przypadku braku danych o właścicielach, danych osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają).

Ewidencję gruntów i budynków zakłada się i prowadzi w systemie informatycznym, którego podstawę stanowią komputerowe bazy danych ewidencyjnych. Komputerowe bazy danych ewidencyjnych są integralną częścią Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Ewidencja obejmuje całe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem morza terytorialnego, a jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencji są:

- jednostka ewidencyjna – obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta, również w granicach administracyjnych miasta. W miastach, w których utworzone zostały dzielnice, jako jednostki pomocnicze gminy, jednostką ewidencyjną może być obszar jednej lub kilku dzielnic. Jednostka ewidencyjna dzieli się na obręby ewidencyjne;
- obręb ewidencyjny – obszar gruntów położony w granicach wsi i sołectw lub w miastach w granicach dzielnic, osiedli i zespołów urbanistycznych lub teren wyznaczony naturalnymi granicami wyznaczonymi przez ciek, ulicę, linie kolejowe i inne obiekty fizjograficzne;
- działka ewidencyjna – ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości, tworzą jednostkę rejestrową gruntów.

Na podstawie baz danych ewidencyjnych tworzone są dla poszczególnych obrębów raporty obrazujące dane ewidencyjne: rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartotekę budynków, kartotekę lokali, mapę ewidencyjną.

Dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji i są udostępniane. W ewidencji nie wykazuje się budynków, których budowa, według przepisów prawa budowlanego, nie wymaga pozwolenia lub zgłoszenia.

Prawoadministracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z realizacją procesu inwestycyjnego, w szczególności m.in. kwestie rozstrzygnięć związanych z przestrzennym zagospodarowaniem nieruchomości, rozstrzygnięć administracyjnych wymaganych na potrzeby realizacji inwestycji budowlanej, zasad zmiany przeznaczenia gruntów na cele realizacji procesu inwestycyjnego czy środowiskowych aspektów realizacji procesu budowlanego stanowi (i) Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, (ii) Prawo Budowlane, (iii) Ustawa OOŚ, (iv) Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku, (v) Prawo Ochrony Środowiska, (vi) Ustawa o Ochronie Zabytków, (vii) Prawo Wodne, oraz (viii) Ustawa o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych.

Przeznaczenie nieruchomości

Regulacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości przewidziane w Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. W przypadku, gdy na terenie przeznaczonym na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego obowiązuje MPZP, projekt budowlany dotyczący planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi być zgodny z postanowieniami MPZP. W takim przypadku projekt budowlany w toku postępowania związanego z wydaniem pozwolenia na budowę podlega badaniu przez właściwy organ pod kątem zgodności z postanowieniami MPZP. W przypadku braku zgodności projektu budowlanego z ustaleniami MPZP decyzja o pozwoleniu na budowę nie będzie mogła zostać wydana na rzecz inwestora.

Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym w MPZP dokonuje się ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Projekt MPZP sporządzany jest przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (określającego politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego), którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu MPZP, przy czym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stanowi aktu prawa miejscowego. Uchwałę w przedmiocie przyjęcia MPZP podejmuje natomiast rada gminy. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do wskazanej uchwały. MPZP jest aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym w MPZP określa się obowiązkowo m.in.:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; oraz
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Jeżeli dla danego obszaru nie obowiązuje MPZP, wówczas przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest uzyskać rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenu przybierające postać odpowiednio (w zależności od charakteru planowanej inwestycji) decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy jednocześnie wskazać, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (wspomnianego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Nieruchomości rolne oraz leśne

Prawo przewiduje liczne ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi i leśnymi. Zgodnie z Ustawą o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, poza wyjątkami tam określonymi, nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo rolne osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę, w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie zbycia, przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym. Ograniczeniom w obrocie nieruchomościami rolnymi podlegają określone w ustawie nabywcy nieruchomości rolnych, którzy nabyli te nieruchomości po dniu 29 kwietnia 2016 r. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu tej nieruchomości. Natomiast Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa posiada prawo nabycia nieruchomości rolnej, w przypadku, gdy nabycie danej nieruchomości rolnej następuje w wyniku: (i) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, (ii) jednostronnej czynności prawnej, (iii) orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym lub (iv) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego (w tym zasiedzenia, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych). Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może skorzystać z prawa pierwokupu lub prawa nabycia (tj. złożyć oświadczenie o nabyciu danej nieruchomości rolnej) w terminie miesiąca od otrzymania warunkowej umowy sprzedaży lub stosownego zawiadomienia. W przypadku prawa pierwokupu strony transakcji muszą najpierw zawrzeć warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej, która powinna zostać niezwłocznie przesłana do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Organ ten może wykonać przysługujące mu prawo pierwokupu w terminie miesiąca od otrzymania zawiadomienia o treści zawartej warunkowej umowy sprzedaży. Oświadczenie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o nabyciu danej nieruchomości rolnej składane jest w formie aktu notarialnego. Niezłożenie takiego oświadczenia we wskazanym

terminie lub upływ takiego terminu oznacza możliwość zawarcia przez strony docelowej umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej. Prawo pierwokupu nie przysługuje, między innymi, gdy: (i) nabywcą nieruchomości rolnej jest: a) rolnik indywidualny i w wyniku nabycia następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą, b) osoba bliska zbywcy, c) jednostka samorządu terytorialnego, d) Skarb Państwa, e) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, f) spółdzielnia produkcji rolnej, nabywająca wkład gruntowy od członka tej spółdzielni lub nabywająca nieruchomość rolną w wykonaniu prawa pierwokupu, oraz g) członek spółdzielni produkcji rolnej – nabywający wkład gruntowy od innego członka tej samej spółdzielni, (ii) nabycie następuje za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 2a ust. 4 Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b Ustawy o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, oraz (iii) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, działającymi na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania – tego samego kościoła lub związku wyznaniowego. W przypadku prawa nabycia nieruchomości rolnej należy niezwłocznie zawiadomić Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Dokonuje tego nabywca nieruchomości rolnej, sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny. Do prawa nabycia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa pierwokupu.

W przypadku nieruchomości leśnych, zgodnie z art. 37a Ustawy o Lasach, Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe przysługuje prawo pierwokupu gruntu (i) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków, (ii) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub (iii) objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 Ustawy o Lasach. Jeżeli nabycie gruntu leśnego następuje w wyniku: (i) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub (ii) jednostronnej czynności prawnej, Lasy Państwowe mają prawo nabycia tej nieruchomości po uprzednim złożeniu stosownego oświadczenia. Powyższe uprawnienia Lasów Państwowych nie przysługują, jeśli: (i) nabywcami nieruchomości są: a) małżonek zbywcy, b) krewni lub powinowaci zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia, c) krewni lub powinowaci zbywcy w linii bocznej do trzeciego stopnia, d) osoba związana ze zbywcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, czy e) jednostka samorządu terytorialnego; (ii) w przypadku dziedziczenia lub (iii) w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w Ustawie o Kształtowaniu Ustroju Rolnego.

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych, wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także innych gruntów rolnych i leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. Wydanie takich decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych. Decyzja nie jest wymagana, jeżeli grunty rolne mają być użytkowane na cele leśne. Osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji, jest obowiązana uiścić należność i opłaty roczne, a w odniesieniu do gruntów leśnych – także jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji.

Środowiskowe wymogi związane z realizacją procesu budowlanego

Realizacja procesu inwestycyjnego wiąże się również z koniecznością przestrzegania przez inwestorów wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska, w tym w szczególności wymagań dotyczących konieczności uzyskania odpowiednich rozstrzygnięć administracyjnych w toku przygotowania procesu inwestycyjnego. Jednym z aktów prawnych określających powyższe wymogi jest Ustawa OOŚ. Ustawa OOŚ nakłada dodatkowe obowiązki na inwestorów realizujących projekty, które potencjalnie mogą mieć negatywny wpływ na środowisko. Przepisy powyższej ustawy rozszerzają również krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniach administracyjnych poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę poprzez zapewnienie udziału (na warunkach w niej określonych) społeczeństwa w tych postępowaniach.

Powyższa ustawa nakłada na inwestora, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; oraz
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Istotnym czynnikiem środowiskowym, który powinien zostać wzięty pod uwagę przed rozpoczęciem inwestycji budowlanych, jest również kwestia odpowiedzialności za zanieczyszczenie nieruchomości i ewentualnych kosztów remediacji.

Pozwolenie na budowę

Zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa Budowlanego, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, chyba że nie jest ono w danej sytuacji wymagane. Pozwolenie to jest wydawane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, wymaganiami ochrony środowiska, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w ww. zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. W razie spełnienia wymagań określonych prawem, organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa Budowlanego, nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę może zostać zaskarżona do sądu administracyjnego. Wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji.

Szczegółowe wymagania dotyczące prowadzenia robót budowlanych oraz konsekwencje prowadzenia ich z naruszeniem tych wymagań zostały określone w Rozdziale 5 oraz 5a Prawa Budowlanego.

Zgodnie z art. 55 Prawa Budowlanego, do użytkowania budynku wielorodzinnego lub budynku biurowego konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zakres wymagań, których spełnienie jest konieczne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, określa szczegółowo Prawo Budowlane. Jednocześnie art. 31zy¹ ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. poz. 1842, ze zm.) stanowi, że w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, stosuje się przy tym art. 54 Prawa Budowlanego. Zgodnie z tym przepisem, do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Obowiązki inwestora po zakończeniu procesu budowlanego

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym podmiot sprzedający nieruchomość ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne posadowionego na nieruchomości budynku przez okres trzech lat od daty wydania budynków kupującym.

Zgodnie z rynkową praktyką celem zapewnienia możliwości prawidłowej realizacji uprawnień wynikających z rękojmi za wady sprzedawanego budynku w umowach zawieranych przez inwestora z wykonawcami robót budowlanych przewiduje się szeroki zakres udzielanej przez wykonawców gwarancji jakości. Zgodnie z rynkową praktyką gwarancje udzielone w ramach umów z generalnymi wykonawcami obowiązują przez trzy lata z zastrzeżeniem jednak, że:

- gwarancje na konstrukcje stalowe oraz wszelkie elementy nośne są przyznane zazwyczaj na 10 lat;
- gwarancje na konstrukcje żelbetowe, dachy, złącza kompensacyjne i izolację, elewacje oraz wszystkie elementy ze stali nierdzewnej są zazwyczaj udzielane na okresy powyżej 10 lat.

Wybrane obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymaniem obiektu budowlanego

Zgodnie z regulacjami Prawa Budowlanego dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową, a także w przypadkach przeniesienia własności budynku, lokalu mieszkalnego z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnię mieszkaniową lub będącej

nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową, albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub w przypadku powstania stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- utrzymywać i użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytnym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływających na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Z przepisów Prawa Budowlanego dotyczących należytego utrzymywania obiektów budowlanych wynikają także określone obowiązki kontrolne spoczywające na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych.

Ochrona klienta w Ustawie Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska zapewnia jak najpełniejszą ochronę klientom firm deweloperskich i ogranicza ryzyka związane z zakupem nieruchomości na rynku pierwotnym.

Ochronie klientów służą cztery podstawowe rozwiązania:

- Rachunek powierniczy,
- Prospekt informacyjny, w którym znajduje się dokładny opis inwestycji,
- Forma umowy między deweloperem a kupującym mieszkanie (akt notarialny),
- Ochrona nabywców mieszkań na wypadek upadłości dewelopera.

Wprowadzenie rachunków powierniczych oznacza, że pieniądze kupujących są gromadzone na zamkniętych lub otwartych kontach. W przypadku rachunku zamkniętego środki wpłacone przez klienta trafiają do dewelopera dopiero po ustanowieniu lub przeniesieniu na nabywcę prawa do nieruchomości. Wpłaty z rachunku otwartego mogą się odbywać zgodnie z postępowaniem prac na budowie. Takie konto jest też połączone z gwarancją bankową.

Ustawa Deweloperska nakłada na sprzedających obowiązek przygotowania tzw. prospektu informacyjnego. Musi ona zawierać pełną informację na temat kupowanej nieruchomości. Dzięki prospektom informacyjnym klient nie musi na własną rękę sprawdzać ksiąg wieczystych i rejestrów gruntów. Deweloper musi w prospekcie opisać stan prawny nieruchomości, powierzchnię i standard mieszkania, a nawet swoje dotychczasowe dokonania. W dokumencie tym powinien znaleźć się zapis o planowanych zmianach w promieniu kilometra od realizowanej inwestycji.

Umowa między deweloperem i kupującym powinna być zawierana w postaci aktu notarialnego. Taka umowa znacznie mocniej wiąże obie strony i w poważnym stopniu ogranicza możliwość wycofania się z umowy przez sprzedającego. Generalnie, wyrównują się prawa klientów i deweloperów. Sprzedający mieszkania musi określić dokładny harmonogram realizacji inwestycji oraz terminy przekazywania wpłat. Wprowadzone są procedury, które ułatwiają klientowi wycofanie się z umowy.

Zgodnie z Prawem Upadłościowym, w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, w postępowaniu upadłościowym, syndyk może dalej prowadzić przedsięwzięcie deweloperskie upadłego za zgodą sędziego-komisarza. Sędzia-komisarz udziela zgody, jeżeli racjonalne względy wskazują, że dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego jest ekonomicznie uzasadnione i istnieją szanse na jego ukończenie. Syndyk przechowuje środki pieniężne uzyskane z dopłat wpłaconych we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym, przekazane mu przez zarządcę ustanowionego w tym postępowaniu, na odrębnym rachunku bankowym. W przypadku odstąpienia od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego syndyk zwraca dopłaty nabywcom, a zabezpieczenia wpłacenia dopłat wygasają z mocy prawa.

Nowelizacja Ustawy Deweloperskiej

Z dniem 30 czerwca 2021 r. w Dzienniku Ustaw RP została ogłoszona nowa ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nowa Ustawa Deweloperska). Ustawa ta wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z zastrzeżeniem części przepisów dotyczących Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia oraz z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza dodatkowe wymogi potrzebne do zawarcia umowy deweloperskiej, m.in. określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej, informacje o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej (maksymalnie na poziomie 1%) albo o braku takiej umowy. Ustawa wprowadza również przesłanki, kiedy taką opłatę należy zwrócić nabywcy, a nawet, kiedy należy mu ją oddać w podwójnej wysokości. Brak jakiegokolwiek z elementów umowy deweloperskiej, wskazanego w art. 35 nowej Ustawy Deweloperskiej, daje nabywcy prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. Nabywca ma prawo odmówić dokonania odbioru lokalu mieszkalnego w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal ten posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, w przypadku, gdy deweloper nie usunie wad we wskazanym terminie, to musi wskazać inny termin wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Jeżeli deweloper nie usunie wad w pierwotnym terminie albo nie wskaże takiego dodatkowego terminu, nabywca będzie mógł wyznaczyć deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej deweloper ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od otrzymania oświadczenia od nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank wypłaca deweloperowi środki (iloczyn kosztów etapu oraz ceny lokalu) nie wcześniej niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a po zakończeniu ostatniego etapu pozostałe środki wpłacone przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy bank wypłaci dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy określonej w nowej ustawie deweloperskiej, w tym umowy deweloperskiej. Bank posiada również skonkretyzowany zakres kontroli, który powinien przeprowadzić względem dewelopera i zakończonych przez niego etapów przedsięwzięcia deweloperskiego. Przed wypłatą z rachunku powierniczego bank będzie miał prawo m.in. skontrolować, czy deweloper: (i) nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, (ii) uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec podwykonawców i podwykonawców oraz (iii) nie zalega ze zwrotem środków nabywcy. W przypadku negatywnej oceny wynikającej z przeprowadzonej kontroli, bank będzie zobowiązany do wstrzymania wypłaty środków pieniężnych. Środki mogą zostać wypłacone dopiero po usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości. Bank wypłaca transzę za ostatni etap (określony w harmonogramie przedsięwzięcia) po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego.

W przypadku, gdy umowa deweloperska nie przewiduje kary umownej ani odsetek, deweloper jest obowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej. Jest to ustawowa kara umowna, nakładana na dewelopera, która może być egzekwowana, jeśli tylko dojdzie do jakiegokolwiek naruszenia umowy przez dewelopera. Aktualnie jednak brak jest szczegółów dotyczących sposobu wyliczenia takiej kary.

Zgodnie z przepisami przejściowymi dotychczasową Ustawę Deweloperską będzie można stosować do danego przedsięwzięcia jeszcze do 1 lipca 2024 r., o ile przed 1 lipca 2022 r. deweloper rozpocznie sprzedaż i zawrze przynajmniej jedną umowę deweloperską na zasadach określonych w dotychczasowej Ustawie Deweloperskiej. Wszystkie umowy deweloperskie zawarte dla takich przedsięwzięć, które zostaną zawarte w okresie 1 lipca 2022 – 1 lipca 2024, będzie można sfinalizować według dotychczasowej Ustawy Deweloperskiej, nawet po dacie 1 lipca 2024 r.

Przepisy dotychczasowej Ustawy Deweloperskiej znajdują zastosowanie przez okres kolejnych dwóch lat, w stosunku do przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż nastąpiła przed dniem wejścia w życie nowej Ustawy Deweloperskiej i również przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską. W przypadku, gdy po okresie dwóch lat takie przedsięwzięcie deweloperskie nie zostanie zakończone, to nowa Ustawa Deweloperska automatycznie znajdzie swoje zastosowanie. Należy pamiętać, że nawet stosując dotychczasową Ustawę Deweloperską, każdy deweloper będzie musiał stosować również wybrane przepisy nowej Ustawy Deweloperskiej, w szczególności przepisy dotyczące wypowiedzenia rachunku powierniczego i obowiązku niezwłocznego zawarcia nowej umowy o prowadzenie takiego rachunku, poinformowania o tym fakcie nabywcy oraz prawa odstąpienia od umowy

deweloperskiej, w przypadku niezawarcia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego. W przypadku, gdy przedsięwzięcie deweloperskie jest podzielone na etapy, a określony etap zostanie rozpoczęty po dniu wejścia w życie nowej Ustawy Deweloperskiej, to zastosowanie znajdują przepisy nowej ustawy. Ponadto, w przypadku, gdy deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie i nie zawarł umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, ma taki obowiązek w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie nowej Ustawy Deweloperskiej – nawet jeżeli do całego przedsięwzięcia stosowane będą jeszcze przepisy dotychczasowej Ustawy Deweloperskiej.

Podsumowując, wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie, które rozpoczną sprzedaż od 1 lipca 2022 r., będą zobligowane w szczególności: (i) stosować nową Ustawę Deweloperską zarówno do umów dotyczących lokali niewybudowanych, jak i tych, które zostały już pobudowane, a nawet wyodrębnione. Nowa Ustawa Deweloperska obejmie swoim zakresem wszystkie umowy przedwstępne – umowa deweloperska w rozumieniu niniejszych wyjaśnień obejmuje zarówno umowy zobowiązujące do wybudowania lokalu (domu jednorodzinnego) i przeniesienia jego własności, jak również umowy dotyczące zobowiązania do przeniesienia własności lokali (domów) już pobudowanych, (ii) stosować nową Ustawę Deweloperską do lokali użytkowych (np. garaże), jeśli umowa deweloperska dotycząca lokalu mieszkalnego będzie zawierana wraz z umową dotyczącą lokalu użytkowego, (iii) otworzyć mieszkaniowy rachunek powierniczy już w momencie rozpoczęcia sprzedaży i utrzymywać go aż do przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej, (iv) odprowadzać składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w kwocie do 1% wartości danej wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (do 0,1 na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy). Szczegółową wysokość bezwrotnej składki ureguluje stosowne rozporządzenie. Wysokość składki będzie określana na dzień rozpoczęcia sprzedaży (jedna wysokość dla całego przedsięwzięcia) oraz (v) przekazywać w terminie 7 dni do Ewidencji DFG szereg danych odnośnie do inwestycji, np. odnośnie do wpłat i ich harmonogramów, ksiąg wieczystych czy zwracanych środków. Brak przekazania danych powoduje wstrzymanie wypłat z rachunku powierniczego.

Umowa o roboty budowlane

Stosunki prawne, zachodzące pomiędzy podmiotem zlecającym wykonanie robót budowlanych (inwestorem) a podmiotem, który te roboty budowlane wykonuje (wykonawcą), regulują przepisy tytułu XVI księgi III Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z art. 647 KC, wykonawca zobowiązany jest do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązany jest do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Umowa o roboty budowlane powinna być stwierdzona pismem, a wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część umowy.

Wykonawca przy wykonywaniu umowy może posługiwać się podwykonawcami. Inwestor, jeżeli nie sprzeciwił się wykonaniu danego zakresu prac przez podwykonawcę w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia mu tego faktu, odpowiedzialny jest solidarnie z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy. Odpowiedzialność inwestora dotyczy wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcy na podstawie jego umowy z wykonawcą. Jeżeli jednak wartość ta jest wyższa aniżeli wynagrodzenie wykonawcy z tytułu wykonania danych robót, odpowiedzialność inwestora ogranicza się do tej sumy.

Inwestor udziela wykonawcy gwarancji zapłaty za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej, ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku, udzielonych na zlecenie inwestora. Udokumentowane koszty zabezpieczenia wiarygodności strony ponoszą w równych częściach. Prawa do żądania przez wykonawcę gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć. Brak udzielenia gwarancji w wyznaczonym, co najmniej 45-dniowym terminie uprawnia wykonawcę do odstąpienia od umowy.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na terenie budowy od chwili protokolarnego jego przejęcia do chwili oddania obiektu.

Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny

Podatek od nieruchomości jest płatny zgodnie z Ustawą o Podatkach i Opłatach Lokalnych. Wśród osób zobowiązanych do zapłaty tego podatku są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej, które obejmują: (i) właścicieli nieruchomości lub obiektów budowlanych, chyba że podatek jest płacony przez samoistnego posiadacza; (ii) posiadaczy samoistnych nieruchomości lub obiektów budowlanych; (iii) wieczystych użytkowników gruntów; oraz (iv) posiadaczy nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie: a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości, lub b) jest bez tytułu prawnego. Podstawą opodatkowania jest: (i) powierzchnia gruntu; (ii) powierzchnia użytkowa budynku lub jego

części; oraz (iii) w przypadku budowli związanych z wykonywaniem działalności gospodarczej, wartość budowli lub jej części określona zgodnie z przepisami dotyczącymi amortyzacji w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jako podstawa naliczania odpisów amortyzacyjnych ustalona na 1 stycznia danego roku.

Rada gminy ustala stawki podatku od nieruchomości na podstawie uchwały. Maksymalne stawki podatku dla budynków i ich części różnią się w zależności od przeznaczenia budynków i mogą być corocznie zmieniane w drodze obwieszczenia wydanego przez Ministra Finansów.

Grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne, grunty zadrzewione lub lasy, które nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (innej niż działalność rolnicza lub związana z lecznictwem), są opodatkowane zgodnie z Ustawą o Podatku Rolnym lub podatkiem leśnym.

11. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE MURAPOL

11.1 Podstawowe informacje o Spółce

Tabela nr 80. Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:	Murapol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Murapol S.A.
Siedziba i adres:	ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Nr telefonu:	+48338193333
Strona internetowa*:	https://www.murapol.pl/
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@murapol.pl
KRS:	0000275523
REGON:	072695687
NIP:	5471932616
Identyfikator podmiotu prawnego (LEI):	259400LPW06NDBYTN565

* Informacje zamieszczone na stronie internetowej Spółki nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te byłyby włączone do prospektu poprzez odniesienie się do nich, przy czym do niniejszego Prospektu nie zostały włączone poprzez odniesienie się do nich żadne informacje.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w lutym 2007 r. (poprzednio była wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000002109, w dniu 28 lutego 2001 r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Murapol sp. z o.o.). W dniu 28 lutego 2007 r. Murapol sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą Murapol S.A. oraz wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy („Przekształcenie”). Przekształcenie zostało dokonane na podstawie uchwały zgromadzenia wspólników Murapol sp. z o.o. z dnia 5 stycznia 2007 r.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych przepisów prawa dotyczących spółek handlowych, a także postanowień Statutu i innych regulacji wewnętrznych.

Do Emitenta nie znajdują zastosowania przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/59/UE w zakresie restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji.

11.2 Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki jest określony w art. 2 Statutu. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest, między innymi: (i) działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; (ii) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; (iii) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; (iv) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; (v) działalność prawnicza; (vi) działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe; (vii) działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych; (viii) pozostałe formy udzielania kredytów; (ix) działalność związana z zarządzaniem funduszami, oraz (x) działalność holdingów finansowych.

Informacje dotyczące faktycznego rodzaju działalności Spółki, zob. rozdział 9 „Opis działalności Grupy Murapol”, a w szczególności punkty 9.1 „Wstęp”, 9.5 „Główne obszary działalności”, 9.6 „Model działalności”, 9.7 „Oferta produktowa”, 9.8 „Bank ziemi” oraz 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich”.

11.3 Kapitał zakładowy

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.040.000,00 zł (opłacony w całości) i składa się z 40.800.000 Akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda, w tym: (i) 8.200.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 o numerach od 0.000.001 do 8.200.000, (ii) 800.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o numerach od 0.000.001 do 800.000, oraz 1.200.000 Akcji zwykłych imiennych serii A2 o numerach od 800.001 do 2.000.000, (iii) 9.800.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii B o numerach od 0.000.001 do 9.800.000, (iv) 16.000.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii C1 o numerach od 00.000.001 do 16.000.000, (v) 1.600.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii C2 o numerach od 0.000.001 do 1.600.000, i 2.400.000 Akcji zwykłych imiennych serii C2 o numerach od 1.600.001 do 4.000.000, oraz (vi) 800.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii D o numerach od 0.000.001 do 800.000.

Zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 5 Statutu, Akcje imienne Spółki wszystkich serii ulegną automatycznej zamianie na akcje na okaziciela w dniu, w którym Spółka zawrze umowę z KDPW dotyczącą rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Powinno to nastąpić około Daty Ustalenia Ceny, nie później jednak niż do dnia, w którym odbędzie się sesja GPW, na której nastąpi składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW.

Akcje serii A1, B i C1 są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu i dają prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu. Uprzywilejowanie to wygasa w przypadku zamiany uprzywilejowanej Akcji na akcję na okaziciela.

Akcje nie są uprzywilejowane co do prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Na Datę Prospektu, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, podmiotem prowadzącym rejestr akcjonariuszy Spółki jest Dom Maklerski BDM S.A. Zgodnie z Uchwałą w spr. Dopuszczenia (zob. pkt. 21.1 „Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz o ich rejestracji w KDPW” i pkt 26.2 „Uchwała w spr. Dopuszczenia”), w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu na GPW, na podst. art. 5 ust 1 lub art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie, wszystkie Akcje zostaną docelowo zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Spółka rozwiąże umowę o prowadzenie rejestru akcjonariuszy zawartą z Dom Maklerski BDM S.A. z chwilą zawarcia z KDPW stosownych umów o rejestrację Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Docelowo wszystkie Akcje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Zgodnie z art. 6a Ustawy o Obrocie, w przypadku akcji zarejestrowanych w rejestrze akcjonariuszy, o którym mowa w art. 328¹ § 1 KSH, zapisy w tym rejestrze uzyskują znaczenie prawne zapisów na rachunkach papierów wartościowych i przestają się do nich stosować przepisy KSH dotyczące rejestru akcjonariuszy z chwilą zarejestrowania tych akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Na Datę Prospektu:

- nie istnieją Akcje, które nie reprezentują kapitału zakładowego Spółki (nie stanowią udziału w kapitale zakładowym);
- Spółka nie posiada Akcji własnych; Akcji nie posiada również żadna jej Spółka Zależna ani osoba trzecia działająca w imieniu lub na rzecz Spółki;
- ani kapitał Spółki, ani kapitał jej Spółek Zależnych (innych niż Istotna Spółka zależna – Cross Bud S.A. (zob. pkt 11.4 „Grupa Murapol – Cross Bud S.A.”)) nie jest przedmiotem opcji, nie zostało również uzgodnione warunkowo ani bezwarunkowo, że kapitał zakładowy któregośkolwiek z tych podmiotów stanie się przedmiotem opcji;
- nie istnieją papiery wartościowe zamienne lub wymienne na papiery wartościowe (w tym Akcje) Spółki ani wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe z warrantami, oraz
- Statut nie zawiera postanowień dotyczących upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami Statutu (w brzmieniu ustalonym na podstawie Uchwały o Zmianach), Akcje mogą podlegać dobrowolnemu umorzeniu, w drodze ich nabycia za wynagrodzeniem. Umorzenie Akcji wymaga zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone, oraz podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia określającej warunki oraz metodę umorzenia. Akcjonariusz, którego Akcje podlegają umorzeniu, jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia. Statut nie zawiera żadnych postanowień dotyczących przymusowego umorzenia Akcji.

Zmiany w kapitale zakładowym

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi oraz do Daty Prospektu kapitał zakładowy Spółki nie podlegał zmianom.

Ograniczenia zbywalności Akcji

Statut nie przewiduje ograniczeń zbywalności Akcji.

Do dnia 15 września 2021 r. Akcje posiadane przez Akcjonariusza Sprzedającego, w tym Akcje Oferowane, były obciążone zastawami na rzecz mBank S.A. i Banku Pekao S.A. zabezpieczającymi wierzytelności kredytodawców z Umowy Kredytów (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów”). W dniu 26 sierpnia 2021 r. mBank S.A. oraz Bank Pekao S.A. wyraziły zgodę na zwolnienia zastawu rejestrowego oraz zastawu finansowego na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty kredytów. W związku z otrzymaniem w dniu 15 września 2021 r. oświadczenia mBank S.A. oraz Bank Pekao S.A. potwierdzającego wygaśnięcie

wyżej wskazanych zastawów, zastaw rejestrowy nr 2682905 ustanowiony na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego został wykreślony z rejestru zastawów w dniu 22 września 2021 r.

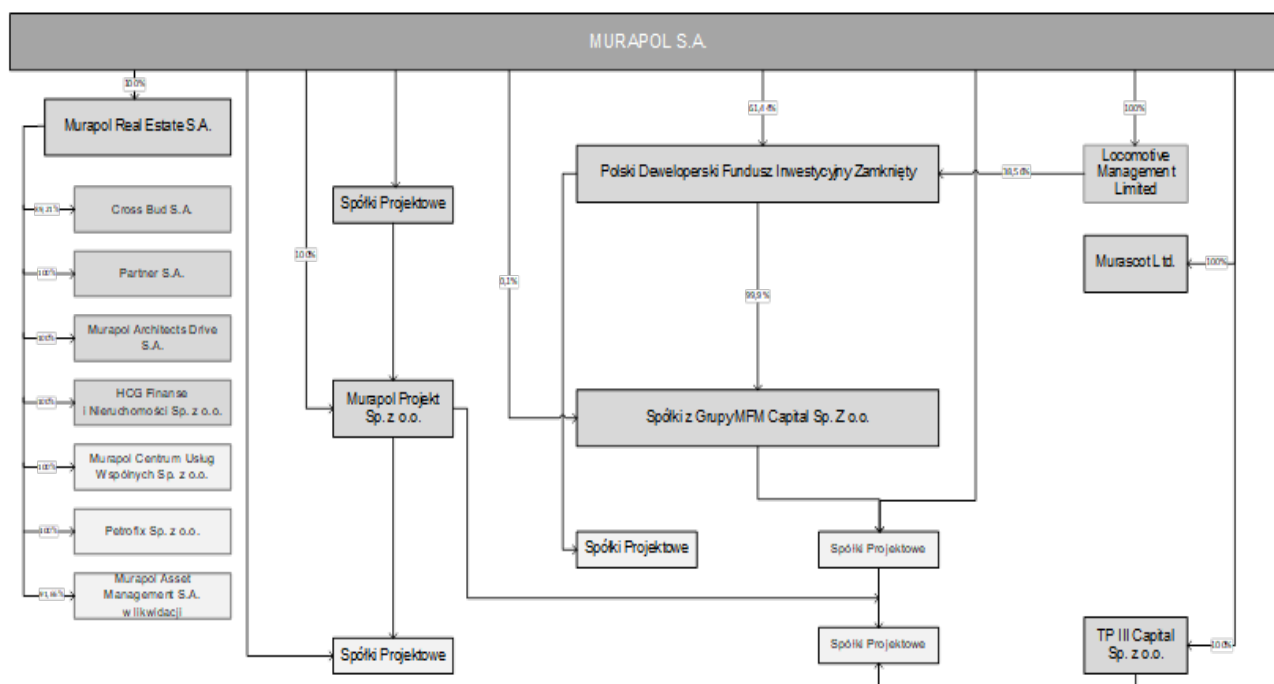
Informacje dotyczące ograniczeń regulacyjnych zbywalności Akcji, zob. rozdział 19 „Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji”.

11.4 Grupa Murapol

Na Datę Prospektu Grupa składa się ze Spółki, 73 Spółek Zależnych, w tym pięciu Istotnych Spółek Zależnych. Spółka pełni rolę spółki holdingowej w ramach Grupy Murapol – działalność operacyjna jest prowadzona przez Spółki Zależne, w tym Istotne Spółki Zależne w ramach obszarów ich kompetencji, oraz w projektowych Spółkach Zależnych, które są tworzone na potrzeby realizacji danych przedsięwzięć deweloperskich. Celem Spółki i Spółek Zależnych jest mocna pozycja w branży deweloperskiej i na rynkach finansowych w Polsce. Spółki z Grupy realizują projekty z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego i zajmują się m.in. budową i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych.

Do Istotnych Spółek Zależnych Spółka zaliczyła: Cross Bud S.A. jako główną spółkę zajmującą się zakupami materiałów budowlanych, Home Credit Group Finance i Nieruchomości sp. z o.o. jako spółkę mającą istotne znaczenie dla Grupy w zakresie pośrednictwa w sprzedaży lokali, Murapol Architects Drive S.A. jako główną spółkę specjalizującą się w zakresie architektury, Murapol Real Estate S.A. jako główną spółkę deweloperską Grupy oraz Partner S.A. jako generalnego wykonawcę.

Poniższy schemat przedstawia strukturę Grupy Murapol na Datę Prospektu.



Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym szeregu spółek, w tym m.in. Murapol Real Estate S.A. oraz w następujących spółkach holdingowych dla spółek projektowych: Murapol Projekt sp. z o.o., Locomotive Management Limited oraz TP III Capital sp. z o.o. Murapol Real Estate S.A., Istotna Spółka Zależna, która będzie centralizowała procesy deweloperskie w Grupie Murapol, na Datę Prospektu posiada większościowy pakiet akcji w kapitale zakładowym każdej z czterech pozostałych Istotnych Spółek Zależnych odpowiadających za realizację istotnych obszarów w Grupie (tj. 100% akcji/udziałów, Partner S.A., Murapol Architects Drive S.A. i HCG Finance i Nieruchomości sp. z o.o. oraz 89,21% akcji Cross Bud S.A.). Ponadto, Spółka posiada bezpośrednio od 0,1% do 100% udziałów w kapitałach zakładowych kilkunastu spółek projektowych wchodzących w skład Grupy Murapol, a także bezpośrednio i pośrednio, wszystkie certyfikaty inwestycyjne funduszu Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty jest z kolei współnikiem większościowym pięciu spółek z grupy MFM Capital i współnikiem większościowym jednej spółki projektowej.

Nie istnieją żadne inne spółki joint venture i przedsiębiorstwa, w których posiadany przez Spółkę udział w kapitale może mieć znaczący wpływ na ocenę jej własnych aktywów i pasywów, sytuacji finansowej oraz zysków i strat.

W 2021 r. i 2022 r. planowane jest dokonanie centralizacji procesów deweloperskich Grupy w spółce Murapol Real Estate S.A., co będzie wiązało się z przeprowadzeniem reorganizacji struktury Grupy. Docelowo wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie będą realizowane bezpośrednio przez spółkę Murapol Real Estate S.A. W związku z tym planowane jest stopniowe podejmowanie działań związanych z procesem reorganizacji, które będą obejmowały m.in. sprzedaż gruntów przez spółki z Grupy na rzecz Murapol Real Estate S.A., wewnątrzgrupowe przeniesienie funkcji kontrolnych oraz dokonanie połączeń spółek z Grupy przez przejęcie, a także rozwiązań i likwidacji spółek. Prowadzona reorganizacja ma zapewnić konsolidację prawną i składników majątku Grupy Murapol, przede wszystkim aktywów spółek usługowych i projektowych oraz uproszczenie sieci pożyczek. Spółka przewiduje, że w grudniu 2021 r. nastąpi dokonanie rejestracji przez właściwy sąd rejestrowy wewnątrzgrupowego połączenia (połączenie przez przejęcie) oraz wykreślenia z rejestru przedsiębiorców trzech spółek jawnych (w zakresie których nastąpi ich rozwiązanie w trybie bez przeprowadzenia likwidacji). W następstwie powyższych czynności w skład Grupy Murapol będą wchodziły 63 Spółki Zależne (zamiast 73 Spółek Zależnych na Datę Prospektu). Nie jest wykluczone, że jeszcze w 2021 r. nastąpią także inne czynności w zakresie reorganizacji wewnątrzgrupowej Grupy Murapol, w szczególności rozpoczęcie procesu połączenia (przez przejęcie) przez Spółkę spółki cypryjskiej Locomotive Management Limited, w której Spółka posiada 100% udziałów (połączenie nie będzie wiązało się z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki).

Ponadto, od 2012 r. w Grupie Murapol funkcjonuje Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, utworzony w celu lokowania aktywów w akcje/udziały niektórych spółek celowych projektowych realizujących przedsięwzięcia deweloperskie. Na Datę Prospektu spółki celowe, które znajdują się w strukturze Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego kończą realizowane inwestycje deweloperskie, równolegle prowadząc działalność w zakresie udzielania pożyczek wewnątrzgrupowych. Z uwagi na podjętą przez Grupę Murapol decyzję o centralizacji procesów deweloperskich w spółce Murapol Real Estate S.A. w strukturze Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego nie są rozpoczynane nowe inwestycje deweloperskie. Na Datę Prospektu Spółka nie planuje likwidować Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, przy czym nie można wykluczyć zmian przepisów prawa, których konsekwencją będzie rozwiązanie funduszu. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego, ewentualna likwidacja Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego będzie wiązała się z zapłatą podatku CIT od zakumulowanych historycznie zysków struktury pod Polskim Deweloperskim Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym (na Datę Prospektu szacowany przez Spółkę na ok. 100 mln zł).

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat Istotnych Spółek Zależnych.

Cross Bud S.A.

Murapol Real Estate S.A. posiada 89,212% akcji w kapitale zakładowym spółki Cross Bud S.A., co uprawnia do wykonywania 89,212% głosów na walnym zgromadzeniu Cross Bud S.A. Pozostałe 10,788% akcji spółki Cross Bud S.A. są posiadane przez prezesa zarządu Cross Bud S.A. Grzegorza Olszowego. Na podstawie umowy sprzedaży akcji z dnia 9 października 2020 r. Murapol Real Estate S.A. posiadał prawo do odkupu 14.384 akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, stanowiących 14,384% ogólnej liczby akcji w Cross Bud S.A. posiadanych przez Grzegorza Olszowego w Murapol Real Estate S.A. na dzień zawarcia umowy sprzedaży akcji, do dnia 31 grudnia 2024 r., w czterech transzach, z których każda dotyczy zbycia przez Grzegorza Olszowego na rzecz Murapol Real Estate S.A. 3.596 akcji, stanowiących 3,6% ogólnej liczby akcji w Cross Bud S.A. za cenę określoną w umowie. Sprzedaż akcji w każdej transzy nastąpi pod następującymi warunkami zawieszającymi: (i) podjęcia przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A. w 2021 r., 2022 r., 2023 r. oraz 2024 r. odpowiednio do każdej z czterech transz, uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Cross Bud S.A. za dany rok obrotowy; oraz (ii) w przypadku podjęcia przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A. uchwały o przeznaczeniu zysku w 2021 r., 2022 r., 2023 r. oraz 2024 r. odpowiednio do każdej z czterech transz, za rok obrotowy poprzedzający podjęcie tej uchwały (tj. 2020 r., 2021 r., 2022 r. i 2023 r. odpowiednio), do podziału na rzecz akcjonariuszy, Grzegorz Olszowy złoży oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia o podział i wypłatę zysku za odpowiedni rok obrotowy. Warunek (ii) uznaje się za niezastrzeżony, jeśli odpowiednią uchwałą walne zgromadzenie Cross Bud S.A. zdecyduje o przeznaczeniu zysku na kapitał zapasowy lub zostanie wykazana strata za rok obrotowy poprzedzający podjęcie odpowiedniej uchwały przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A.

Z dniem 5 sierpnia 2021 r. doszło do nabycia przez Murapol Real Estate S.A. od Grzegorza Olszowego 3.596 akcji stanowiących 3,6% ogólnej liczby akcji w Cross Bud S.A. w pierwszej transzy, za cenę określoną w umowie sprzedaży akcji z dnia 9 października 2020 r. Do nabycia doszło po spełnieniu się warunku zawieszającego w postaci podjęcia przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A. w dniu 5 lipca 2021 r. uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Cross Bud S.A. za 2020 r. Warunek (ii) uznaje się za niezastrzeżony, w związku z podjęciem przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A. w dniu 5 lipca 2021 r. uchwały wykazującej zysk za 2020 r. w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

Tabela nr 81. Podstawowe informacje o spółce Cross Bud S.A.

Nazwa i forma prawna:	Cross Bud S.A.
Siedziba i adres:	ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł
Członkowie zarządu:	Grzegorz Olszowy (prezes zarządu), Krzysztof Jan Całus (wiceprezes zarządu), Aleksandra Katarzyna Czapla (wiceprezes zarządu)

Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.

Murapol Real Estate S.A. posiada 100% akcji w kapitale zakładowym spółki HCG Finanse i Nieruchomości sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu HCG Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.

Tabela nr 82. Podstawowe informacje o spółce HCG Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
Kapitał zakładowy:	10.000,00 zł
Członkowie zarządu:	Łukasz Tekieli (prezes zarządu), Nikodem Iskra (wiceprezes zarządu)

Murapol Architects Drive S.A.

Murapol Real Estate S.A. posiada 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Murapol Architects Drive S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu Murapol Architects Drive S.A.

Tabela nr 83. Podstawowe informacje o spółce Murapol Architects Drive S.A.

Nazwa i forma prawna:	Murapol Architects Drive S.A.
Siedziba i adres:	ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	działalność w zakresie architektury
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł
Członkowie zarządu:	Marlena Szaflarska (prezes zarządu), Tomasz Dara (wiceprezes zarządu), Joanna Siuda, wiceprezes zarządu), Michał Andrzej Marciniuk (wiceprezes zarządu)

Murapol Real Estate S.A.

Spółka posiada 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Murapol Real Estate S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu Murapol Real Estate S.A.

Tabela nr 84. Podstawowe informacje o spółce Murapol Real Estate S.A.

Nazwa i forma prawna:	Murapol Real Estate S.A.
Siedziba i adres:	ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (główna spółka deweloperska Grupy)
Kapitał zakładowy:	28.067.522,00 zł
Członkowie zarządu:	Nikodem Kamil Iskra (prezes zarządu), Michał Feist (wiceprezes zarządu), Iwona Katarzyna Sroka (wiceprezes zarządu), Przemysław Konrad Kromer (wiceprezes zarządu).

Partner S.A.

Murapol Real Estate S.A. posiada 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Partner S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu Partner S.A.

Tabela nr 85. Podstawowe informacje o spółce Partner S.A.

Nazwa i forma prawna:	Partner S.A.
Siedziba i adres:	ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł
Członkowie zarządu:	Joanna Sylwia Siuda (wiceprezes zarządu), Maciej Paweł Cader (wiceprezes zarządu), Martyna Zofia Bereżka (wiceprezes zarządu)

Szczegółowe informacje na temat struktury Grupy Murapol, w tym informacje na temat pozostałych Spółek Zależnych na dzień 31 grudnia 2020 r., znajdują się w nocie 2 do Historycznych Informacji Finansowych.

12. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, organem zarządzającym w Spółce jest Zarząd, a organem nadzorującym Rada Nadzorcza. Opis Zarządu oraz Rady Nadzorczej został przygotowany w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych oraz Statut (w wersji uchwalonej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 lipca 2021 r., następnie zmienionej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2021 r.; ww. zmiany do Statutu zostały zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy). Jeden z akcjonariuszy mniejszościowych Spółki zgłosił sprzeciw do ww. uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 lipca 2021 r. Po Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółka skontaktowała się z pełnomocnikiem akcjonariusza mniejszościowego oraz z akcjonariuszem mniejszościowym i przedstawiła akcjonariuszowi wyjaśnienia oraz odpowiedziała na zadane pytania dotyczące kwestii będących przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Ze względu na powyższe oraz informacje uzyskane od pełnomocnika akcjonariusza mniejszościowego, Spółka nie spodziewa się, aby akcjonariusz mniejszościowy wniósł powództwo dotyczące zaskarżenia uchwał, w stosunku do których zgłosił sprzeciw. Ponadto, w odniesieniu do uchwał, do których zgłoszono sprzeciwy, upłynął ustawowy termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały.

Wejście w życie części postanowień Statutu (wskazanych w treści Statutu) uzależnione jest od dopuszczenia przynajmniej jednej Akcji do obrotu na rynku regulowanym albo od zawarcia umowy z KDPW w celu rejestracji Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w celu ich Dematerializacji. Dla celów opisów zawartych w niniejszym rozdziale terminy zdefiniowane jako Dopuszczenie i Dopuszczenie do Obrotu na GPW należy rozumieć również jako dopuszczenie przynajmniej jednej Akcji do obrotu na rynku regulowanym.

12.1 Zarząd

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd.

Skład Zarządu po zakończeniu Oferty

Zgodnie z postanowieniami Statutu:

- po Dopuszczeniu, liczba członków Zarządu będzie ustalana przez Radę Nadzorczą, która może także określić funkcje, które będą sprawowane przez poszczególnych członków Zarządu;
- członkowie Zarządu będą powoływani, odwoływani lub zawieszani przez Radę Nadzorczą według jej uznania w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów oddanych przez członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu; oraz
- członkowie Zarządu będą powoływani na wspólną pięcioletnią kadencję. Jeżeli którykolwiek z członków Zarządu zostanie odwołany w czasie trwania kadencji, a inna osoba zostanie powołana na jego miejsce, kadencja takiej nowo powołanej osoby wygaśnie z chwilą wygaśnięcia kadencji pozostałych członków Zarządu.

Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zgodnie z postanowieniami art. 23 ust. 4 Statutu, tak długo jak Akcjonariusz Sprzedający posiada co najmniej 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, Akcjonariuszowi Sprzedającemu przysługuje uprawnienie osobiste do powołania jednego członka Zarządu Spółki.

Kompetencje Zarządu po zakończeniu Oferty

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę wobec osób trzecich. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Każdy członek Zarządu jest obowiązany i uprawniony do prowadzenia spraw Spółki.

Sposób funkcjonowania Zarządu po zakończeniu Oferty

Zarząd działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu i regulaminu Zarządu. Zgodnie z postanowieniami Statutu, regulamin Zarządu uchwalany jest przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Uchwały Zarządu podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych przez członków uczestniczących w posiedzeniu, z wyjątkiem uchwały w sprawie ustanowienia prokury, której podjęcie wymaga zgody wszystkich. Każdy członek Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu. Żadnemu z członków Zarządu nie przysługuje drugi głos ani głos rozstrzygający.

W przypadku Zarządu jednoosobowego Spółkę reprezentuje jedyny członek Zarządu działający samodzielnie. W przypadku gdy Zarząd składa się z więcej niż jednego członka, Spółkę reprezentuje dwóch członków Zarządu działających łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem Spółki.

Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Zgodnie z Regulaminem Zarządu (uchwalonym przez Zarząd w dniu 8 września 2021 r., zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółki na posiedzeniu w dniu, 14 września 2021 r., który zgodnie z uchwałą wszedł w życie w dniu 21 września 2021 r.), o zaistniałym konflikcie interesów Spółki z interesem członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych lub powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście lub możliwości jego powstania członek Zarządu powinien poinformować Zarząd oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów. Konflikt interesów może powstać w szczególności, gdy: (i) członek Zarządu, jego współmałżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia, lub osoba osobiście powiązana z członkiem Zarządu może uzyskać korzyść lub uniknąć straty wskutek poniesienia straty lub niezyskania korzyści przez Spółkę, (ii) interes majątkowy Członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych lub powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, pozostaje rozbieżny z interesem majątkowym Spółki, (iii) członek Zarządu, jego współmałżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia, lub osoba osobiście powiązana z członkiem Zarządu prowadzi taką samą działalność jak działalność prowadzona przez Spółkę, (iv) członek Zarządu, jego współmałżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia, lub osoba osobiście powiązana z Członkiem Zarządu otrzyma od innego podmiotu będącego lub mającego być kontrahentem Spółki korzyść majątkową w związku z usługą świadczoną na rzecz takiego innego podmiotu, (v) członek Zarządu angażuje się osobiście w działalność gospodarczą lub innego rodzaju aktywność poza Spółką, w sposób, który uniemożliwia mu poświęcenie niezbędnej ilości czasu na wykonywanie swoich obowiązków na rzecz Spółki. Ponadto, zgodnie z Regulaminem Zarządu pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki stanowi główny obszar działalności zawodowej członka Zarządu. Członek Zarządu nie powinien podejmować dodatkowej aktywności zawodowej, jeżeli czas poświęcony na taką aktywność uniemożliwia mu rzetelne wykonywanie obowiązków w Spółce. Pełnienie przez członków Zarządu Spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy Spółki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Członek Zarządu Spółki nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Zarządu co najmniej 10% udziałów albo akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu. Zgody udziela Rada Nadzorcza.

Ponadto, kwestie konfliktu interesów są również uregulowane w Kodeksie Postępowania, jaki przyjęty został przez Zarząd Spółki (który wszedł w życie w całości dnia 1 października 2021 r.). Zgodnie z Kodeksem Postępowania członkowie kierownictwa Spółki są zobowiązani unikać konfliktu interesów pomiędzy sobą (pojedynczo lub grupowo) a Grupą, włączając w to rzeczywiste, domniemane lub potencjalne konflikty interesów z Grupą w stosunkach osobistych i zawodowych, w szczególności w stosunkach pomiędzy Grupą a swoimi małżonkami, partnerami pozostającymi we wspólnym pożyciu, wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w tej samej linii lub stopniu, osobami pozostającymi w stosunku przysposobienia („**Członek Rodziny**”), oraz podmiotami, nad którymi członkowie kierownictwa sprawują bezpośrednią lub pośrednią kontrolę. W razie jakiegokolwiek rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesów członkowie kierownictwa zobowiązani są niezwłocznie powiadomić o tym osobę wskazaną przez Zarząd Spółki („**Ethics Officer**”), określić sprzeczne (lub potencjalnie sprzeczne) interesy, a także omówić z Ethics Officerem właściwe w tej sytuacji działania, w szczególności wycofanie się ze sprzecznych interesów lub z dyskusji albo głosowań w sprawach, które dotyczą sprzecznych (lub potencjalnie sprzecznych) interesów. Co do zasady członek kierownictwa, którego dotyczy konflikt interesów, powinien powstrzymać się od uczestniczenia w procesie decyzyjnym dotyczącym sprawy objętej konfliktem interesów.

Zgodnie z Kodeksem Postępowania konflikt interesów zachodzi w każdym przypadku, gdy Grupa zamierza zawrzeć transakcję z osobą prawną lub fizyczną: (i) w której członek kierownictwa lub jego Członek Rodziny ma znaczący osobisty interes finansowy, zarówno bezpośredni, jak i pośredni; (ii) której członek kierownictwa jest Członkiem Rodziny wobec członka kierownictwa; (iii) która znajduje się pod ostateczną kontrolą członka kierownictwa lub jego Członka Rodziny; (iv) wszystkie transakcje, w których zachodzi konflikt interesów z członkami Kierownictwa, lub Członkami ich Rodzin, należy uzgadniać na zasadach rynkowych z zastosowaniem warunków stosowanych powszechnie w danej branży.

Członkowie Zarządu na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu w skład Zarządu wchodzi trzech członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat członków Zarządu pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

Tabela nr 86. Podstawowe informacje na temat członków Zarządu pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu

	Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
1.	Nikodem Iskra	42	Prezes Zarządu	5 kwietnia 2017 r.*	5 kwietnia 2022 r.
2.	Przemysław Kromer	42	Członek Zarządu	10 kwietnia 2020 r.	5 kwietnia 2022 r.
3.	Iwona Sroka	50	Członek Zarządu	1 stycznia 2018 r.	5 kwietnia 2022 r.

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarząd

* Nikodem Iskra został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 r.

Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, tj. za rok 2021.

Adres służbowy wszystkich członków Zarządu to: Murapol S.A., ul. Partyzantów 49, 43-300 Bielsko-Biała, Polska.

Życiorysy zawodowe członków Zarządu

Nikodem Iskra

Nikodem Iskra rozpoczął współpracę ze Spółką w 2007 r. na stanowisku prawnika, a następnie od 2009 do 2010 kontynuował ją jako radca prawny. W latach 2010–2013 sprawował funkcję prokurenta samoistnego w Spółce. Od 28 października 2013 r. do 31 grudnia 2017 r. sprawował funkcję Wiceprezesa Zarządu. Od dnia 1 stycznia 2018 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu odpowiedzialnego za kwestie zarządzania strategicznego Grupą Murapol i nadzorowania jej rozwoju. Nikodem Iskra również aktywnie uczestniczy w procesach akwizycji gruntów, pozyskiwania pozwoleń budowlanych, projektowania, budowy i sprzedaży inwestycji mieszkaniowych.

Nikodem Iskra posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie doradztwa prawnego, bieżącego prowadzenia spraw formalnoprawnych spółki oraz reprezentowania spółki w sądach i urzędach, jak również w kontaktach z klientami lub innymi kontrahentami. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 2002 r. jako prawnik w Kancelarii Radcy Prawnego Marian Wachowiak w Jaworznie. W latach 2003–2007 pracował na stanowisku prawnika w Higiena System sp. z o.o. w Bielsku-Białej. Następnie pracował jako aplikant radcowski w Kancelarii Radcy Prawnego Marek Płonka w Bielsku-Białej, a w 2009 r. po uzyskaniu uprawnień zawodowych radcy prawnego, założył własną kancelarię prawną – Kancelaria Radcy Prawnego Nikodem Iskra, w której działa obecnie. Także, od lipca 2017 r. do czerwca 2018 r. sprawował funkcję członka rady nadzorczej w Widzew Łódź S.A.

Nikodem Iskra ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji na Uniwersytecie Śląskim w Katowicach, uzyskując tytuł magistra prawa (1997–2002). W latach 2005–2009 odbył aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Katowicach, uzyskując w 2009 r. tytuł radcy prawnego.

Przemysław Kromer

Przemysław Kromer rozpoczął współpracę ze Spółką w kwietniu 2020 r. na stanowisku Członka Zarządu oraz Dyrektora Finansowego Grupy Murapol, odpowiedzialnego za kwestie finansowe.

Przemysław Kromer posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie planowania i zarządzania finansami, organizowania procesów budżetowych, przygotowania dokumentacji finansowej oraz współpracy z funduszami *private equity*. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 2003 r. w dziale audytu finansowego PwC Audit. W latach 2005–2013 pracował w zespołach doradztwa transakcyjnego w Deloitte Advisory oraz PwC Advisory, gdzie awansował do stanowiska *senior manager*, wspierając pomyślny przebieg kilkudziesięciu procesów M&A w Polsce oraz regionie CEE. We wrześniu 2013 r. objął stanowisko dyrektora finansowego w Grupie Dominium S.A., którą pełnił do grudnia 2014 r. Następnie, w lutym 2015 r. został dyrektorem finansowym w Aasa Polska S.A., a w czerwcu 2015 r. awansował na stanowisko dyrektora finansowego Grupy Aasa Global i został powołany na stanowisko Członka Zarządu Aasa Polska S.A., które pełnił do lipca 2017 r. Od sierpnia 2017 r. do marca 2020 r. pełnił funkcję dyrektora finansowego i członka zarządu Grupy Vippo.

Przemysław Kromer uzyskał tytuł magistra w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, gdzie studiował na kierunkach Finanse i Bankowość oraz Zarządzanie i Marketing (1998–2003). W 2007 r. uzyskał pełnoprawne członkostwo w ACCA

(ang. The Association of Chartered Certified Accountants). W 2017 r. ukończył podyplomowy program dla członków międzynarodowych rad nadzorczych organizowany przez INSEAD Executive Education.

Iwona Sroka

Iwona Sroka rozpoczęła swoją współpracę ze Spółką w listopadzie 2017 r., zaś od stycznia 2018 r. objęła stanowisko Członka Zarządu odpowiedzialnego za obszar marketingu i komunikacji PR&IR.

Iwona Sroka posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie biznesowe w zakresie zarządzania, komunikacji marketingowej, rynków kapitałowych i finansowych oraz akademickie. W drugiej połowie lat 90. rozpoczęła swoją karierę zawodową jako wykładowca w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, gdzie w 1999 r. uzyskała stopień doktora oraz w tym czasie równolegle pracowała w biznesie – jako konsultant w Warszawskiej Grupie Konsultingowej, Warszawskiej Giełdzie Towarowej oraz w Instytucie Rynku Wewnętrznego i Konsumpcji. W roku 2000 Iwona Sroka rozpoczęła pracę na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie jako doradca zarządu i dyrektor departamentu komunikacji marketingowej. Te funkcje pełniła do 2009 r., współuczestnicząc we wszystkich najważniejszych projektach biznesowych realizowanych przez GPW. W 2009 r. Iwona Sroka została powołana w skład zarządu najważniejszej instytucji odpowiedzialnej za procesy posttransakcyjne na polskim rynku kapitałowym, jaką jest Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W latach 2009–2017 przez blisko trzy kadencje obejmowała stanowisko prezesa zarządu i dyrektora generalnego w KDPW, gdzie była odpowiedzialna za wdrożenie głównych projektów w zakresie rozwoju strategicznego grupy kapitałowej KDPW, służących poprawie konkurencyjności, rozwojowi technologii oraz dostosowujących polski rynek finansowy do wymagań regulacji UE w kluczowych obszarach. Sprawując te funkcje, Iwona Sroka ściśle współpracowała z GPW i innymi podmiotami polskiego rynku kapitałowego, w kwestiach strategicznych, biznesowych i regulacyjnych, a także z organizacjami międzynarodowymi takimi jak: European Central Securities Depositories Association (ECSDA), Federation of European Securities Exchanges (FESE), International Swaps and Derivatives Association (ISDA), Association of National Numbering Agencies (ANNA) i Global Legal Entity Identifier Foundation (GLEIF). W 2011 jako Prezes Zarządu KDPW kierowała procesem wydzielenia z Krajowego Depozytu profesjonalnej izby rozliczeniowej o charakterystyce centralnego kontrpartera, którą w latach 2011–2017 rozwijała, autoryzowała przed krajowym i europejskim organem nadzoru, i której była Prezesem.

Ponadto, Iwona Sroka ma doświadczenie w wielu ciałach doradczych, w tym uczestniczyła jako członek w Radzie ds. Rozwoju Rynku Finansowego przy Ministrze Finansów i Radzie ds. Systemu Płatniczego przy Narodowym Banku Polskim, Radzie Dyrektorów Europejskiego Stowarzyszenia Centralnych Depozytów Papierów Wartościowych oraz jest członkiem Rady Dialogu Społecznego – jako reprezentant strony pracodawców i wiceprezydent Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej. W latach 2010–2016 była członkiem, a następnie przewodniczącą kapituły konkursu na najlepszego dziennikarza ekonomicznego im. Władysława Grabskiego, organizowanego przez NBP. W latach 2020–2021 uczestniczyła w stworzeniu przez zespół ekspertów ze wsparciem Fundacji Polski Instytut Dyrektorów dokumentu Dobrych Praktyk Komitetu Audytu (DPKA), przygotowanym w celu wsparcia działań komitetów audytu oraz wzmocnienia nadzoru korporacyjnego w spółkach giełdowych.

Iwona Sroka ukończyła studia w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (1989–1994), uzyskując tytuł magistra. W 1999 r. Iwona Sroka uzyskała tytuł doktora nauk ekonomicznych. W latach 1994–2009 obejmowała stanowisko adiunkta w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, a od 2009 r. jest adiunktem na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

Dodatkowy adres służbowy Iwony Sroki to: Murapol S.A., ul. Wspólna 62 (Ufficio Primo), 00-684 Warszawa.

Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Zarządu: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) byli współnikami.

Tabela nr 87. Funkcje pełnione przez członków Zarządu w okresie ostatnich pięciu lat

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
1. Nikodem Iskra****	Cross Bud S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.*	Wiceprezes Zarządu	TAK
	Instal – Lublin S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Locomotive Management Limited*	Dyrektor	TAK
	Major Facility Management sp. z o.o.*	Członek Zarządu	NIE
	Murager GmbH*	Dyrektor Generalny	TAK
	Murapol Architects Drive S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Murapol Asset Management S.A.**	Wiceprezes Zarządu	NIE
	Murapol Jaškowa Dolina sp. z o.o.*/******	Prezes Zarządu	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Wiceprezes Zarządu	NIE
	Murapol Real Estate S.A.*	Prezes Zarządu	TAK
	Murapol & M Investment sp. z o.o.*	Członek Zarządu	TAK
	Murapol Projekt 64 sp. z o.o.*	Prezes Zarządu	NIE
	Murascot LTD*	Dyrektor	TAK
	Partner S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	PartnerBud S.A.***	Członek Zarządu	NIE
	Petrofox sp. z o.o.*	Członek Zarządu	TAK
	Platforma Mieszkaniowa S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	WHIZZ S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	WHIZZ S.A.*	Prezes Zarządu	NIE
Widzew Łódź S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE	
2. Przemysław Kromer	Aasa Polska S.A.	Członek Zarządu	NIE
	Cross Bud S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	DinDin Money SLU	Administrator	NIE
	Finea S.A.	Akcjonariusz	NIE
	LeadUp Technologies sp. z o.o.	Wspólnik	NIE
	Murapol Architects Drive S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Murapol Asset Management S.A.*/**	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.*	Prezes Zarządu	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Wiceprezes Zarządu	TAK
	Partner S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Platforma Mieszkaniowa S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
WHIZZ S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE	
Vippo sp. z o.o.	Wspólnik	NIE	
Vippo sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE	
3. Iwona Sroka*****	European Central Securities Depositories Association	Członek Rady Dyrektorów	NIE
	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	Prezes Zarządu/dyrektor generalny	NIE
	KDPW_CCP S.A.	Prezes Zarządu/dyrektor generalny	NIE
	Murapol Architects Drive S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Murapol Asset Management S.A.*/**	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Wiceprezes Zarządu	TAK
	Polski Związek Firm Deweloperskich (oddział w Łodzi)	Członek Zarządu	TAK
	Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej	Wiceprezydent	TAK
	Rada Dialogu Społecznego	Członek Rady Dialogu Społecznego	TAK
	Rada Nadzorcza Zakładu Ubezpieczeń Społecznych	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Skarbiec Holding S.A.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
Skarbiec Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	Członek Rady Nadzorczej	NIE	
Whizz S.A.*	Wiceprezes Zarządu	NIE	

Źródło: oświadczenia członków Zarządu

* Oznacza Spółkę Zależną w okresie pełnienia funkcji.

** Na Datę Prospektu Murapol Asset Management S.A (w likwidacji) jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpoczęta w sierpniu 2020 r.) Nikodem Iskra jest również likwidatorem spółki.

*** Na Datę Prospektu PartnerBud S.A (w upadłości) znajduje się w upadłości (upadłość ogłoszona w sierpniu 2020 r.).

**** Nikodem Iskra pełni także funkcję prokurenta samoistnego w szeregu Spółek Zależnych.

***** Iwona Sroka pełniła także funkcję prokurenta samoistnego w spółce Murapol Projekt 33 sp. z o.o., będącej jedną ze Spółek Zależnych, która na Datę Prospektu jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpoczęta w grudniu 2020 r.).

***** Spółka jest w trakcie rejestracji połączenia z inną spółką z Grupy, jako spółka przejmowana.

12.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Skład Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty

Zgodnie z postanowieniami Statutu, po Dopuszczeniu:

- Rada Nadzorcza będzie składała się z 7 do 9 członków powoływanych i odwoływanych 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 przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od 1 do 3, wybieranych przez Radę Nadzorczą z własnego grona, z zastrzeżeniem Uprawnienia Osobistego;
- Akcjonariusz Sprzedający będzie miał prawo do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej we wskazanych poniżej przypadkach poprzez doręczenie Spółce pisemnego oświadczenia („**Uprawnienie Osobiste**”):
 - tak długo jak Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadać co najmniej 40%, ale mniej niż 50% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Sprzedającemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 członków Rady Nadzorczej, spośród których Akcjonariusz Sprzedający wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
 - tak długo jak Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadać co najmniej 30%, ale mniej niż 40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Sprzedającemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 3 członków Rady Nadzorczej, spośród których Akcjonariusz Sprzedający wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Akcjonariusza Sprzedającego przy wyborze jednego spełniającego kryterium niezależności jest wyłączone.

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

Członkowie Rady Nadzorczej spełniający kryterium niezależności

Zgodnie z postanowieniami art. 18 ust. 1 Statutu, nie później niż od dnia dopuszczenia co najmniej jednej Akcji do obrotu na rynku regulowanym, przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności dla członków rad nadzorczych w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach, z uwzględnieniem dodatkowych wymogów wynikających z pkt 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. 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.

Na Datę Prospektu, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, dwóch członków Rady Nadzorczej (Justyna Bauta-Szostak i Brendan O'Mahony) spełnia określone powyżej kryteria niezależności. Więcej informacji na temat niezależnych członków Rady Nadzorczej znajduje się w pkt 12.2 „Rada Nadzorcza – Członkowie Rady Nadzorczej na Datę Prospektu” poniżej.

Kompetencje Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty

Poza sprawami zastrzeżonymi do kompetencji Rady Nadzorczej na mocy obowiązujących przepisów prawa, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą: (i) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki; (ii) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesów Zarządu oraz ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu; (iii) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członków Zarządu; (iv) delegowanie spośród swego grona osoby do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu; (v) uchwalanie tekstu jednolitego Statutu, chyba że tekst jednolity Statutu zostanie uchwalony przez Walne Zgromadzenie; (vi) zatwierdzanie budżetu rocznego Spółki; (vii) wyrażanie zgody na nabywanie i zbywanie nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach, prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie o wartości przekraczającej 20% skonsolidowanych kapitałów własnych Spółki, ustalonych na podstawie ostatniego sporządzonego przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki, z wyjątkiem zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach prowadzonej działalności Spółki oraz udziałów w tych lokalach, a także udziałów w nieruchomościach sprzedawanych jako związane ze zbyciem tych lokali lub udziałów w tych lokalach, nabywania i zbywania nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach, prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie

wchodzących, pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A.; (viii) wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie prawami (innych niż wskazane w pkt. vii) o wartości przewyższającej 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Spółki ustalonych na podstawie ostatniego sporządzonego przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem spraw dotyczących zaciągania zobowiązań lub rozporządzenia prawami pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki oraz innych zobowiązań wskazanych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym budżecie; (ix) wyrażanie zgody na wykonywanie prawa głosu z tytułu uczestnictwa w spółkach w sprawach dotyczących zaciągania zobowiązań lub rozporządzenia prawami, o których mowa w pkt vii lub dotyczących czynności wskazanych w pkt viii; (x) wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie i zbywanie udziałów, akcji oraz praw uczestnictwa w spółkach lub innych podmiotach, z wyjątkiem nabywania i zbywania udziałów, akcji oraz praw uczestnictwa w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej Spółki; (xi) wyrażanie zgody na zawieranie umów kredytów, pożyczek, poręczeń, przystąpienia do długu lub innych o podobnym charakterze, a także emisja obligacji, z wyjątkiem: (a) umów poręczenia lub przystąpienia do długu zawieranych w zwykłym toku działalności, (b) umów pożyczek zawieranych przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A.; (xii) wyrażanie zgody na zaciągnięcie zobowiązania lub dokonanie rozporządzenia o charakterze przedwstępny lub warunkowy w sprawach wymienionych w punktach od (vii) do (xi); (xiii) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; (xiv) coroczne dokonywanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny pracy Rady Nadzorczej (samoocena); (xv) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; (xvi) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach podmiotów spoza Grupy Murapol.

Po dopuszczeniu Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, zgodnie z art. 90i Ustawy o Ofercie Publicznej, zawarcie transakcji pomiędzy Spółką a jej podmiotem powiązany (w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”), której wartość przekracza 5% łącznej wartości aktywów Spółki (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości) określonej na podstawie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego Spółki (obliczonej na podstawie zasad przewidzianych w Ustawie o Ofercie Publicznej) będzie wymagało uzyskania zgody Rady Nadzorczej (z wyjątkiem: (i) transakcji zawieranych na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności Spółki; (ii) transakcji zawieranych przez Spółkę ze spółką będącą jej podmiotem zależnym, jeżeli Spółka jest jedynym wspólnikiem takiej spółki będącej jej podmiotem zależnym, z którą zawiera transakcję; oraz (iii) transakcji związanych z wypłatą wynagrodzeń członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej, należnych zgodnie z przyjętą w spółce polityką wynagrodzeń).

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty

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

Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w danym posiedzeniu osobiście lub za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Członkowie Rady Nadzorczej mogą także uczestniczyć w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swoje głosy na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych przez członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o posiedzeniu i co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej uczestniczyła w jej podejmowaniu. Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały:

- (a) w formie pisemnej bez odbywania posiedzenia. Uchwały podjęte w takim trybie są ważne, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści proponowanej uchwały i przynajmniej połowa członków Rady Nadzorczej uczestniczyła w jej podejmowaniu; oraz
- (b) przy użyciu środków bezpośredniego komunikowania się na odległość. Uchwały podjęte w tym trybie są ważne, o ile wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści proponowanej uchwały i przynajmniej połowa z nich uczestniczyła w jej podejmowaniu.

W przypadku zaistnienia rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesu, członkowie Rady Nadzorczej będą podlegać obowiązkowi wynikającym z Kodeksu spółek handlowych oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Ponadto, kwestie konfliktu interesów są również uregulowane w Regulaminie Rady Nadzorczej. Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej, członek Rady Nadzorczej informuje Radę Nadzorczą o zaistniałym konflikcie jego interesów i interesów Spółki. Członek Rady Nadzorczej powinien powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał taki konflikt interesów. W przypadku wątpliwości co do istnienia konfliktu interesów, sprawę rozstrzyga Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Konflikt interesów może powstać w szczególności, gdy:

(i) członek Rady Nadzorczej może uzyskać korzyść lub uniknąć straty wskutek poniesienia straty lub niezyskania korzyści przez Spółkę; (ii) interes majątkowy członka Rady Nadzorczej pozostaje rozbieżny z interesem majątkowym Spółki; (iii) członek Rady Nadzorczej uczestniczy albo prowadzi taką samą działalność jak działalność prowadzona przez Spółkę; (iv) członek Rady Nadzorczej otrzyma od innego podmiotu będącego lub mającego być kontrahentem Spółki korzyść majątkową w związku z usługą świadczoną przez lub na rzecz takiego innego podmiotu; oraz (v) interes majątkowy podmiotu, w którym członek Rady Nadzorczej pełni funkcję w jego organie lub świadczy na jego rzecz usługi zarządcze, doradcze lub inne podobne usługi, jest sprzeczny z interesem majątkowym Spółki.

W dniu 14 października 2021 r. odbyło się posiedzenie Komitetu Audytu, który na podstawie deklaracji i oświadczeń złożonych przez niektórych członków Rady Nadzorczej (Maciej Dyjas i Nebil Şenman) oraz innych dokumentów dokonał analizy ewentualnego zachodzenia konfliktu interesów przy wykonywaniu przez nich funkcji członka Rady Nadzorczej i sprawowania podobnej funkcji w innych podmiotach lub posiadania udziałów mniejszościowych w innych podmiotach.

W tym samym dniu Rada Nadzorcza, zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu Spółki, podjęła uchwały w przedmiocie oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji członków Rady Nadzorczej, zgodnie z którą po przeanalizowaniu i rozważeniu okoliczności, iż: (i) 1) Maciej Dyjas i Nebil Şenman (członkowie Rady Nadzorczej) sprawują jednocześnie funkcje członków Rady Nadzorczej w Echo Investment S.A., a także są, pośrednio lub bezpośrednio, mniejszościowymi udziałowcami AEREF V PL PRS S.á r.l. oraz AEREF V PL INVESTMENT S.á r.l., a także są pośrednio lub bezpośrednio współnikami w Griffin Real Estate sp. z o.o. i sprawują funkcje członków Rady Nadzorczej Griffin Real Estate sp. z o.o., z którą Spółka zawarła umowę o zarządzanie aktywami z dnia 13 lutego 2020 r.; oraz (ii) w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi: John Ruane, William Twemlow oraz Lukas Gradischnig (powiązani z funduszem Ares, który kontroluje AEREF V PL PRS S.á r.l.), osoby te nie pełnią jednak funkcji zarządczych ani nadzorczych bezpośrednio w AEREF V PL PRS S.á r.l., ani w spółkach projektowych, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach platformy PRS, Rada Nadzorcza Spółki stwierdziła, że w ocenie Rady Nadzorczej istniejące jednocześnie zaangażowania ww. członków Rady Nadzorczej nie stoją w konflikcie z pełnieniem funkcji członków Rady Nadzorczej i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji w Radzie Nadzorczej przez tych członków. Ponadto, Rada Nadzorcza przyjęła, że wprowadzone w Spółce wielostopniowe procedury zapobiegania konfliktom interesów (Kodeks Etyki, Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Transakcji z Podmiotami Powiązanymi oraz Procedura Okresowego Przeglądu przez Radę Nadzorczą Umów z Podmiotami Powiązanymi) muszą być aktywnie stosowane, aby w praktyce nie doszło jednak do powstania konfliktu. W przypadku wątpliwości co do zaistnienia rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesów w konkretnym przypadku, Rada Nadzorcza dokona jednostkowej oceny danej sprawy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz regulacje przyjęte przez Spółkę, w tym w szczególności odpowiednie postanowienia regulaminu Rady Nadzorczej regulujące w sposób szczegółowy kwestie konfliktu interesów. Przy podejmowaniu uchwał w zakresie istnienia konfliktu interesów w odniesieniu do osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej w dniu 14 października 2021 r.: (i) w głosowaniu nad uchwałami brali udział niezależni członkowie Rady Nadzorczej tj. Pan Brendan O'Mahony oraz Pani Justyna Bauta-Szostak, którzy oddali głosy za przyjęciem uchwał, (ii) osoby, w odniesieniu do których analizowane było istnienie konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji w Radzie Nadzorczej, nie głosowały (lub wstrzymały się od głosu) w odniesieniu do uchwał Rady Nadzorczej ich dotyczących, jak również nie wyrażały opinii w odniesieniu do ww. uchwał. Uchwały Rady Nadzorczej w tej sprawie podjęte zostały na podstawie rekomendacji i po wcześniejszej ocenie przez Komitet Audytu. W ramach Komitetu Audytu przeprowadzono szczegółową dyskusję, uwzględniając fakt, że brak jest okoliczności, które z góry przekreślają udział poszczególnych członków Rady Nadzorczej w wykonywaniu funkcji jej członków. Konflikty, jakie mogą pojawić się incydentalnie, będą eliminowane na bieżąco z uwzględnieniem procedur przyjętych w Spółce.

Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonują następujące komitety: (i) komitet audytu w znaczeniu Ustawy o Biegłych Rewidentach spełniający wszystkie przewidziane prawem wymogi („**Komitet Audytu**”) oraz (ii) komitet inwestycyjny. Po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza powoła komitet wynagrodzeń i nominacji, obok obecnie funkcjonujących komitetów Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Komitet Audytu został powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 14 września 2021 r. Do dnia 15 października 2021 r. Komitet Audytu odbył jedno posiedzenie i przyjął osiem uchwał; kolejne posiedzenie Komitetu Audytu jest planowane na koniec października 2021 r.

W dniu 14 października 2021 r. Komitet Audytu odbył pierwsze posiedzenie i poza uchwałami o charakterze porządkowym, przyjął uchwały: (i) w przedmiocie wyboru Przewodniczącego Komitetu Audytu, (ii) w przedmiocie przyjęcia polityk i procedur Komitetu Audytu, dotyczących a) wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania

sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, b) wyboru firmy audytorskiej, c) świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie dozwolonych usług niebędących badaniem; (iii) w sprawie rekomendacji dotyczącej uchwały w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020 przygotowanych w związku z Ofertą Spółki (uchwała Rady Nadzorczej w tym przedmiocie została podjęta w dniu 14 października 2021 r.), (iv) w przedmiocie wyrażenia zgody na świadczenie przez firmę audytorską dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce, oraz (v) w przedmiocie oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji członków Rady Nadzorczej. Następnie w dniu 26 października 2021 r. Komitet Audytu odbył kolejne posiedzenie, na którym podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczącej uchwały w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Śródrocznego Sprawozdania Finansowego (uchwała Rady Nadzorczej w tym przedmiocie została podjęta w dniu 4 listopada 2021 r.).

W skład Komitetu Audytu wchodzi dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej: Justyna Bauta-Szostak i Brendan O'Mahony, którzy zgodnie ze złożonymi oświadczeniami spełniają kryteria niezależności wskazane w Ustawie o Biegłych Rewidentach 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. Trzecim członkiem Komitetu Audytu jest William Twemlow, który posiada wiedzę z zakresu branży, w której działa Grupa Murapol, tj. nieruchomościowej i deweloperskiej. Na pierwszym posiedzeniu, w dniu 14 października 2021 r. Komitet Audytu powołał swojego przewodniczącego, którym został Brendan O'Mahony.

Opis Komitetu Audytu został sporządzony na podstawie Ustawy o Biegłych Rewidentach i Statutu oraz uchwalonego w dniu 14 września 2021 r. (i obowiązującego od tego dnia) przez Radę Nadzorczą regulaminu Komitetu Audytu.

Tak długo, jak Spółka jest podmiotem, do którego stosuje się przepisy Ustawy o Biegłych Rewidentach dotyczące składu oraz funkcjonowania Komitetu Audytu, Komitet Audytu będzie się składał przynajmniej z trzech członków, z których większość (w tym przewodniczący) będzie spełniała kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach, w Statucie oraz w pkt 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Ponadto, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu będzie posiadał wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu będzie posiadał wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której Spółka prowadzi działalność. Tym samym skład Komitetu Audytu będzie zgodny z wymogami Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Zadania Komitetu Audytu obejmują w szczególności: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej w stosunku do Spółki; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej; (iii) monitorowanie czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzanie przez firmy audytorskie badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonych przez firmy audytorskie; (iv) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firm audytorskich, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz jednostki zainteresowania publicznego świadczone są przez firmy audytorskie inne usługi niż badanie; (v) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania; (vi) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce; (vii) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania; (viii) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem; (ix) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę; (x) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących powołania biegłego rewidenta lub firm audytorskich; oraz (xi) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce. Rada Nadzorcza może poszerzyć zakres obowiązków Komitetu Audytu o dodatkowe zadania.

Zgodnie z przyjętym przez Spółkę i obowiązującym regulaminem Komitetu Audytu uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Przewodniczącemu przysługuje głos rozstrzygający. Dla ważności uchwał wymagany jest udział co najmniej połowy członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczącego Komitetu Audytu. Posiedzenia Komitetu Audytu powinny odbywać się nie rzadziej niż raz na kwartał, w tym m.in. przed opublikowaniem przez Spółkę sprawozdań finansowych. Dodatkowe posiedzenia Komitetu mogą być zwoływane przez jego Przewodniczącego z inicjatywy członka Komitetu lub innego członka Rady Nadzorczej, a także na wniosek Zarządu oraz biegłego rewidenta przeprowadzającego ustawowe badanie sprawozdań finansowych.

Regulamin Komitetu Audytu przewiduje, iż podstawowym zadaniem Komitetu Audytu jest doradztwo na rzecz Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce, skuteczności kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz współpraca z biegłymi rewidentami.

Komitet inwestycyjny

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza może ustanowić komitet inwestycyjny, którego zadaniem będzie wyrażanie opinii w zakresie planowanych zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierdzonego budżetu rocznego.

W przypadku ustanowienia komitetu inwestycyjnego, Zarząd będzie zobowiązany do zasięgnięcia jego opinii przed podjęciem czynności określonych w: (i) Art. 20 pkt 7) oraz pkt 9) i 12) w zw. z pkt 7) Statutu, niezależnie od wartości takiej czynności; oraz (ii) Art. 20 pkt 8) oraz pkt 9) i 12) w zw. z pkt 8) Statutu, przy czym o wartości tam wskazanej obniżonej do kwoty 500,0 tys. zł. Opinie 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 Murapol.

W dniu 14 września 2021 r. Rada Nadzorcza powołała Komitet Inwestycyjny w następującym składzie: John Ruane, Maciej Dyjas, Piotr Fijołek i William Twemlow oraz przyjęła jego regulamin, który obowiązuje.

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 zatwierdzonego rocznego budżetu. Zarząd jest zobowiązany do zasięgnięcia opinii Komitetu Inwestycyjnego przed podjęciem czynności określonych w Statucie Spółki.

Posiedzenia Komitetu zwołuje Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Komitetu Inwestycyjnego, który za pośrednictwem poczty elektronicznej zaprasza na posiedzenia członków Komitetu, z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Komitetu Inwestycyjnego, w którym podany będzie proponowany porządek obrad posiedzenia. Dopuszcza się, w ramach możliwości technicznych Spółki, uczestnictwo w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Wyrażenie opinii przez Komitet następuje zwykłą większością głosów – przy zliczaniu większości głosów wstrzymujących się nie bierze się pod uwagę. W przypadku oddania równej ilości głosów „za” oraz „przeciw” rozstrzyga głos Przewodniczącego. Dopuszcza się, w ramach możliwości technicznych Spółki, uczestnictwo w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Komitet nominacji i wynagrodzeń

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza nie powołała komitetu nominacji i wynagrodzeń. Po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza powoła komitet wynagrodzeń i nominacji oraz przyjmie jego regulamin. Do tego czasu analizowaniem i rozpatrywaniem spraw związanych z nominacjami (w szczególności wyborem członków Zarządu) i wynagrodzeniem (członków Zarządu) będzie zajmowała się Rada Nadzorcza w całości.

Członkowie Rady Nadzorczej na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza składa się z ośmiu członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

Tabela nr 88. Podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
1. John Ruane	43	Przewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	13 lutego 2023 r.
2. Maciej Dyjas	58	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	13 lutego 2023 r.
3. Piotr Fijołek	35	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	13 lutego 2023 r.
4. William Twemlow	31	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	13 lutego 2023 r.
5. Justyna Bauta-Szostak*	43	Członek Rady Nadzorczej	29 lipca 2021 r.	13 lutego 2023 r.
6. Lukasz Gradischnig	32	Członek Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	13 lutego 2023 r.
7. Brendan O'Mahony*	55	Członek Rady Nadzorczej	29 lipca 2021 r.	13 lutego 2023 r.
8. Nebil Şenman	49	Członek Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	13 lutego 2023 r.

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Rady Nadzorczej.

* Niezależny członek Rady Nadzorczej.

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż w dniu Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członków Rady Nadzorczej, tj. za rok 2022.

W dniu 29 lipca 2021 r. Walne Zgromadzenie powołało w skład Rady Nadzorczej Justynę Bauta-Szostak i Brendana O'Mahony, którzy spełniają kryteria niezależności opisane w pkt 12.2 „Członkowie Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności” powyżej (przy czym jeden z akcjonariuszy mniejszościowych Spółki zgłosił sprzeciw do ww. uchwał).

Członkowie Rady Nadzorczej, począwszy od Dopuszczenia do Obrotu na GPW

Zgodnie z wiedzą Spółki, po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW, przewiduje się zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu powołanie jednego członka Rady Nadzorczej spełniającego kryterium niezależności przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że przy jego powołaniu prawo głosu Akcjonariusza Sprzedającego będzie wyłączone.

Życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej

John Ruane

John Ruane został powołany na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej w lutym 2020 r.

John Ruane posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie finansów i księgowości, nieruchomości, private equity oraz bankowości inwestycyjnej. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 2000 r. jako analityk bankowości inwestycyjnej w Morgan Stanley, gdzie pracował do 2002 r. w dziale fuzji i przejęć. W latach 2002–2013 był partnerem w AREA Property Partners. Od 2013 r. sprawuje funkcję partnera, współzarządzającego praktyką nieruchomości europejskich w Ares Management.

Dodatkowo, John Ruane jest członkiem komitetów inwestycji globalnych i operacyjnych w Ares Real Estate Group.

John Ruane ukończył studia na Uniwersytecie w Dublinie (ang. University College Dublin) w latach 1996–1999, uzyskując tytuł licencjata w zakresie handlu. W latach 1999–2000 studiował w Szkole Handlowej w Londynie (ang. London School of Economics), uzyskując tytuł magistra rachunkowości i finansów.

Adres służbowy Johna Ruane to: 10 New Burlington Street, 6th Floor, Londyn, W1S 3BE, Wielka Brytania.

Maciej Dyjas

Maciej Dyjas został powołany na stanowisko Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w lutym 2020 r.

Maciej Dyjas posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie rynku nieruchomości oraz realizacji projektów inwestycyjnych o znaczeniu strategicznym. Swoją karierę zawodową rozpoczął w 1986 r. jako project manager w W&G/Hewlett Packard Systems, działając w krajach Unii Europejskiej oraz w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Następnie pełnił funkcję dyrektora ds. badań i rozwoju oraz sprzedaży i kolejno wiceprezesa w W&G/Hewlett Packard Systems. W roku 1994 objął stanowisko dyrektora IT i operacji w Eastbridge Group Poland, prywatnej firmie inwestycyjnej. W latach 1994–1998 pracował na stanowisku dyrektora generalnego, a następnie prezesa spółki EMPiK Sp. z o.o. W latach 1998–2004 pełnił funkcję prezesa zarządu spółki Domy Towarowe Centrum S.A. Równolegle w latach 1998–2014 sprawował funkcję członka zarządu, a następnie partnera i partnera zarządzającego w Eastbridge N.V. W latach 2003–2018 pełnił funkcję prezesa zarządu, a potem członka rady nadzorczej w Empik Media & Fashion S.A., należącej do Grupy Eastbridge. Od 2014 r. jest współwłaścicielem i Partnerem Zarządzającym Griffin Real Estate sp. z o.o. – największego w Polsce prywatnego inwestora typu private equity oraz firmy zarządzającej aktywami, specjalizującej się w nieruchomościach w Europie Środkowo-Wschodniej, a obecnie jest również członkiem rady nadzorczej tej spółki. Jest także udziałowcem i partnerem zarządzającym w prywatnej firmie inwestycyjnej Cornerstone Partners, działającej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Od roku 2004 sprawuje funkcje członka zarządu oraz członka rady nadzorczej w szeregu spółek.

Oprócz działalności zawodowej od 2016 r. Maciej Dyjas pełni także funkcję członka organu zarządzającego w Fundacji Edukacyjnej Jana Karskiego.

Maciej Dyjas jest absolwentem matematyki oraz informatyki na Uniwersytecie Warszawskim, studia kontynuował w zakresie biznesu, psychologii zarządzania i komunikacji w Stuttgarcie oraz Frankfurcie nad Menem (1982–1986). Adres służbowy Macieja Dyjasa to: Griffin Real Estate sp. z o.o., ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, Polska.

Piotr Fijołek

Piotr Fijołek został powołany na stanowisko Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w lutym 2020 r.

Piotr Fijołek posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie zarządzania i realizacji projektów o charakterze oportunistycznym i wpływających na wzrost wartości zarządzanych aktywów. Od początku swojej kariery zawodowej jest związany z Griffin Real Estate sp. z o.o. – od 2007 r. menedżer inwestycyjny, następnie awansując na stanowisko dyrektora inwestycyjnego, wiceprezesa zarządu, partnera i starszego partnera. W latach 2013–2017 Piotr Fijołek pełnił funkcję wiceprezesa zarządu w Griffin Advisors sp. z o.o. Od 2018 r. jest członkiem rady nadzorczej w Cornerstone Partners sp. z o.o. Od 2020 r. do 30 września 2021 r. był członkiem rady nadzorczej w Murapol Real Estate S.A.

Piotr Fijołek ukończył studia w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie (2004–2008), uzyskując tytuł inżyniera gospodarki przestrzennej i planowania regionalnego, oraz w Szkole Głównej Handlowej (2008–2013), uzyskując tytuł magistra zarządzania.

Adres służbowy Piotra Fijołka to: Griffin Real Estate sp. z o.o., ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, Polska.

William Twemlow

William Twemlow został powołany na stanowisko Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w lutym 2020 r.

William Twemlow posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie kwestii finansowych, funduszy *private equity* oraz w sektorze nieruchomościowym. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 2012 r. w JP Morgan na stanowisku analityka bankowości inwestycyjnej w dziale fuzji i przejęć, gdzie skupiał się na sporządzaniu analiz finansowych i doradztwie dla szerokiego spektrum klientów. W 2014 r. dołączył do Ares Management, jako członek zespołu specjalizującego się w kwestiach europejskiego kapitału nieruchomości i od 2020 r. pełnił funkcję dyrektora w tej spółce.

William Twemlow posiada tytuł licencjata w dziedzinie ekonomii uzyskany na Uniwersytecie Londyńskim (University College London), gdzie w 2012 r. otrzymał nagrodę AJ Cahill Prize w dziedzinie ekonomii.

Adres służbowy William Twemlow to: 10 New Burlington Street, 6th Floor, Londyn, W1S 3BE, Wielka Brytania.

Justyna Bauta-Szostak

Justyna Bauta-Szostak została powołana na stanowisko niezależnego członka Rady Nadzorczej w lipcu 2021 r.

Justyna Bauta-Szostak posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie prawa podatkowego (aspektów polskich i międzynarodowych), w szczególności w sektorze nieruchomości. Rozpoczęła swoją karierę zawodową w 1999 r., pracując w kancelariach prawnych w Poznaniu. W 2002 r. Justyna Bauta-Szostak rozpoczęła współpracę z Ernst & Young Sp. z o.o. w Warszawie, pełniąc funkcję konsultanta podatkowego (do 2004 r.). Od 2004 r. Justyna Bauta-Szostak jest radcą prawnym i doradcą podatkowym w MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy Spółka Doradztwa Podatkowego Spółka Akcyjna, gdzie równocześnie sprawuje funkcję członka zarządu oraz jest partnerem zarządzającym praktyką nieruchomościową.

Justyna Bauta-Szostak ukończyła studia na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (1997–2002), uzyskując tytuł magistra prawa. W 2005 r. uzyskała tytuł doradcy podatkowy, a w 2006 r. tytuł radcy prawnego.

Adres służbowy Justyny Bauta-Szostak to: MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy Spółka Doradztwa Podatkowego Spółka Akcyjna, ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa, Polska.

Lukas Gradischnig

Lukas Gradischnig został powołany na stanowisko członka Rady Nadzorczej w lutym 2020 r.

Lukas Gradischnig posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie kwestii finansowych, funduszy *private equity* oraz w sektorze nieruchomościowym. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 2013 r. na stanowisku analityka w Goldman Sachs. W latach 2014–2018 pełnił funkcję *associate* w Tristan Capital Partners. Od 2018 r. sprawuje funkcję wicedyrektora w Ares Management Corporation.

Lukas Gradischnig ukończył studia w Wyższej Szkole Ekonomii i Biznesu w Wiedniu (2008–2011), uzyskując tytuł licencjata międzynarodowego zarządzania przedsiębiorstwem, oraz Szkołę Biznesu Cass (ang. Cass Business School London) (2012–2013), uzyskując tytuł magistra finansów korporacyjnych.

Adres służbowy Lukasa Gradischnig to: 10 New Burlington Street, 6th Floor, Londyn, W1S 3BE, Wielka Brytania.

Brendan O'Mahony

Brendan O'Mahony został powołany na stanowisko niezależnego członka Rady Nadzorczej w lipcu 2021 r.

Brendan O'Mahony posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie audytu oraz doradztwa transakcyjnego. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 1989 r. na stanowisku *assurance specialist* w Ernst & Young w Irlandii. W 1995 r. rozpoczął pracę w Ernst & Young w Polsce w dziale audytu, a w 1999 r. został przyjęty do grona partnerów Ernst & Young Polska. W 2004 r. Brendan O'Mahony zaczął zarządzać usługami *due diligence* w ramach Ernst & Young Polska. W Ernst & Young Polska Brendan O'Mahony sprawował funkcję partnera zarządzającego praktyką doradztwa transakcyjnego oraz członka zespołu zarządzającego od 2007 r. do 2017 r. Obecnie Brendan O'Mahony jest członkiem rad nadzorczych następujących spółek: Netguru S.A. (od 2018 r., a od 2019 r. jako przewodniczący rady nadzorczej), J.S. Hamilton Poland sp. z o.o. (od 2019 r.) oraz CSG S.A – Grencell (od 2021 r.).

W 1993 r. Brendan O'Mahony uzyskał tytuł zawodowy biegłego rewidenta wydawany przez Stowarzyszenie Biegłych Rewidentów (ACCA, Association of Chartered Certified Accountants). W 1998 r. Brendan O'Mahony uzyskał tytuł Fellow Member of Association of Chartered Certified Accountants (FCCA) wydawany przez to stowarzyszenie.

Adres służbowy Brendana O'Mahony to: ValueMind sp. z o.o., ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa, Polska.

Nebil Şenman

Nebil Şenman został powołany na stanowisko członka Rady Nadzorczej w lutym 2020 r.

Nebil Şenman posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie kwestii finansowych, funduszy private equity oraz w sektorze nieruchomości. Rozpoczął swoją karierę zawodową w 1998 r. na stanowisku dyrektora praktyki nieruchomościowej i finansów korporacyjnych w Ernst & Young Real Estate (wcześniej Arthur Andersen). W latach 2005–2014 pełnił funkcję starszego wicedyrektora Oaktree GmbH (grupa private equity Oaktree). Od roku 2014 w Griffin Real Estate sp. z o.o., gdzie pełnił i pełni obecnie funkcję partnera współzarządzającego oraz członka rady nadzorczej tej spółki. Od 2015 r. Nebil Şenman jest członkiem rady nadzorczej w Echo Investment S.A. W latach 2015–2020 zajmował stanowisko członka zarządu w Lisala sp. z o.o., a od 2017 jest członkiem zarządu w Griffin Advisors sp. z o.o. W latach 2018–2019 był członkiem rady dyrektorów Globalworth Poland Real Estate N.V. oraz Echo Polska Properties N.V. W latach 2019–2020 był członkiem zarządu Student Depot sp. z o.o. Nebil Şenman ukończył studia na Uniwersytecie Technicznym w Berlinie (TU Berlin), uzyskując tytuł magistra inżyniera budownictwa lądowego i zarządzania przedsiębiorstwem oraz Europejską Szkołę Biznesową w Paryżu (1994–1996), uzyskując tytuł magistra zarządzania międzynarodowego ze specjalizacją: zarządzanie ogólne i strategia. W latach 1996–1999 ukończył studia podyplomowe w Europejskiej Szkole Biznesowej w Paryżu ze specjalizacją: zarządzanie nieruchomościami. W 2000 r. ukończył kurs o rynkach finansowych w Szkole Handlowej w Londynie (ang. London School of Economics).

Adres służbowy Nebil Şenman to: Griffin Real Estate sp. z o.o., Litewska 1, 00-581 Warszawa, Polska.

Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających i nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Rady Nadzorczej udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) byli współnikami.

Tabela nr 89. Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w okresie ostatnich pięciu lat

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
John Ruane	ACE II Co-Invest LP	Wspólnik	TAK
	ACE III Co-Invest LP	Wspólnik	TAK
	ACOF V Master Co-Invest (Offshore), L.P.	Wspólnik	TAK
	APF Co-Invest (Offshore) L.P.	Wspólnik	TAK
	Apollo Rida Germany GmbH	Członek Zarządu	TAK
	AREA-EPEP Incentive, LLC	Wspólnik	TAK
	AREA Sponsor Holdings, LLC	Wspólnik	TAK
	Ares EF V Employee Co-Invest, L.P.	Wspólnik	TAK
	Ares European Real Estate IV Co-Invest LP	Wspólnik	TAK
	Ares HICOF II Co-Invest, L.P.	Wspólnik	TAK
	ASOF Co-Invest (Offshore), L.P.	Wspólnik	TAK
	Brook Bay ESG Equity ML Fund Limited	Wspólnik	NIE
	Brook Bay Secondaries Fund L.P.	Wspólnik	TAK
	Corasdotio Limited	Wspólnik	TAK
	EK4 Objekt Osnabrueck GmbH	Członek Zarządu	TAK
	EPEP II Co-Invest, L.P.	Wspólnik	TAK
	European Acquisition LP, C/O Solaris Corporate Services Ltd	Akcjonariusz	NIE
	Irish Outlet LP	Wspólnik	TAK
	Irish Outlet Limited	Członek Zarządu	TAK
	King William St Limited	Członek Zarządu	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Native Holdings Limited	Członek Zarządu	TAK
	Native Places Limited	Członek Zarządu	TAK
	Odondo Limited	Akcjonariusz	TAK
	Prisma Capital Special Situations Fund I LP	Wspólnik	TAK
	PT EU RAIF VCIC Public Ltd	Akcjonariusz	TAK
	Richmond Hill Developments (Jersey) Limited	Członek Zarządu	TAK
Terra Solar II Limited, NovaUCD	Wspólnik	TAK	

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Maciej Dyjas	Avenga IT Professionals sp. z o.o. (IT Kontrakt sp. z o.o.)	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Blue Gas N'R'G Holding sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Blue Gas N'R'G sp. z o.o.**	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Partner Zarządzający	TAK
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Echo Investment S.A.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Echo Polska Properites N.V.	Członek Zarządu	TAK
	Ellerslie Limited	Wspólnik	TAK
	Finnbenn GmbH (Schübelbach)	Wspólnik	TAK
	Finnbenn GmbH (Schübelbach)	Członek Zarządu	TAK
	Globalworth Poland Real Estate N.V.	Członek Rady Dyrektorów	NIE
	Griffin Advisors sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Griffin Advisors Sp. z o.o	Członek Zarządu	TAK
	Griffin Investments sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Griffin Real Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Griffin Real Estate sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Griffin Topco S.à r.l. (Luxembourg)	Członek Rady Dyrektorów	TAK
	Griffin Topco II S.à r.l. (Luxembourg)	Członek Rady Dyrektorów	TAK
	Griffin Topco III S.à r.l. (Luxembourg)	Członek Rady Dyrektorów	TAK
	ITK Inwestycje sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Learning Systems Poland S.A.	Członek Zarządu	NIE
	Lisala sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Management and Operations sp. z o.o.	Wspólnik	NIE
	Management and Operations sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Management and Operations SO SPV 119 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	Wspólnik	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Phoenix Limited (Malta)	Wspólnik	TAK
	Proservice Agent Transferowy sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Proservice Agent Transferowy sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Proservice Finteco Sp. z o.o	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Proservice Finteco Sp. z o.o	Członek Zarządu	NIE
	Smyk Holding S.A.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Smyk Holding sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	SO SPV 119 sp. z o.o.***	Wspólnik	TAK
	SO SPV 119 sp. z o.o.***	Członek Zarządu	NIE
	Zara Polska sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	3PI sp. z o.o.	Członek Zarządu	TAK

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Piotr Fijołek	Abrikoos sp. z o.o.	Członek Zarządu	TAK
	Apenon sp. z o.o. *****	Członek Zarządu	NIE
	Bruin sp. z o.o.	Członek Zarządu	TAK
	Centralne Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Kolejowego „KOLPROJEKT” sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	DH Supersam Katowice sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Dom Handlowy Renoma sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Bytom sp. z o.o. (Geel sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Czeladź sp. z o.o. (EPP Development 2 sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Częstochowa sp. z o.o. (Rood sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Kraków sp. z o.o. (EPP Development 1 sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Łódź sp. z o.o. (EPP Development 3 sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Poznań sp. z o.o. (Zwart sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Radom sp. z o.o. (Zilver sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Zabrze sp. z o.o. (EPP Development 4 sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail Powerpark Olsztyn sp. z o.o. (Sering sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail Powerpark Opole sp. z o.o. (Tulp sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP-Retail Powerpark Kielce sp. z o.o. (Appel sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP-Retail Powerpark Tychy sp. z o.o. (Braam sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	Fanster Enterprise sp. z o.o.*****	Członek Zarządu	NIE
	Fidelin Development sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Fidelin sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Framboos sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Goud sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Graspa Development sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Griffin Advisors sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu	NIE
	Grijs sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Groen sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Leminel Enterprise sp. z o.o.*****	Prezes Zarządu	NIE
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Paars sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Prima Court Limited sp. z o.o.	Prezes Zarządu	NIE
	Pruim sp. z o.o.	Członek Zarządu	TAK
Residential Real Estate sp. z o.o. ****	Prezes Zarządu	NIE	
Safirus sp. z o.o. *****	Członek Zarządu	NIE	
SO SPV 36 sp. z o.o.	Prezes Zarządu	NIE	

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
William Twemlow	Acorn Park Management Ltd	Członek Zarządu	NIE
	AREOF III CO-INVEST (OFFSHORE), L.P.	Akcjonariusz	TAK
	Ares Management Corporation	Akcjonariusz	TAK
	ARES MASTER EMPLOYEE CO-INVEST PROGRAM 2019 OFFSHORE, L.P.	Akcjonariusz	TAK
	Bronzesky Limited	Członek Zarządu	NIE
	GOLDLATCH LIMITED	Członek Zarządu	NIE
	Hainge Road Management Ltd	Członek Zarządu	NIE
	Hamlet Catering Limited	Członek Zarządu	NIE
	Kampus Operations Limited	Członek Zarządu	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Revelan Developments Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Estates (Anglo) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Estates (Harborne) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Estates (No.2) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Estates (Iom) No 3 Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Estates (Iom) No 4 Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Estates (Wigston) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Group Ltd	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Holdings Ltd	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Homes Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan (Dunstable) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan (IOM) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan (Luton) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Revelan Properties (Iom) Limited	Członek Zarządu	NIE
	Wellington Road Retail Park Management Company Limited	Członek Zarządu	NIE
	Wensleybeach Limited	Członek Zarządu	TAK
	Wensleybeach Limited	Wspólnik	TAK
Victory Park Management Company Limited	Członek Zarządu	NIE	
Justyna Bauta-Szostak	ADN Podatki Sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego spółka akcyjna	Członek Zarządu	TAK
	MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego spółka akcyjna	Akcjonariusz	TAK
	MDDP Dłuska i Wspólnicy spółka Radców Prawnych i Doradców Podatkowych spółka jawna	Członek Zarządu	TAK
	MDDP Dłuska i Wspólnicy spółka Radców Prawnych i Doradców Podatkowych spółka jawna	Wspólnik	TAK
	MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Wspólnicy spółka jawna	Członek Zarządu	TAK
	MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Wspólnicy spółka jawna	Wspólnik	TAK
	Dziedzic i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych spółka komandytowa	Członek Zarządu	TAK
Dziedzic i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych spółka komandytowa	Komplementariusz	TAK	
Brendan O'Mahony	Netguru S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	TAK
	J.S. Hamilton Poland sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	CSG S.A. – Grencell	Członek Rady Nadzorczej	TAK

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Lukas Gradischnig	Aeiu Real Estate Limited	Członek Zarządu	TAK
	Aeiu Real Estate Limited	Akcjonariusz	TAK
	Arrow Cardiff (Jersey) Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Cardiff Management Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Cardiff Retail Management Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Devco (Cardiff) Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Devco (Exeter) Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Exeter Management Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Exeter Retail Management Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Exeter (Phase 2) Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Glasgow Holdings Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Glasgow Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow I Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow II Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow III Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Leonardo Limited	Członek Zarządu	TAK
	Arrow Leonardo Management Limited	Członek Zarządu	TAK
	Base Glasgow OpCo Limited	Członek Zarządu	TAK
Nebil Şenman	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	AEREF V PL Investment S.à r.l. (Luxembourg)	Wspólnik	TAK
	Aleas sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Aleas sp. z o.o.	Członek Zarządu	TAK
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Echo Investment S.A.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	ECS GPF S.à r.l. (Luxembourg)	Wspólnik	TAK
	European Logistics Investment B.V.	Wspólnik	TAK
	Global Erda S.L. (Barcelona)	Wspólnik	TAK
	Griffin Advisors sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Griffin Advisors sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Griffin Investments sp. z o.o. *****	Wspólnik	TAK
	Griffin Real Estate sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Griffin Real Estate sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Lisala sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Lisala sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	LVS II LUX XXVII S.à r.l. (Luxembourg)	Wspólnik	TAK
	Mfuko sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	OCM IV Chariot Holdco S.à r.l. (Luxembourg)	Wspólnik	NIE
	Student Depot Investments B.V. (Amsterdam)	Wspólnik	TAK
	Student Depot sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
Trademarc Holding Polska sp. z o.o.	Wspólnik	TAK	

Źródło: Oświadczenia członków Rady Nadzorczej

* Oznacza Spółkę Zależną.

** Na Datę Prospektu, Blue Gas N'R'G sp. z o.o. (w upadłości) znajduje się w upadłości (upadłość ogłoszona w lutym 2018 r.).

*** Na Datę Prospektu, SO SPV 119 sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w kwietniu 2021 r.).

**** Na Datę Prospektu, Residential Real Estate sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w grudniu 2017 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

***** Na Datę Prospektu, Safirus sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w listopadzie 2019 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

***** Na Datę Prospektu, Apenon sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w listopadzie 2020 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

***** Na Datę Prospektu, Fanster Enterprise sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w lipcu 2017 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

***** Na Datę Prospektu, Leminel Enterprise sp. z o.o. (w likwidacji) jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpoczęta w lipcu 2020 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

***** Na Datę Prospektu, Griffin Investments sp. z o.o. (w likwidacji) jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpoczęta w grudniu 2019 r.).

12.3 Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, z wyjątkiem przypadków ujawnionych w Prospekcie, w okresie ostatnich pięciu lat żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

- nie był udziałowcem/akcjonariuszem żadnej niepublicznej spółki kapitałowej ani wspólnikiem w spółce osobowej;
- nie był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej lub spółki osobowej;
- nie był akcjonariuszem spółki publicznej posiadającym akcje reprezentujące więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą w Prospekcie wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki);
- nie prowadził działalności poza Spółką lub jej Spółką Zależną, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki lub jej Spółki Zależnej, z wyjątkiem przypadków opisanych w Prospekcie;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa;
- nie był podmiotem żadnych postępowań lub sankcji nałożonych przez organy administracji lub inne organy nadzorcze (w tym organizacje zawodowe);
- żaden sąd nie wydał wobec niego zakazu pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych spółek bądź zakazu zajmowania stanowisk kierowniczych lub prowadzenia spraw jakiejkolwiek spółki; ani
- nie był członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego ani członkiem wyższego kierownictwa w podmiotach, względem których ustanowiono zarząd komisaryczny, prowadzono postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub inne postępowanie podobnego rodzaju.

12.4 Powiązania rodzinne

Nie istnieją żadne powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

12.5 Konflikty interesów

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę (opartymi na oświadczeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej) nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami członków Zarządu i Rady Nadzorczej wobec Spółki a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami, z zastrzeżeniem poniższego.

Maciej Dyjas i Nebil Şenman (członkowie Rady Nadzorczej) sprawują jednocześnie funkcje członków rady nadzorczej w spółce Echo Investment S.A., a także są wspólnikami i członkami Rady Nadzorczej GRE oraz mniejszościowymi udziałowcami w Akcjonariuszu Sprzedającym i w Inwestorze PRS (AEREF V PL PRS S.á r.l.). Maciej Dyjas i Nebil Şenman nie postrzegają ich jednoczesnego zaangażowania w radzie nadzorczej Echo Investment S.A., posiadania udziałów i pełnienia funkcji nadzorczych w GRE ani posiadania mniejszościowego pakietu udziałów Akcjonariusza Sprzedającego i Inwestora PRS jako stojącego w konflikcie z pełnieniem funkcji w Radzie Nadzorczej. Ponadto, w ich ocenie biorąc pod uwagę, że Grupa Murapol i Echo Investment S.A. działają w podobnych segmentach rynku mieszkaniowego oraz że Grupa GRE i Inwestor PRS współpracują ze sobą przy realizacji projektów w ramach platformy PRS oraz GRE świadczy usługi doradcze na rzecz Spółki, nie mogą oni wykluczyć, że od czasu do czasu może dojść do sytuacji, w której zaistnieje konflikt interesów albo prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktu interesów. Maciej Dyjas i Nebil Şenman oświadczyli, że będą we wszystkich takich przypadkach działali zgodnie z postanowieniami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, co oznacza, że niezwłocznie poinformują o tym Radę Nadzorczą i wstrzymają się od głosu w kwestiach, które mogą powodować konflikt interesów oraz z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej dotyczącymi konfliktu interesów.

John Ruane, William Twemlow oraz Lukas Gradischnig są powiązani z funduszem Ares, który kontroluje Akcjonariusza Sprzedającego oraz AEREF V PL PRS S.á r.l.; osoby te nie pełnią jednak funkcji zarządczych ani nadzorczych bezpośrednio w AEREF V PL PRS S.á r.l., ani w spółkach projektowych, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach platformy PRS.

W dniu 14 października 2021 r. Rada Nadzorcza, zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu, podjęła uchwały w przedmiocie oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji członków Rady Nadzorczej, zgodnie z którymi, po przeanalizowaniu i rozważeniu okoliczności, Rada Nadzorcza stwierdziła, że w ocenie Rady Nadzorczej istniejące jednocześnie zaangażowania członków Rady Nadzorczej: odpowiednio, (i) Macieja Dyjasa, Nebil Şenmana oraz (ii) Johna Ruana, Williama Twemlowa i Lukasa Gradischniga, nie stoją w konflikcie z pełnieniem funkcji członków Rady Nadzorczej i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji w Radzie Nadzorczej przez tych członków. Zob. również szczegółowe informacje w pkt 12.2 „Rada Nadzorcza – Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty”.

W dniu 14 października 2021 r. Rada Nadzorcza dokonała również oceny jednoczesnego zaangażowania członków Zarządu – Nikodema Iskry i Przemysława Kromera w świadczenie usług doradczych na rzecz wybranych Spółek Zależnych i stwierdziła, że nie stoją one w konflikcie z pełnieniem funkcji członków Zarządu i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji w Zarządzie przez tych członków. Zob. pkt 12.10 „Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu”.

Spółka wyjaśnia, że Maciej Dyjas i Nebil Şenman poinformowali Spółkę szczegółowo na piśmie o fakcie powiązań z innymi podmiotami, które mogą stanowić potencjalny lub rzeczywisty konflikt interesów w drodze oświadczeń złożonych członkom Komitetu Audytu w dniu 14 października 2021 r. Analizy powyższych powiązań dokonał Komitet Audytu w formie dyskusji na posiedzeniu (poprzez analizę otrzymanych informacji, informacji i wiedzy nabytej przez członków Komitetu z innych źródeł i ich własnego doświadczenia zawodowego, postanowień i regulacji obowiązujących w Spółce mających na celu zapobieganie konfliktom interesów, w tym w szczególności w kontekście postanowień regulaminu Rady Nadzorczej oraz Kodeksu postępowania w Grupie Murapol).

W zakresie przekazania informacji przez Johna Ruane, Williama Twemlow oraz Lukasa Gradischnig (członkowie Rady Nadzorczej) w zakresie ich zaangażowań (powiązanie z funduszem Ares, który kontroluje Akcjonariusza Sprzedającego i AEREF V PL PRS S.á r.l.), którzy nie pełnią jednak funkcji zarządczych ani nadzorczych bezpośrednio w Akcjonariuszu Sprzedającym, w AEREF V PL PRS S.á r.l., ani spółkach projektowych, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach Platformy PRS, informacje o powiązaniu z funduszem Ares przekazane były Spółce w toku transakcji dotyczącej nabycia akcji Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego (luty-marzec 2020 r.). Powiązania p. Johna Ruane, p. Williama Twemlow oraz p. Lukasa Gradischnig z Grupą Ares są znane członkom Komitetu Audytu oraz pozostałym członkom Rady Nadzorczej, jako że osoby te zostały rekomendowane do Rady Nadzorczej przez Grupę Ares i są z nią trwale związane.

Według Spółki nie istnieją przeszkody faktyczne ani prawne dla wykonywania przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej ich funkcji jako takiej. Oczywiście nie wyklucza to faktu, że taki konflikt może pojawić się w przyszłości incydentalnie, w odniesieniu do konkretnych spraw lub transakcji. W takim wypadku uruchomione będą procedury zapobiegania konfliktowi, w tym wyłączenia się osób, których konflikt może dotyczyć, w rozpoznawaniu sprawy i konkretnym głosowaniu nad nią.

W zakresie przekazania informacji przez członków Zarządu (Nikodema Iskry i Przemysława Kromera) w przedmiocie powiązań z innymi podmiotami, które mogą stanowić potencjalny lub rzeczywisty konflikt interesów, Spółka wskazuje, że informacje były Spółce znane bez potrzeby formalnego przekazania przez członków Zarządu dodatkowych informacji, ponieważ ww. członkowie Zarządu świadczą usługi doradcze na rzecz Spółek Zależnych.

Mechanizmy (procedury) identyfikacji i eliminowania obszarów występowania konfliktu interesów zostały ujęte w następujących dokumentach: (i) regulaminie Rady Nadzorczej Spółki (uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 14 września 2021 r., który zgodnie z uchwałą wszedł w całości w życie w dniu 21 września 2021 r.); (ii) regulaminie Zarządu Spółki (uchwalonym przez Zarząd w dniu 8 września 2021 r., zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółki na posiedzeniu w dniu 14 września 2021 r., który zgodnie z uchwałą wszedł w życie w dniu 21 września 2021 r., przy czym w zakresie art. 2 ust. 4 Regulaminu odnoszącym się do prowadzenia spraw Spółki w sposób zgodny Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW 2021, skuteczność z chwilą dopuszczenia akcji do obrotu); (iii) Kodeksie postępowania w Grupie Murapol (*Code of Conduct*) (uchwalonym przez Zarząd Spółki, który wszedł w życie w całości dnia 1 października 2021 r.); (iv) polityce wynagrodzenia w Grupie Murapol (przyjętej przez Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 20 września 2021 r., która wchodzi w życie z chwilą dopuszczenia akcji spółki do obrotu na rynku regulowanym); (iv) procedurze okresowej oceny przez Radę Nadzorczą transakcji z podmiotami powiązanymi (uchwalonej przez Radę Nadzorczą w dniu 14 października 2021 r., który wejdzie w życie z chwilą złożenia wniosku o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym); (v) regulaminie transakcji z podmiotami powiązanymi (uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 14 października 2021 r., który wejdzie w życie z chwilą złożenia wniosku o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym).

Do oceny przez Komitet Audytu i Radę Nadzorczą istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółki zostały zastosowane regulaminy i procedury obowiązujące na dzień podjęcia ww. uchwał (tj. na dzień 14 października 2021 r.), w tym w szczególności regulamin Rady Nadzorczej, regulamin Zarządu oraz Kodeks postępowania w Grupie Murapol. Przy czym od chwili powołania Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w tej sprawie na podstawie rekomendacji i po wcześniejszej ocenie przez Komitet Audytu.

12.6 Umowy i porozumienia z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, jak również do Daty Prospektu, poza transakcjami opisanymi w rozdziale 14 „*Transakcje z podmiotami powiązanyimi*” Spółka nie dokonywała innych transakcji z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej ani nie dokonała wypłaty świadczeń poza świadczeniami z tytułu wynagrodzeń i premii wypłacanych członkom Zarządu za pełnienie funkcji w organach Spółki lub świadczeniem pracy na rzecz Spółki, opisanymi w niniejszym rozdziale.

12.7 Umowy i porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniami członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie istnieją żadne umowy lub porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej, lub też członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mają wiedzy w zakresie takich porozumień.

12.8 Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu Prezes Zarządu, pan Nikodem Iskra, posiada 266.666 Akcji, co stanowi 0,65% kapitału zakładowego Spółki i 0,36% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zob. pkt 13.1 „*Akcjonariusze Spółki*”. Na Datę Prospektu pozostali członkowie Zarządu Spółki nie posiadali Akcji ani opcji na Akcje.

Na Datę Prospektu żaden z członków Rady Nadzorczej nie posiadał bezpośrednio Akcji ani opcji na Akcje. Maciej Dyjas, za pośrednictwem swojej spółki zależnej, oraz Nebil Şenman są współnikami mniejszościowymi Akcjonariusza Sprzedającego. Zob. pkt 13.1 „*Akcjonariusze Spółki*”.

12.9 Udział członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w Ofercie

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, na Datę Prospektu żaden członek Zarządu i żaden członek Rady Nadzorczej nie zamierza nabywać Akcji w Ofercie.

12.10 Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej

Uchwałą nr 23/09/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 września 2021 r. przyjęto politykę wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, o której mowa w art. 90c–90g Ustawy o Ofercie Publicznej („**Polityka Wynagrodzeń**”).

Polityka Wynagrodzeń określa i definiuje system wynagradzania stosowany wobec członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki. Podstawowymi zasadami i celami Polityki Wynagrodzeń są m.in. kompleksowe usystematyzowanie zasad wynagradzania członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej przy zapewnieniu efektywności i przejrzystości wynagrodzeń, zapewnienie członkom Zarządu spójnego i motywacyjnego systemu wynagradzania mającego na celu motywowanie oraz budowanie zaangażowania w Spółce. Spółka będzie wypłacać wynagrodzenie członkom Zarządu i Rady Nadzorczej zgodnie z Polityką Wynagrodzeń.

Polityka Wynagrodzeń podlega szczegółowemu przeglądowi nie rzadziej niż raz na cztery lata. Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej Polityka Wynagrodzeń, jak również coroczne sprawozdanie Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach będą umieszczane na stronie internetowej Spółki przez okres wymagany przepisami.

Polityka wynagrodzeń wejdzie w życie od dnia dopuszczenia przynajmniej jednej akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym i zostanie opublikowana na stronie internetowej Spółki (www[.]murapol[.]pl) w dniu publikacji

Prospektu. W związku z tym po zakończeniu Oferty Spółka będzie spełniać wymogi określone art. 90c–90g Ustawy o Ofercie Publicznej.

Umowy zawarte przez członków Zarządu

Członkowie Zarządu są zatrudnieni przez Spółkę na podstawie umów o pracę, kontraktów menedżerskich oraz stosunku powołania.

Informacje dotyczące umów doradczych zawartych między członkami Zarządu a spółkami z Grupy przedstawione zostały poniżej w punkcie opisującym poszczególnych członków Zarządu.

W tabeli poniżej przedstawiono wynagrodzenie oraz inne świadczenia otrzymane przez każdego członka Zarządu od Spółki i Spółek Zależnych w 2020 r. (bez względu na podstawę takiego wynagrodzenia) (w tys. zł).

Tabela nr 90. Wynagrodzenie oraz inne świadczenia otrzymane przez członków Zarządu od Spółki i Spółek Zależnych w 2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie podstawowe od Spółki*	Wynagrodzenie od Spółek Zależnych*	Premie wypłacone przez Spółkę**
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
Nikodem Iskra	809	Murapol Architects Drive S.A.	862
		Cross Bud S.A.	6
		Partner S.A.	4
		Platforma Mieszkaniowa S.A.	1
		Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	12
		Murapol Asset Management S.A.	9
		Murapol Real Estate S.A.	36
		Whizz S.A.*****	12
		Major Facility Management sp. z o.o.*****	11
	Razem od Spółek Zależnych:	953	
Przemysław Kromer***	224	MFM Capital 2 sp. z o.o.	56
		MFM Capital 3 sp. z o.o.	53
		MFM Capital 4 sp. z o.o.	53
		MFM Capital 5 sp. z o.o.	53
		MFM Capital 6 sp. z o.o.	53
		Cross Bud S.A.	4
		Murapol Architects Drive S.A.	4
		Murapol Asset Management S.A.	4
		Partner S.A.	4
		Platforma Mieszkaniowa S.A.	2
		Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	8
		Murapol Real Estate S.A.	9
		Whizz S.A.*****	4
			Razem od Spółek Zależnych
Iwona Sroka	624	Murapol Architects Drive S.A.	3
		Murapol Asset Management S.A.	4
		Murapol Real Estate S.A.	36
		Whizz S.A.*****	11
	Razem od Spółek Zależnych:	54	
Michał Feist****	511	Cross Bud S.A.	6
		Murapol Architects Drive S.A.	6
		Murapol Asset Management S.A.	4
		Partner S.A.	4
		Murapol Real Estate S.A.	36
		Whizz S.A.*****	5
Major Facility Management sp. z o.o.*****	11		
	Razem od Spółek Zależnych:	72	

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie podstawowe od Spółki*	Wynagrodzenie od Spółek Zależnych*	Premie wypłacone przez Spółkę**
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
		Partner S.A.	2
		Murapol Architects Drive S.A.	2
		Cross Bud S.A.	2
Robert Dobrowolski*****	182	Whizz S.A. *****	2
		Murapol Assets Management S.A.	2
		Murapol Real Estate S.A.	10
		Razem od Spółek Zależnych	20
Razem	2.350		1.406
			5.018

* Wynagrodzenie podstawowe na podstawie, w zależności od danego członka Zarządu, stosunku powołania, umowy o pracę, kontraktu menedżerskiego lub umowy doradczej. Członkowie Zarządu nie otrzymali świadczeń w naturze od Spółki ani Spółek Zależnych.

** Pozycja „Premie” obejmuje premie wypłacane w 2020 r. za 2019 r.; premie te zostały wypłacone wyłącznie przez Spółkę. Premie za 2020 r. zostały wypłacone w 2021 r. i nie są zaprezentowane w powyższej tabeli.

*** Przemysław Kromer został powołany do Zarządu w dniu 10 kwietnia 2020 r.

**** Michał Feist zrezygnował z funkcji członka Zarządu w dniu 26 lipca 2021 r., ze skutkiem od tego dnia.

***** Robert Dobrowolski zrezygnował z funkcji członka Zarządu w dniu 10 kwietnia 2020 r.

***** Spółka Whizz S.A. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 15 lutego 2021 r.

***** Spółka Major Facility Management sp. z o.o. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 2 lutego 2021 r.

Warunki umów o pracę, kontraktów menedżerskich, stosunku powołania i umów doradczych zawartych przez członków Zarządu zostały przedstawione poniżej.

W okresie roku przed Datą Prospektu nie miały miejsca transakcje, w których członkowie organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych, członkowie kadry kierowniczej wyższego szczebla lub osoby powiązane nabyłyby Akcje. Osobom tym nie przysługują szczególne uprawnienia do nabycia Akcji.

W 14 października 2021 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której, po przeanalizowaniu i rozważeniu okoliczności, stwierdziła, że w ocenie Rady Nadzorczej istniejące jednocześnie zaangażowania członków Zarządu: (i) Nikodema Iskry, który świadczy usługi na rzecz Murapol Architects Drive S.A., będącej Istotną Spółką Zależną, na podstawie umowy obowiązującej od dnia 1 stycznia 2017 r.; oraz (ii) Przemysława Kromera, który świadczy usługi na rzecz Spółek Zależnych: MFM Capital 2 sp. z o.o., MFM Capital 3 sp. z o.o., MFM Capital 4 sp. z o.o., MFM Capital 5 sp. z o.o. oraz MFM Capital 6 sp. z o.o., na podstawie umów obowiązujących od dnia 1 maja 2020 r., nie stoją w konflikcie z pełnieniem funkcji w Zarządzie i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji w Zarządzie przez tych członków. Ponadto, w ww. uchwale Rada Nadzorcza przyjęła, że w przypadku wątpliwości co do zaistnienia rzeczywistego lub potencjalnego konfliktu interesów w konkretnym przypadku, Rada Nadzorcza dokona jednostkowej oceny danej sprawy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz regulacje przyjęte przez Spółkę, w tym w szczególności odpowiednie postanowienia regulaminu Zarządu Spółki regulujące kwestie konfliktu interesów w sposób bardziej szczegółowy.

Ponadto, zgodnie z Polityką Wynagrodzeń przyjętą przez zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 20 września 2021 r., która wejdzie w życie od dnia dopuszczenia przynajmniej jednej akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, członkowie Zarządu mogą ponadto wykonywać pracę lub świadczyć na rzecz Spółki oraz spółek z Grupy inne usługi na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej zawartej przez nich indywidualnie lub w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, pod warunkiem, że zakres tej umowy nie pokrywa się, ani nie koliduje, z zadaniami wykonywanymi w związku z powołaniem do pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki. Umowy, na podstawie których członek Zarządu świadczy usługi niezwiązane z pełnieniem funkcji na rzecz Spółki lub innych spółek z Grupy, są zawarte na warunkach rynkowych.

W ocenie Spółki, m.in. ze względu na fakt, że Spółka jest główną spółką holdingową w Grupie Murapol, a Istotne Spółki Zależne, w tym Murapol Architects Drive S.A., są głównymi spółkami operacyjnymi, w szczególności strategia, budżet oraz biznesplan są ustalane na poziomie Grupy i dotyczą każdej Spółki Zależnej wchodzącej w jej skład. Zatem działanie spółek z Grupy Murapol (czy to Spółki, czy Spółek Zależnych) jest zasadniczo nakierowane na realizację interesów i celów całej Grupy. Murapol Architects Drive S.A. jest spółką świadczącą usługi na rzecz spółek deweloperskich w Grupie (realizujących poszczególne projekty deweloperskie). Ponadto, członkowie Zarządu (Nikodem Iskra i Przemysław Kromer) świadczą usługi doradcze na rzecz Spółek Zależnych, w których z kolei nie są członkami zarządu ani prokurentami (a zatem stosunek wynikający ze świadczenia usług doradczych jest jedynym stosunkiem prawnym łączącym te osoby ze Spółkami Zależnymi, na rzecz których świadczą usługi doradcze). Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności, a w szczególności strukturę Grupy i sposób jej funkcjonowania, a także traktowanie Grupy jako jednego organizmu biznesowego dążącego do tego samego celu, prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktu interesów

pomiędzy spółkami w ramach Grupy jest znikome. Ponadto, w Grupie Murapol wdrożono regulacje i procedury służące identyfikacji oraz zarządzaniu potencjalnym i rzeczywistym konfliktem interesów. Zob. pkt. 12.1 „Zarząd – Sposób funkcjonowania Zarządu po zakończeniu Oferty”.

Nikodem Iskra

Nikodem Iskra sprawuje funkcję Prezesa Zarządu na podstawie kontraktu menedżerskiego zawartego ze Spółką w dniu 30 czerwca 2020 r., który obowiązuje od dnia 1 lipca 2020 r. Kontrakt menedżerski kreuje stosunek zobowiązaniowy odrębny od stosunku powołania, który wynika z samego faktu powołania do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 listopada 2017 r. (ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 r.).

Kontrakt menedżerski został zawarty na czas nieokreślony i może zostać rozwiązany z dziewięciomiesięcznym terminem wypowiedzenia. Spółka oraz Nikodem Iskra mogą rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie.

Oprócz miesięcznego wynagrodzenia Nikodem Iskra jest uprawniony do otrzymywania premii rocznej przyznawanej w przypadku spełnienia kryteriów określonych w kontrakcie menedżerskim. W związku z zawarciem kontraktu menedżerskiego Nikodem Iskra dostał jednorazowe wynagrodzenie wyrównawcze.

Nikodem Iskra powinien unikać sytuacji, które mogłyby doprowadzić do konfliktu interesów między nim, jego obowiązkami wynikającymi z kontraktu menedżerskiego i interesami osobistymi. Także, Nikodem Iskra nie może podejmować ani kontynuować żadnej działalności zakazanej (zgodnie z definicją zawartą w umowie) na podstawie prawa antykorupcyjnego.

Kontrakt menedżerski zawiera standardowe postanowienie o zobowiązaniu do zachowania poufności przez cały czas obowiązywania kontraktu menedżerskiego oraz przez trzy lata po jego rozwiązaniu oraz podlega zakazowi konkurencji przez cały okres trwania umowy i przez dodatkowy okres osiemnastu miesięcy po rozwiązaniu kontraktu menedżerskiego. Nikodem Iskra jest uprawniony do odszkodowania w wysokości określonej w kontrakcie menedżerskim w okresie obowiązywania zakazu konkurencji po rozwiązaniu umowy.

Nikodem Iskra jest zobowiązany do przeniesienia na rzecz Spółki wszelkich praw autorskich oraz treści wszelkich utworów jego autorstwa, które stworzył, świadcząc usługi na podstawie kontraktu menedżerskiego, oraz przyznania Spółce wszelkich praw do wprowadzenia zmian do tych utworów. Miesięczne wynagrodzenie podstawowe określone w kontrakcie menedżerskim obejmuje przeniesienie wyżej wymienionych praw autorskich.

W dniu 17 stycznia 2020 r. Nikodem Iskra zawarł również umowę ze Spółką, GRE oraz Akcjonariuszem Sprzedającym, określającą zasady oraz warunki jego współpracy ze Spółką na stanowisku Dyrektora Generalnego oraz Prezesa Zarządu („Zasady Współpracy”). Zasady Współpracy zostały zawarte na czas nieokreślony i mogą zostać rozwiązane z dziewięciomiesięcznym terminem wypowiedzenia.

Podstawowe wynagrodzenie roczne na podstawie Zasad Współpracy powinno być wypłacane Nikodemowi Iskrze przez Spółkę co miesiąc, w dwunastu jednakowych częściach. Na warunkach określonych w umowie, Nikodem Iskra jest uprawniony do rocznego bonusu, począwszy od 2020 r. W związku z zawarciem Zasad Współpracy Nikodem Iskra dostał jednorazowe wynagrodzenie wyrównawcze. Także, na podstawie Zasad Współpracy Spółka wypłaciła Nikodemowi Iskrze zaliczkę na poczet dywidendy za 2018 r. bez obowiązku zwrotu nadwyżki pomiędzy wypłaconą zaliczką na poczet dywidendy a kwotą dywidendy.

Zgodnie z Zasadami Współpracy, Nikodem Iskra powinien unikać sytuacji, które mogłyby doprowadzić do konfliktu interesów między nim, jego obowiązkami wynikającymi z Zasad Współpracy i interesami osobistymi. Nikodem Iskra jest związany standardowym postanowieniem o zobowiązaniu do zachowania poufności. Także Nikodem Iskra podlega zakazowi konkurencji przez cały okres trwania umowy i przez dodatkowy okres osiemnastu miesięcy po rozwiązaniu Zasad Współpracy. Z tego tytułu jest on uprawniony do odszkodowania w wysokości określonej w kontrakcie menedżerskim w okresie obowiązywania zakazu konkurencji po rozwiązaniu umowy.

Zasady Współpracy oraz kontrakt menedżerski przewidują zawarcie z Nikodemem Iskłą umowy określającej warunki dodatkowej długoterminowej premii motywacyjnej (ang. long-term incentive lub LTI) przysługującej menedżerowi. Planowane jest, że taka umowa zostanie zawarta z AEREF V PL Master S.à r.l. (podmiot bezpośrednio kontrolujący Akcjonariusza Sprzedającego) oraz z Akcjonariuszem Sprzedającym do Daty Prospektu. Zgodnie z umową Nikodem Iskra będzie uprawniony do otrzymania świadczenia pieniężnego w wysokości odpowiadającej określonemu procentowi wpływów netto Akcjonariusza Sprzedającego z inwestycji w Grupę na warunkach określonych w umowie. Szczegółowy opis przedmiotowej umowy znajduje się poniżej w pkt. „Długoterminowa premia motywacyjna”.

Ponadto, Nikodem Iskra zawarł umowę o świadczenie usług ze spółką z Grupy Murapol, zaliczaną do Istotnych Spółek Zależnych, tj. Murapol Architects Drive S.A., która obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wyżej wspomniana umowa może zostać rozwiązana z dziewięciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Na podstawie tej umowy Nikodem Iskra świadczy usługi inne niż zarządcze, takie jak usługi doradztwa prawnego w zakresie bieżącego prowadzenia spraw formalnoprawnych spółki oraz reprezentowanie spółki w sądach i urzędach, jak również w kontaktach z klientami lub innymi kontrahentami. Z tytułu świadczonych usług Nikodem Iskra jest uprawniony do miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego oraz do części zmiennej wynagrodzenia wypłacanej według uznania Murapol Architects Drive S.A.

W dniu 7 czerwca 2020 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na świadczenie przez Nikodema Iskry usług na rzecz Murapol Architects Drive S.A. na podstawie umowy o świadczenie usług oraz ustaliła wynagrodzenie płacone Nikodemowi Iskrze na podstawie tej umowy. Podejmując decyzję, Rada Nadzorcza wzięła pod uwagę całokształt okoliczności w przedmiotowej sprawie.

Przemysław Kromer

Przemysław Kromer sprawuje funkcję Członka Zarządu na podstawie kontraktu menedżerskiego zawartego ze Spółką, który obowiązuje od dnia 26 maja 2020 r. Kontrakt menedżerski kreuje stosunek zobowiązaniowy odrębny od stosunku powołania, który wynika z samego faktu powołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 10 kwietnia 2020 r.

Kontrakt menedżerski został zawarty na czas nieokreślony i może zostać rozwiązany z sześciomiesięcznym terminem wypowiedzenia. Spółka oraz Przemysław Kromer mogą rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie.

Oprócz miesięcznego wynagrodzenia Przemysław Kromer jest uprawniony do otrzymywania premii przyznawanej w przypadku spełnienia warunków określonych w aneksie do kontraktu menedżerskiego.

Przemysław Kromer powinien unikać sytuacji, które mogłyby doprowadzić do konfliktu interesów między nim, jego obowiązkami wynikającymi z kontraktu menedżerskiego i interesami osobistymi. Także, Przemysław Kromer nie może podejmować ani kontynuować żadnej działalności zakazanej (zgodnie z definicją zawartą w kontrakcie menedżerskim) na podstawie prawa antykorupcyjnego.

Przemysław Kromer jest związany standardowym postanowieniem o zobowiązaniu do zachowania poufności przez cały czas obowiązywania kontraktu menedżerskiego oraz przez pięć lat po jego rozwiązaniu oraz podlega zakazowi konkurencji przez cały okres trwania umowy i przez dodatkowy okres dwunastu miesięcy po rozwiązaniu kontraktu menedżerskiego. Z tego tytułu jest uprawniony do odszkodowania w wysokości określonej w kontrakcie menedżerskim w okresie obowiązywania zakazu konkurencji po rozwiązaniu umowy.

Przemysław Kromer jest zobowiązany do przeniesienia na rzecz Spółki wszelkich praw autorskich oraz treści wszelkich utworów jego autorstwa, które stworzył, świadcząc usługi na podstawie kontraktu menedżerskiego oraz przyznania Spółce wszelkich praw do wprowadzenia zmian do tych utworów. Miesięczne wynagrodzenie podstawowe określone w kontrakcie menedżerskim obejmuje przeniesienie wyżej wymienionych praw autorskich.

W dniu 31 marca 2020 r. Przemysław Kromer zawarł ze Spółką porozumienie, na podstawie którego Przemysław Kromer zobowiązał się do wykorzystania tajemnicy przedsiębiorstwa Spółki, zdefiniowanej w porozumieniu, wyłącznie w celu prawidłowego wykonania swoich zobowiązań wobec Grupy Murapol. Wymienione zobowiązanie trwa w czasie obowiązywania kontraktu menedżerskiego, a także przez okres trzech lat po jego rozwiązaniu.

Przemysław Kromer zawarł umowy doradcze z kilkoma spółkami z Grupy, tj.: MFM Capital 2 sp. z o.o., MFM Capital 3 sp. z o.o., MFM Capital 4 sp. z o.o., MFM Capital 5 sp. z o.o. oraz MFM Capital 6 sp. z o.o., wszystkie obowiązujące od dnia 1 maja 2020 r. Wyżej wspomniane umowy mogą zostać rozwiązane z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Na podstawie wyżej wymienionych umów doradczych Przemysław Kromer świadczy usługi inne niż zarządcze, takie jak usługi doradcze w obszarze tworzenia modeli biznesowych, przygotowania planów rozwoju oraz kwestii finansowych. Z tytułu świadczonych usług Przemysław Kromer jest uprawniony do miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego oraz do premii wypłacanej według uznania zleceniodawców.

Na podstawie wyżej wymienionych umów Przemysław Kromer jest zobowiązany do zachowania tajemnicy przedsiębiorstwa (zdefiniowanej w umowach), a także do przeniesienia na rzecz zleceniodawców wszelkich praw autorskich oraz treści wszelkich opracowań jego autorstwa. Przez czas trwania wyżej wymienionych umów Przemysław Kromer zobowiązuje się do niepodejmowania działalności konkurencyjnej wobec zleceniodawców.

W dniu 1 maja 2020 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na świadczenie przez Przemysława Kromera usług na rzecz następujących spółek z Grupy: MFM Capital 2 sp. z o.o., MFM Capital 3 sp. z o.o., MFM Capital 4 sp. z o.o., MFM Capital 5 sp. z o.o. oraz MFM Capital 6 sp. z o.o. na podstawie umów o świadczenie usług doradztwa oraz ustaliła łączne wynagrodzenie płacone Przemysławowi Kromerowi na podstawie tych umów.

Kontrakt menedżerski przewiduje zawarcie z Przemysławem Kromerem umowy określającej warunki dodatkowej długoterminowej premii motywacyjnej (ang. *long-term incentive* lub LTI) przysługującej menedżerowi. Planowane jest, że taka umowa zostanie zawarta z AREF V PL Master S.à r.l. (podmiot bezpośrednio kontrolujący Akcjonariusza Sprzedającego) oraz z Akcjonariuszem Sprzedającym do Daty Prospektu. Zgodnie z umową Przemysław Kromer będzie uprawniony do otrzymania świadczenia pieniężnego w wysokości odpowiadającej określonemu procentowi wpływów netto Akcjonariusza Sprzedającego z inwestycji w Grupę na warunkach określonych w umowie. Szczegółowy opis przedmiotowej umowy znajduje się poniżej w pkt „Długoterminowa premia motywacyjna”.

Iwona Sroka

Iwona Sroka sprawuje funkcję Członka Zarządu – dyrektora zarządzającego ds. Komunikacji strategicznej i Relacji inwestorskich na podstawie umowy o pracę zawartej ze Spółką, która obowiązuje od dnia 27 listopada 2017 r. Iwona Sroka została powołana do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 listopada 2017 r., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 r.

Powyższa umowa została zawarta na czas nieokreślony. Iwona Sroka jest zatrudniona na pełny etat oraz pełni swoje funkcje w systemie zadaniowego czasu pracy, a miejscem wykonania pracy jest Warszawa. Spółka oraz Iwona Sroka mogą rozwiązać umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

Iwona Sroka ma następujące obowiązki w Spółce: (i) kształtowanie spójnego wizerunku Grupy Murapol, zgodnego z celami i bieżącymi lub zakładanymi obszarami działania Spółki, wyznaczanymi przez Zarząd; (ii) planowanie, koordynacja i nadzorowanie wykonania działań z zakresu PR, IR i komunikacji z rynkiem Spółki, a także doradztwo strategiczne i bieżące oraz udostępnianie posiadanego *know-how* i *know-who* w tym zakresie; (iii) udział w kluczowych procesach biznesowych realizowanych przez Grupę Murapol, pod kątem kreowania i koordynowania komunikacji zewnętrznej; (iv) koordynacja kontaktów z mediami, kierownictwo, koordynacja działań i nadzór działań odnoszących się do organizacji konferencji prasowych i innych wydarzeń medialnych; (v) analiza skuteczności podejmowanych przez Grupę Murapol działań z zakresu PR, IR i komunikacji z rynkiem oraz koordynacja przygotowania materiałów informacyjnych i reklamowych Grupy Murapol w tym zakresie. Dodatkowo, Iwona Sroka jest odpowiedzialna za całość kształt działalności marketingowej Grupy Murapol.

Iwona Sroka jest uprawniona do miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego określonego w umowie. W nawiązaniu do umowy o pracę, w dniu 23 listopada 2017 r. Iwona Sroka zawarła ze Spółką umowę o zakazie konkurencji, na podstawie której Iwona Sroka podlega zakazowi konkurencji przez cały okres trwania stosunku pracy oraz przez okres sześciu miesięcy po jego ustaniu. Z tego tytułu jest uprawniona do odszkodowania w wysokości określonej w umowie o zakazie konkurencji w okresie obowiązywania zakazu konkurencji po rozwiązaniu umowy.

Długoterminowa premia motywacyjna

W dniu 17 listopada 2021 r. pomiędzy członkami Zarządu Nikodemem Iskrą oraz Przemysławem Kromerem jako uprawnionymi oraz Akcjonariuszem Sprzedającym i AREF V PL Master S.à r.l., tj. podmiotem bezpośrednio kontrolującym Akcjonariusza Sprzedającego, jako solidarnie zobowiązanymi, zostały zawarte umowy w sprawie wypłaty im przez zobowiązanych długoterminowej premii motywacyjnej (ang. *long-term incentive* lub LTI) („**Umowy LTI**”). Uprawnienia do premii LTI członkowie Zarządu nabywali będą stopniowo, przez lata 2020–2024. Nikodem Iskra oraz Przemysław Kromer mogą utracić uprawnienie do wypłaty premii LTI w przypadku rozwiązania ich kontraktów menedżerskich przed dniem 31 grudnia 2024 r. przez Spółkę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po ich stronie (tzw. *bad leaver*).

Wypłata premii LTI uzależniona będzie od wyników Grupy oraz stopy zwrotu z inwestycji grupy Ares w Grupę Murapol. Negocjowane w chwili obecnej Umowy LTI wynikają ze zdarzeń i ustaleń historycznych związanych z przejściem kontroli nad Grupą Murapol w styczniu 2020 r. przez Grupę Ares. Po skonsumowaniu umów nie przewiduje się ich kontynuowania.

Umowy LTI przed ich podpisaniem przedstawione zostały do oceny i zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, z uwzględnieniem procedury eliminacji konfliktu interesów przy głosowaniu. Po zatwierdzeniu zawarcia Umów LTI przez Radę Nadzorczą, wprowadzenie długoterminowej premii motywacyjnej nie wymaga podjęcia innych czynności przez Spółkę. Zgodnie z Umowami LTI, w przypadku gdy wewnętrzna stopa zwrotu (ang. *internal rate of return* lub IRR,

tj. wskaźnik finansowy efektywności ekonomicznej inwestycji) z inwestycji w Grupę Murapol wyniesie co najmniej 10, AEREF V PL Master S.à r.l. lub Akcjonariusz Sprzedający wypłacą Nikodemowi Iskrze oraz Przemysławowi Kromerowi świadczenie pieniężne w wysokości określonej osobno dla każdego z nich jako procent wpływów netto z inwestycji w Grupę przekraczających próg 10% („**Świadczenie LTI**”). Wewnętrzną stopę zwrotu oraz wpływy netto z inwestycji w Grupę oblicza się na jednolitych zasadach ustalonych w Umowach LTI.

Wypłata Świadczenia LTI następuje na warunkach określonych w umowie, w terminach tam określonych. Świadczenie LTI może być wypłacane w częściach – więcej niż jeden raz.

W oznaczonych w Umowie LTI wypadkach, w tym w przypadku zmiany kontroli nad Spółką, może nastąpić przyspieszenie wypłaty Świadczenia LTI.

W dniu 16 listopada 2021 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, którego przedmiotem było podjęcie m.in. uchwały w przedmiocie oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji w Zarządzie w związku z Umowami LTI. Zgodnie z uchwałą, po przeanalizowaniu i rozważeniu okoliczności, że Umowy LTI nie przewidują żadnego instrumentu wywierania wpływu na ww. członków Zarządu ze strony akcjonariuszy Spółki, a należność oraz wysokość świadczenia z Umów LTI została uzależniona od obiektywnych okoliczności zależnych od przyrostu wartości Grupy Murapol, Rada Nadzorcza stwierdziła, że w jej ocenie zawarcie i wykonanie Umów LTI nie stoi w konflikcie z pełnieniem funkcji w Zarządzie Spółki przez Nikodema Iskrę oraz Przemysława Kromera i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji w Zarządzie Spółki przez tych członków Zarządu.

Premia IPO

W celu wynagrodzenia wysiłku i zaangażowania członków Zarządu w przygotowanie i przeprowadzenie Oferty oraz Dopuszczenia do Obrotu na GPW członkowie Zarządu będą uprawnieni do dodatkowej premii pieniężnej („**Premia IPO**”) w wysokości obliczonej oddzielnie dla każdego członka Zarządu, tj. Nikodem Iskra (Prezes Zarządu) jest uprawniony do Premii IPO w kwocie 1,3 mln zł, Przemysław Kromer (członek Zarządu i dyrektor finansowy) – w kwocie 600 tys. zł, oraz Iwona Sroka (członek Zarządu) – w kwocie 500 tys. zł. Premia IPO jest uzależniona od pomyślnego dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym i zostanie wypłacona w ciągu 30 dni od dnia takiego dopuszczenia. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie wypłaty dodatkowej premii członkom Zarządu została podjęta w dniu 14 września 2021 r.

Z faktem uzyskania statusu spółki publicznej notowanej na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW Spółka wiąże wiele korzyści dla jej działalności, takich jak wzmocnienie jej rozpoznawalności, łatwiejszy dostęp do rynków finansowych w celu ewentualnego pozyskania finansowania i potencjalne korzystniejsze warunki czy zwiększenie wiarygodności i transparentności, zarówno dla klientów, jak i dla kontrahentów/przyszłych partnerów. Wypłata Premii IPO przez Grupę Murapol jest zatem uzasadniona korzyściami uzyskiwanymi przez Spółkę w tym procesie. Wysokość Premii IPO jest stała, nie zależy od wpływów z Oferty pozyskanych w ramach Oferty przez Akcjonariusza Sprzedającego, a warunkiem jej wypłaty jest pomyślne dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym. Niedojście Oferty do skutku (powodujące rezygnację Spółki z ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym) albo brak dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym z innych powodów będzie skutkowało niespełnieniem się warunku dla wypłaty Premii IPO.

Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

W dniu 12 lutego 2020 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 19/02/2020 w sprawie ustalenia zasad wynagradzania i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej. Na podstawie podjętej uchwały: (i) wysokość wynagrodzenia z tytułu obecności członka Rady Nadzorczej na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej wynosi 500 zł brutto; (ii) w przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na danym posiedzeniu wynagrodzenie nie przysługuje; (iii) wynagrodzenie nie przysługuje także w przypadku podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym (obięgowym) lub za pomocą środków porozumiewania się na odległość; (iv) wynagrodzenie z tytułu powołania do Rady Nadzorczej jest wypłacane do dnia 10. każdego miesiąca następnego, po miesiącu w którym odbyło się posiedzenie.

W dniu 20 września 2021 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia niezależnych członków Rady Nadzorczej; wynagrodzenie wynosi 15.000 zł brutto miesięcznie. Nie przewiduje się zmiany zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej reprezentujących akcjonariuszy lub osób powiązanych z podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Spółki.

W tabeli poniżej przedstawiono wynagrodzenie oraz inne świadczenia otrzymywane przez każdego członka Rady Nadzorczej od Spółki i jej Spółek Zależnych w 2020 r. (w tys. zł).

Tabela nr 91. Wynagrodzenie oraz inne świadczenia otrzymywane przez członków Rady Nadzorczej od Spółki i Spółek Zależnych w 2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie od Spółki (w tys. PLN)	Wynagrodzenie od Spółek Zależnych (w tys. PLN)
1. John Ruane*	0**	0**
2. Maciej Dyjas*	0**	0**
3. Piotr Fijołek*	0**	0**
4. William Twemlow*	0**	0**
5. Justyna Bauta-Szostak**	0	0
6. Lukas Gradischnig*	0**	0
7. Brendan O'Mahony**	0	0
8. Nebil Şenman*	0**	0**
9. Wiesław Cholewa***	97	12
10. Leszek Kołodziej****	117	8
11. Wiesław Dziuda***	93	0
Razem	307	20

Źródło: Spółka

* Członek Rady Nadzorczej powołany do Rady Nadzorczej w dniu 13 lutego 2020 r.; obejmuje okres 13 lutego – 31 grudnia 2020 r.

** Członek Rady Nadzorczej jest uprawniony do wynagrodzenia za każde posiedzenie Rady Nadzorczej, które odbyło się fizycznie. Ze względu na brak fizycznych posiedzeń Rady Nadzorczej w 2020 r., członek Rady Nadzorczej nie otrzymał żadnego wynagrodzenia od Spółki ani od Spółek Zależnych za 2020 r.

*** Niezależny członek Rady Nadzorczej powołany do Rady Nadzorczej w dniu 29 lipca 2021 r.

**** Członek Rady Nadzorczej odwołany z Rady Nadzorczej w dniu 13 lutego 2020 r.; obejmuje okres 1 stycznia – 13 lutego 2020 r.

***** Leszek Kołodziej pełnił rolę członka Rady Nadzorczej przez cały 2020 r. (został odwołany z Rady Nadzorczej w dniu 13 lutego 2020 r. i w tym samym dniu został powołany do Rady Nadzorczej. Leszek Kołodziej został odwołany z Rady Nadzorczej w dniu 29 lipca 2021 r.).

12.11 Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (compliance)

Na Datę Prospektu Grupa Murapol utrzymuje następujące systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), w zakresie powiązany z jej wielkością, strukturą oraz skalą prowadzonej działalności. Za ich działanie odpowiada Zarząd (Spółki).

Nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej oraz nad sprawozdawczością finansową w Grupie sprawuje Rada Nadzorcza (Spółki) oraz Komitet Audytu. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej i omawia z nią miesięczne, kwartalne i roczne wyniki biznesowe i finansowe, jak również kwestie bieżące wskazywane przez członków Rady Nadzorczej. Ponadto Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej i omawia z nią wykonanie biznesplanu i budżetu oraz niektóre kluczowe parametry wyników. Członkowie Rady Nadzorczej omawiają również z Zarządem lub zaproszonymi osobami wszelkie inne kwestie związane z działalnością Grupy, w tym dotyczące kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance). W posiedzeniach/spotkaniach mogą uczestniczyć osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą, Komitet Audytu lub Zarząd, jak biegły rewident Spółki, jej doradcy (np. ds. nieruchomości, prawni czy finansowi) oraz pracownicy Grupy. Rada Nadzorcza, w tym Komitet Audytu, może również m.in. żądać sporządzania odpowiednich analiz i przedstawiania wyjaśnień.

Do obowiązków Komitetu Audytu w zakresie procesu sprawozdawczości finansowej należą w szczególności: (i) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem, w tym procesu sprawozdawczości finansowej głównie w zakresie śródrocznych (kwartalnych, półrocznych) i rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy); (ii) omawianie z biegłym rewidentem Spółki kluczowych kwestii wynikających z badania lub przeglądu śródrocznych lub rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy wyrażonych w sprawozdaniach biegłego rewidenta, jak również omawianie zagadnień podniesionych przez biegłego rewidenta w sprawozdaniu dodatkowym dla Komitetu Audytu; (iii) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania; a także (iv) formułowanie niezbędnych rekomendacji oraz opracowanie polityk wewnętrznych w zakresie wyboru firmy audytorskiej i świadczenia przez nią usług dozwolonych.

Funkcje kontroli wewnętrznej realizowane są w podziale na obszary: (i) kontroling procesu zakupu materiałów lub usług o charakterze ogólnym, (ii) kontroling budowlany odpowiedzialny za nadzór nad procesem realizacji

zakupów materiałów i usług realizowanych bezpośrednio na rzecz przedsięwzięcia deweloperskiego (prac budowlanych), (iii) kontroling procesu sprzedaży lokali, komórek lokatorskich i miejsc postojowych; oraz (iv) kontroling finansowy odpowiedzialny m.in. za weryfikowanie przestrzegania kowenantów w umowach finansowych, planowanie finansowe oraz kwestie związane z ubezpieczeniem działalności Grupy. Ponadto, w procesie kontroli wewnętrznej aktywnie uczestniczą dyrektorzy odpowiednich działów: (i) dyrektor ds. sprawozdawczości (sprawozdawczość finansowa, raportowanie danych finansowych o charakterze zarządczym do podmiotów trzecich, jak i wewnątrz organizacji); (ii) dyrektor ds. księgowości (m.in. rejestrowanie operacji (zdarzeń) gospodarczych, rozliczanie kwestii podatkowych); (iii) dyrektor ds. kontrolingu (monitoring zakupów materiałów bezpośrednich oraz usług podwykonawców); (iv) dyrektor ds. podatków (kwestie podatkowe oraz ceny transferowe); (v) dyrektor działu płatności (realizacja płatności przez spółki Grupy); (vi) dyrektor ds. prawno-korporacyjnych (kwestie prawne i *compliance*); (vii) dyrektor administracji i biura Zarządu (kwestie administracyjne wewnątrz organizacji); (viii) dyrektor ds. IT (kwestie systemów IT funkcjonujących w Grupie, w tym cyberbezpieczeństwa) oraz (ix) dyrektor działu HR (zarządzanie kapitałem ludzkim). Wraz z Zarządem (Spółki) dyrektorzy ci dokonują przeglądu i oceny stosowania różnych procedur i polityk w Grupie.

Sporządzenie sprawozdań finansowych należy do kompetencji działu sprawozdawczości, wyodrębnionego w ramach struktur organizacyjnych Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. Wyodrębnienie działu sprawozdawczości, a tym przede wszystkim oddzielenie od działu księgowości, odpowiedzialnego za ujmowanie i grupowania transakcji gospodarczych, umożliwiło skupienie i budowanie kompetencji w zakresie standardów sprawozdawczości (polskich i międzynarodowych) oraz funkcji kontrolnych wykonywanych na danych księgowych. Kluczowe etapy procesu sporządzania sprawozdań finansowych są następujące: (i) transakcje gospodarcze są ujmowane i grupowane w dziale księgowości, na podstawie dokumentów źródłowych, które przeszły pełen obieg weryfikacji formalnej i rachunkowej oraz akceptacji właściwego działu operacyjnego. Na tym etapie potwierdzane są przede wszystkim zapewnienia w zakresie istnienia, kompletności, prawa i zobowiązania w zakresie składników majątku oraz źródeł ich finansowania. Zgodnie z ustalonym na dany rok obrotowy, szczegółowym harmonogramem zamknięcia miesięcznych okresów sprawozdawczych, dane księgowe w postaci zestawień obrotów i sald przesyłane są do działu sprawozdawczości (pracownicy działu posiadają dostęp do systemu księgowego oraz dokumentacji źródłowej; nie mają możliwości dokonywania zapisów w księgach rachunkowych); (ii) dział sprawozdawczości dokonuje wstępnej analizy otrzymanych danych, w tym przede wszystkim uzgodnienia transakcji realizowanych pomiędzy jednostkami powiązаныmi Grupy Murapol, a także weryfikuje, czy transakcje o tym samym charakterze zostały ujęte według jednolitych zasad rachunkowości i właściwych kontaktach księgowych (w Grupie Murapol obowiązuje spójna polityka rachunkowości oraz jednolity plan kont); (iii) dla potwierdzenia prawidłowości wyceny, kompletności i istnienia składników aktywów i zobowiązań (w tym rezerw), dział sprawozdawczości pozyskuje od działów operacyjnych oraz zapewniających obsługę prawną odpowiednie dane źródłowe, porównując je z odpowiednimi wartościami księgowymi. Do kluczowych należą: dane sprzedażowe, dane dot. zaawansowania realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, sprawy sporne, informacje dotyczące zmian w strukturze Grupy, a także w zakresie transakcji o charakterze jednorazowym (niestandardowym); (iv) zakres ujawnień, jak również prawidłowość w zakresie prezentacji transakcji w sprawozdaniach finansowych weryfikowany jest za pomocą list kontrolnych; (v) za pomocą procedur analitycznych obejmujących weryfikację trendów i korelacji odpowiednich pozycji sprawozdania finansowego oraz pozyskania wyjaśnienia ewentualnych odchyłeń, dział sprawozdawczości potwierdza kompletność ujęcia transakcji. Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym uzgadniane są do odpowiednich raportów zarządczych; (vi) ujawnione w procesie sporządzenia sprawozdania finansowego błędy lub nieefektywności zgłaszane są odpowiednim działom operacyjnym, w tym w szczególności działowi księgowości, celem ich wyeliminowania.

Zarządzanie ryzykiem obejmuje zarządzanie ryzykiem finansowym (w ramach zespołu kontrolingu finansowego), ryzykiem płynnościowym (w horyzoncie długo- i krótkoterminowym) oraz zarządzanie ryzykami operacyjnymi identyfikowanymi w ramach wyodrębnionych procesów biznesowych, monitorowanych w ramach kompetencji poszczególnych departamentów i jednostek Grupy.

Funkcje nadzoru zgodności działalności z prawem (*compliance*) w Grupie są rozproszone w ramach struktury organizacyjnej Grupy z uwzględnieniem rodzaju działalności biznesowej spółek lub obszaru działalności poszczególnych działów operacyjnego. Funkcje *compliance* realizowane są przez około 20 prawników – specjalistów w określonych dziedzinach, przypisanych do odpowiednich obszarów działalności Grupy, zgodnie z posiadanym przez nich doświadczeniem i kompetencjami. W Grupie obowiązują liczne procedury, polityki i regulaminy mające zapewnić zgodność działania z prawem oraz usprawniające model biznesowy.

Osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i *compliance*, w ramach struktury Grupy nie podlegają bezpośrednio Prezesowi Zarządu (Spółki) lub innemu członkowi Zarządu (Spółki).

Spółka nie posiada wyodrębnionej komórki audytu wewnętrznego ani wyodrębnionej funkcji audytora wewnętrznego. Po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW Spółka, biorąc pod uwagę stanowisko Komitetu Audytu, może rozważyć

powołanie audytora wewnętrznego. Na Datę Prospektu funkcje audytu wewnętrznego są realizowane w ramach wyodrębnionych w Grupie procesów: sprzedaży, zakupu i produkcji, zatrudnienia i kalkulacji wynagrodzeń oraz zamknięcia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdania finansowego. Zadania te wykonywane są w zakresie sprzedaży i zakupu przez właściwe zespoły działu kontrolingu odpowiednio ds. sprzedaży oraz zakupów, w zakresie produkcji przez dział kontrolingu budowlanego, w zakresie zatrudnienia i kalkulacji wynagrodzeń przez zespół działu kontrolingu ds. budżetu ogólnego. Organizacja i funkcjonowanie procesu zamknięcia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdań finansowych weryfikowana jest przez zespół analityczny i planowania wyodrębniony w ramach działu kontrolingu. Efektywność funkcjonowania procesów biznesowych, analiza incydentów oraz testy sprawności systemu kontroli wewnętrznej nadzorowana jest przez właściwego dla danego zakresu członka Zarządu (Spółki). Spółka przewiduje, że Komitet Audytu będzie opiniował plany kontroli w ramach audytu wewnętrznego, jak również, obok Rady Nadzorczej, w razie potrzeby zlecał kontrole doraźne. Rada Nadzorcza, w ramach swoich kompetencji, może zlecać różnego rodzaju kontrole, korzystać z zewnętrznych ekspertyz oraz kontaktować się z pracownikami Spółki/żądać od nich wyjaśnień, z pominięciem Zarządu. W latach 2018–2021 (do Daty Prospektu) Rada Nadzorcza nie widziała przesłanek uzasadniających zlecenie kontroli wewnętrznych. Natomiast w tym okresie Rada Nadzorcza korzystała z ekspertyz zewnętrznych oraz uzyskiwała wyjaśnienia od pracowników Spółki w wybranych, interesujących ją kwestiach, z pominięciem członków Zarządu.

W latach 2019–2020 oraz w 2021 r. do Daty Prospektu biegły rewident Spółki nie wniósł żadnych istotnych rekomendacji, uwag ani spostrzeżeń dotyczących systemu kontroli wewnętrznej Spółki i Grupy w swoich wystąpieniach do Zarządu lub Rady Nadzorczej. Rekomendacje podniesione przez biegłego rewidenta w związku z badaniem sprawozdań finansowych za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2018 r., które dotyczyły głównie obszaru księgowo-sprawozdawczego, zostały w ocenie Zarządu adekwatnie zaadresowane przez Spółkę w kolejnych latach.

12.12 Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021

Zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW 2021 spółki notowane na rynku podstawowym GPW powinny przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji. Jeżeli określona zasada szczegółowa nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego. Ponadto, spółka giełdowa jest zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 w danym roku obrotowym.

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w kwestiach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Spółka podjęła lub podejmie niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021.

Na Datę Prospektu Spółka, nie będąc spółką notowaną na GPW, nie stosuje zasad ładu korporacyjnego dotyczącego spółek publicznych notowanych na GPW. Od Dopuszczenia do Obrotu na GPW Zarząd będzie stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021, z zastrzeżeniem następujących:

- Zasada 2.1 – spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Pomimo iż na Datę Prospektu Spółka stara się zapewnić wszechstronność i różnorodność składu Zarządu oraz Rady Nadzorczej pod względem płci, wykształcenia, specjalistycznej wiedzy, wieku oraz doświadczenia zawodowego, zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wymienionych powyżej organach nie został w pełni wdrożony. Na Datę Prospektu jedna kobieta została powołana w skład Zarządu oraz jedna kobieta została powołana w skład 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. Jednocześnie Spółka nie ma wpływu na skład organów. Na Datę

Prospektu Spółka wskazuje, że nie wypełnia powyższej zasady w zakresie zapewnienia różnorodności w Radzie Nadzorczej na poziomie 30%.

- Zasada 2.2 – osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Zgodnie z wyjaśnieniem do Zasady nr 2.1 Spółka wskazuje, że nie będzie stosować powyższej zasady w zakresie zapewnienia minimalnego udziału mniejszości pod względem płci na poziomie 30%. Spółka planuje w przyszłości dążyć do zapewnienia wszechstronności organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność.

- Zasada 3.1 – spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (*compliance*), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednio do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działanie których odpowiada zarząd.

Spółka wskazuje, że nie stosuje powyższej zasady w zakresie utrzymywania funkcji audytu wewnętrznego. Spółka nie posiada wyodrębnionej komórki audytu wewnętrznego ani wyodrębnionej funkcji audytora wewnętrznego. Na Datę Prospektu funkcje audytu wewnętrznego są realizowane w ramach wyodrębnionych w Grupie procesów: sprzedaży, zakupu i produkcji, zatrudnienia i kalkulacji wynagrodzeń oraz zamknięcia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdania finansowego. Zob. również pkt. 12.11 „*Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (compliance)*” powyżej.

- Zasada 3.3 – Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.

Spółka wskazuje, że jeśli będzie należała do któregośkolwiek z indeksów wskazanych w Zasadzie 3.3, nie będzie stosowała powyższej zasady w zakresie powołania audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego. Po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW Spółka, biorąc pod uwagę ocenę Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej, rozważy powołanie audytora wewnętrznego. Funkcje audytu wewnętrznego są realizowane w ramach wyodrębnionych w Grupie procesów: sprzedaży, zakupu i produkcji, zatrudnienia i kalkulacji wynagrodzeń oraz zamknięcia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdania finansowego. Zob. również pkt 12.11 „*Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (compliance)*” powyżej, w którym opisano funkcje audytu wewnętrznego na Datę Prospektu.

- Zasada 3.5 – osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i *compliance* podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu.

Spółka wskazuje, że nie stosuje powyższej zasady w zakresie bezpośredniego podlegania osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i *compliance* prezesowi Zarządu lub innemu członkowi Zarządu Spółki. Spółka wskazuje, że utrzymuje systemy zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (*compliance*), natomiast osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i *compliance*, w ramach struktury Spółki, nie podlegają bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki lub innemu członkowi Zarządu Spółki. Zob. również pkt 12.11 „*Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (compliance)*” powyżej,

- Zasada 3.6 – kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

Zgodnie z wyjaśnieniem do Zasady nr 3.3 Spółka wskazuje, iż Spółka nie stosuje powyższej zasady w zakresie powołania audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, ani wyodrębnienia struktury w zakresie funkcji audytu wewnętrznego.

Na Datę Prospektu Spółka nie przewiduje istotnych skutków dla ładu korporacyjnego w związku z opisanymi powyżej wyjątkami od stosowania Dobrych Praktyk. Oprócz opisanych w niniejszym rozdziale zmian w składzie organów nadzorczych oraz funkcjonujących w ich ramach komitetów wynikających z regulacji, które będą mieć zastosowanie do Spółki w związku z Dopuszczeniem do Obrotu na GPW, na Datę Prospektu, Spółka nie planuje ani nie jest świadoma żadnych planowanych zmian w składzie organów zarządzających i nadzorczych bądź funkcjonujących w ich ramach komitetów.

13. AKCJONARIUSZE SPÓŁKI I AKCJONARIUSZ SPRZEDAJĄCY

13.1 Akcjonariusze Spółki

Na Datę Prospektu Akcjonariuszami Spółki są:

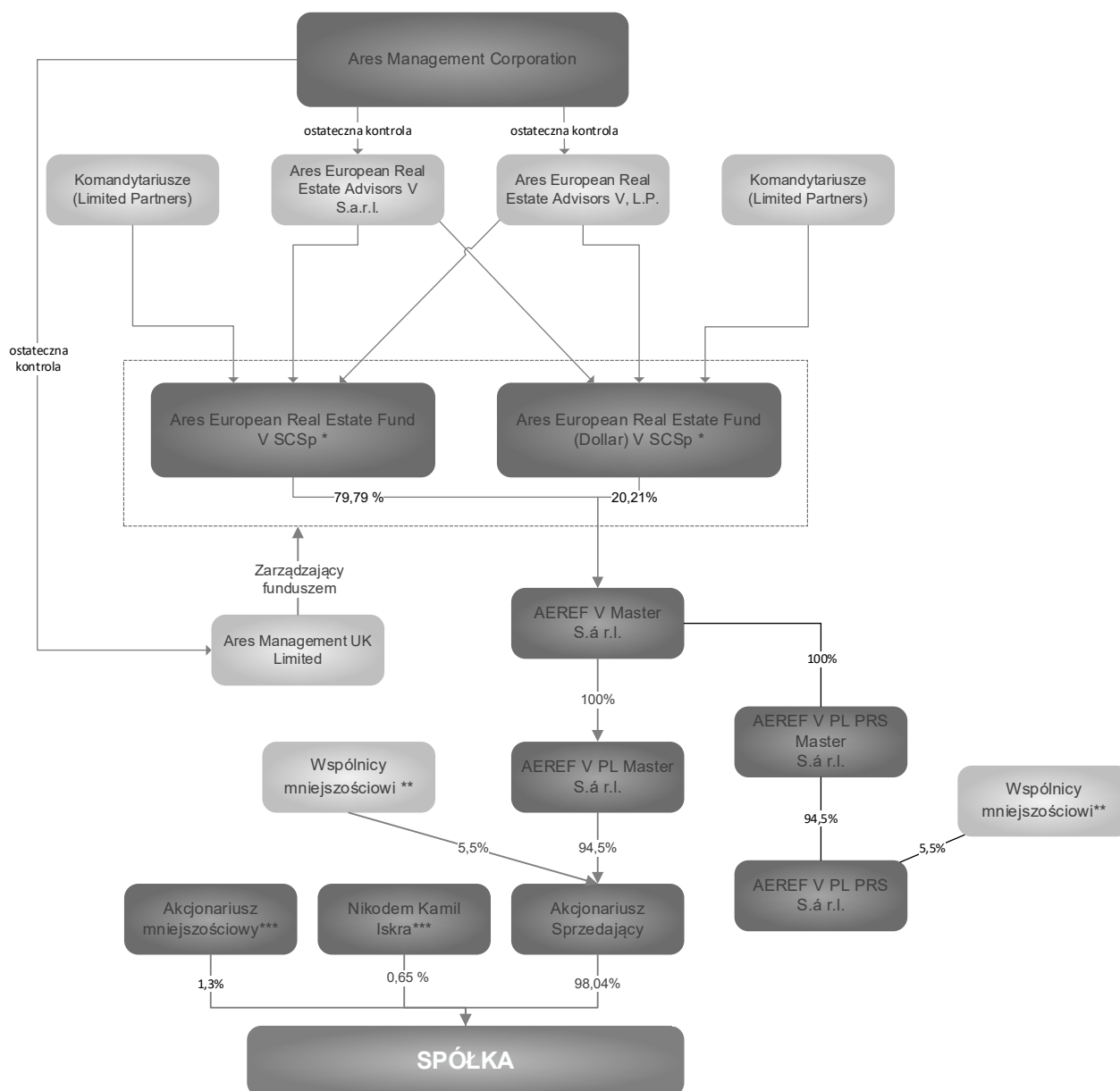
- AEREF V PL Investment S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („**Akcjonariusz Sprzedający**”), posiadający 40.000.000 Akcji stanowiących około 98,04% kapitału zakładowego Spółki uprawniających do wykonywania około 98,93% łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; oraz
- Nikodem Iskra, Prezes Zarządu, posiadający 266.666 Akcji stanowiących około 0,65% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania około 0,36% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu;
- akcjonariusz mniejszościowy, posiadający 533.334 Akcje stanowiące około 1,3% kapitału zakładowego Spółki uprawniające do wykonywania około 0,71% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Na Datę Prospektu: (i) 8.200.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 o numerach od 0.000.001 do 8.200.000, (ii) 9.800.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii B o numerach od 0.000.001 do 9.800.000 oraz (iii) 16.000.000 Akcji imiennych uprzywilejowanych serii C1 o numerach od 00.000.001 do 16.000.000, posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego jest Akcjami uprzywilejowanymi w zakresie prawa głosu, dającymi prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje imienne wszystkich serii Spółki, w tym Akcje serii A1, B i C1 ulegną automatycznej zamianie na akcje na okaziciela, w związku z zawarciem przez Spółkę umowy z KDPW dotyczącej rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Uprzywilejowanie co do głosu Akcji wygasa w przypadku zamiany uprzywilejowanej akcji na akcję na okaziciela.

Począwszy od zamiany Akcji imiennych na akcje na okaziciela (co nastąpi w momencie zawarcia przez Spółkę umowy z KDPW dotyczącej rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie), każda Akcja będzie dawała prawo do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, w związku z czym akcjonariusze Spółki nie będą mieć żadnych innych praw głosu w Spółce ani żadnych innych uprzywilejowanych praw głosu.

Poniższy schemat przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki.



* Żadna osoba fizyczna ani inwestor nie posiada pośrednio lub bezpośrednio 25% lub więcej jednostek uczestnictwa w funduszach.

** Wspólnikami mniejszościowymi są członkowie Rady Nadzorczej – Nebil Şenman (bezpośrednio) i Maciej Dyjas (pośrednio, przez spółkę Linfield Enterprises Limited), posiadający, każdy po 2,75 % udziałów w spółce.

*** Procentowy udział Akcji posiadanych przez akcjonariuszy Spółki w kapitale zakładowym; ze względu na uprzywilejowanie niektórych Akcji co do głosu, udział w ogólnej liczbie głosów się różni od udziału w kapitale zakładowym i jest następujący: Akcjonariusz Sprzedający 98,93%, Nikodem Iskra – 0,36% i akcjonariusz mniejszościowy – 0,71%.

13.2 Akcjonariusz Sprzedający

Akcje Oferowane są oferowane przez Akcjonariusza Sprzedającego, tj. AEREF V PL Investment S.à r.l. spółkę założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14–16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), wpisaną do Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerem B236259 oraz posiadającą identyfikator podmiotu prawnego (LEI) nr 529900WQLHX14ERA4057, tel. +352 285 572 211/+352 285–572–202 oraz stronę internetową: [www.\[.\]aresmgmt\[.\]com](http://www.[.]aresmgmt[.]com).

Akcjonariusz Sprzedający jest bezpośrednio kontrolowany przez AEREF V PL Master S.à r.l., spółkę założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14–16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), wpisaną do Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerem B238033. AEREF V PL Master S.à r.l. posiada 94,5% udziałów i ogólnej liczby głosów w Akcjonariuszu Sprzedającym, a zatem sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Akcjonariuszem Sprzedającym. Przedmiotem podstawowej działalności tej spółki są

czynności związane z obejmowaniem, zarządzaniem lub kontrolowaniem udziałów w spółkach lub w innych podmiotach (spółka holdingowa).

AEREF V PL Master S.à r.l. jest bezpośrednio kontrolowana przez AEREF V Master S.à r.l., spółkę założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14–16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), wpisaną do Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerem B219904. AEREF V Master S.à r.l. posiada 100,0% udziałów i ogólnej liczby głosów w AEREF V PL Master S.à r.l., a zatem sprawuje bezpośrednią kontrolę nad tą spółką. Przedmiotem podstawowej działalności AEREF V PL Master S.à r.l. są czynności związane z obejmowaniem, zarządzaniem lub kontrolowaniem udziałów w spółkach lub w innych podmiotach (spółka holdingowa). AEREF V PL Master S.à r.l. jest bezpośrednio kontrolowana przez AEREF V Master S.à r.l.

AEREF V Master S.à r.l. jest jedynym wspólnikiem spółki AEREF V PL PRS Master S.à r.l., założonej i prowadzącej działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14–16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), wpisanej do Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerem B239410. AEREF V PL PRS Master S.à r.l. jest spółką bezpośrednio kontrolującą AEREF V PL PRS S.à r.l., założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14–16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), wpisanej do Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerem B253112, która utworzyła w Polsce kilka spółek, które będą pełniły funkcje spółki deweloperskiej, projektowej oraz operacyjnej (leasingowej i zarządzającej).

Szczegółowe informacje o spółkach utworzonych w Polsce przez AEREF V PL PRS S.à r.l. znajdują się w pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca segmentu PRS”.

AEREF V Master S.à r.l. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusze Ares European Real Estate Fund V SCSp, który posiada w AEREF V Master S.à r.l. 79,79% udziałów, oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp, który posiada w AEREF V Master S.à r.l. 20,21% udziałów. Podstawowym przedmiotem działalności tych funduszy jest zakup, sprzedaż i zarządzanie inwestycjami w nieruchomości w głównych sektorach rynku nieruchomości w największych krajach europejskich. Są to spółki specjalnego przeznaczenia, założone i prowadzące działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego, mające siedziby w Luksemburgu (adres: 14–16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), wpisane do Rejestru Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerami B219671 (Ares European Real Estate Fund V SCSp) oraz B219904 (Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp).

Spółki Ares European Real Estate Advisors V S.à r.l. oraz Ares European Real Estate Advisors V, L.P. są wspólnikami (general partner) funduszy Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp, które powierzyły zarządzanie ryzykiem i portfelem tych funduszy spółce Ares Management UK Limited, menedżera funduszy inwestycyjnych podlegającego regulacjom brytyjskiego organu nadzoru finansowego – *UK Financial Conduct Authority*. Ares Management UK Limited jest spółką założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa brytyjskiego, z siedzibą w Londynie (adres: 10 New Burlington Street, London W1S 3BE, Wielka Brytania), zarejestrowaną pod numerem 08708339.

Ares Management UK Limited jest pośrednio i ostatecznie kontrolowana przez korporację Ares Management Corporation, która jest znaczącym globalnym zarządzającym inwestycjami alternatywnymi, działającym pod prawem stanu Delaware, z siedzibą w Los Angeles, Kalifornia, Stany Zjednoczone Ameryki (adres: 2000 Avenue of the Stars, piętro 12, Los Angeles, CA 90067, Stany Zjednoczone Ameryki). Akcje Ares Management Corporation znajdują się w obrocie publicznym na Gieldzie Papierów Wartościowych w Nowym Jorku. Podmiotem kontrolującym Ares Management Corporation jest Ares Partners HoldCo LLC, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działająca pod prawem stanu Delaware, z siedzibą w Los Angeles, Kalifornia, Stany Zjednoczone Ameryki (adres: 2000 Avenue of the Stars, piętro 12, Los Angeles, CA 90067, Stany Zjednoczone Ameryki), który jest nadrzędnym i ostatecznym podmiotem dominującym sprawującym kontrolę nad Akcjonariuszem Sprzedającym, a tym samym nad Spółką

Za pośrednictwem swoich podmiotów zależnych oraz podmiotów powiązanych, Grupa Ares obsługuje kompletarne, zintegrowane grupy inwestycyjne, które inwestują poprzez kredyty, *private equity*, nieruchomości i rynki wtórne oraz posiada znaczne doświadczenie w prowadzeniu platform PRS na przestrzeni międzynarodowej, m.in. w Wielkiej Brytanii, Danii, Hiszpanii i Niemczech. Na dzień 30 września 2021 r., uwzględniając nabycie Black Creek Group, które zostało zakończone 1 lipca 2021 r., globalna platforma Ares Group zarządzała aktywami o wartości ponad 260 mld USD i zatrudniała około 2.000 pracowników w Ameryce Północnej, Europie, Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie.

Szczegółowe informacje o liczbie i rodzaju Akcji oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach Oferty znajdują się w pkt 16.1 „Warunki Oferty – Oferta”.

Do dnia 15 września 2021 r. akcje posiadane przez Akcjonariusza Sprzedającego, w tym Akcje Oferowane, były obciążone zastawem rejestrowym oraz zastawem finansowym na rzecz mBank S.A. i Bank Pekao S.A. zabezpieczającymi

wierzytelności kredytodawców z Umowy Kredytów. W dniu 26 sierpnia 2021 r. została zmieniona Umowa Kredytów w sposób przewidujący zwolnienie zastawów na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty kredytów. W związku z otrzymaniem przez Spółkę oświadczenia mBank S.A. oraz Bank Pekao S.A. potwierdzającego wygaśnięcie wszystkich wyżej wskazanych zastawów, zastaw rejestrowy nr 2682905 ustanowiony na wszystkich Akcjach posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego został wykreślony z rejestru zastawów w dniu 22 września 2021 r.

Akcjonariusz Sprzedający przewiduje, że wszystkie Akcje, które będzie posiadał po zakończeniu działań stabilizacyjnych w związku z Ofertą, zostaną obciążone zastawem finansowym i zastawem rejestrowym na rzecz banków finansujących w celu zabezpieczania wierzytelności tych banków z tytułu kredytu/finansowania, którego pozyskanie jest planowane przez podmioty z Grupy Ares w listopadzie – grudniu 2021 r. Na Datę Prospektu trwa proces negocjowania warunków finansowania i dokumentacji, który będzie zależał również od uzyskania wewnętrznych zgód banków finansujących

13.3 Kontrola nad Spółką i relacje pomiędzy głównymi akcjonariuszami

Kontrola nad Spółką

Na Datę Prospektu Akcjonariusz Sprzedający posiada bezpośrednio 40.000.000 Akcji stanowiących 98,04% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 98,93% łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, Akcjonariusz Sprzedający sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Spółką ze względu na posiadanie większości akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz większości praw głosu na Walnym Zgromadzeniu wynikających z posiadanych Akcji. Na skutek powyższego Akcjonariusz Sprzedający w pełni wpływa na działalność korporacyjną Spółki. Spółka jest pośrednio kontrolowana przez podmioty kontrolujące, bezpośrednio i pośrednio, Akcjonariusza Sprzedającego (zob. pkt 13.2 „Akcjonariusz Sprzedający” powyżej).

Kontrola nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty

Po zakończeniu Oferty Spółka oczekuje, że Akcjonariusz Sprzedający będzie nadal sprawować bezpośrednią kontrolę nad Spółką, a zatem podmioty bezpośrednio i pośrednio kontrolujące Akcjonariusza Sprzedającego będą podmiotami pośrednio kontrolującymi Spółkę.

Mechanizmy zapobiegania nadużyciom kontroli

Statut Spółki nie zawiera żadnych postanowień dotyczących zapobiegania ewentualnym nadużyciom kontroli przez akcjonariuszy większościowych Spółki.

Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Ustawy o Ofercie Publicznej ustanawiają prawne podstawy ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, tj. mechanizmy zapobiegające nadużyciom kontroli przez Akcjonariuszy Kontrolujących, którzy będą sprawować kontrolę nad Spółką po Ofercie. Wspomniane mechanizmy obejmują, między innymi, regulacje dotyczące: (i) zwoływania Walnego Zgromadzenia i składania wniosków o uwzględnienie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia; (ii) prawa umieszczania określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia; (iii) prawa zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad danego Walnego Zgromadzenia; (iv) prawa żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami; (v) prawa wyboru rewidenta do spraw szczególnych; oraz (vi) kwalifikowanej większości głosów wymaganej do przyjęcia najważniejszych uchwał Walnego Zgromadzenia (więcej informacji znajduje się w rozdziale 15 „Prawa i obowiązki związane z Akcjami i Walne Zgromadzenie”).

13.4 Struktura akcjonariatu przed oraz po przeprowadzeniu Oferty

Akcjonariusz Sprzedający nie będzie nabywał żadnych Akcji Oferowanych w Ofercie, z zastrzeżeniem zwrotu w ramach pożyczki Akcji od Menedżera Stabilizacyjnego. Zob. pkt 17.2 „Stabilizacja”.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu.

Tabela nr 92. Struktura akcjonariatu Murapol na Datę Prospektu

	Liczba Akcji	Liczba głosów	% akcji w kapitale zakładowym	% głosów na WZ
Akcjonariusz Sprzedający	40.000.000*	74.000.000	98,04	98,93
Nikodem Iskra	266.666	266.666	0,65	0,36
Akcjonariusz mniejszościowy	533.334	533.334	1,31	0,71
Ogółem	40.800.000	74.800.000	100,00	100,00

Źródło: Spółka

* W tym akcje imienne uprzywilejowane co do prawa głosu. Akcje imienne zostaną zamienione na akcje zwykłe na okaziciela z momentem zawarcia przez Spółkę umowy z KDPW dot. rejestracji Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że Akcjonariusz Sprzedający sprzeda w ramach Oferty wszystkie Akcje Oferowane oferowane w Ofercie oraz nie zostaną podjęte żadne działania stabilizacyjne.

Tabela nr 93. Informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Murapol po przeprowadzeniu Oferty

	Liczba Akcji i głosów	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ
Akcjonariusz Sprzedający	25.720.000	63,04
Pozostali akcjonariusze (wolny obrót), w tym Nikodem Iskra	15.080.000	36,96
Ogółem	40.800.000	100,00

Źródło: Spółka

* Akcje posiadane przez akcjonariuszy, z których każdy będzie posiadał poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Oferta nie obejmuje podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nowych akcji i w związku z tym nie spowoduje rozwodnienia udziałów dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

14. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” (Załącznik do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady).

Na Datę Prospektu, w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. oraz w latach 2018–2020 Spółka zawierała następujące transakcje z podmiotami powiązаныmi:

- transakcje między Spółką a jej Spółkami Zależnymi (transakcje takie podlegają wyłączeniu zgodnie z par. 4 MSR 24 i nie są ujawniane w Historycznych Informacjach Finansowych; tym niemniej, informacje o takich transakcjach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia 2019/980, są przedstawione poniżej dla okresów, w których Spółka posiadała akcje/udziały w odpowiedniej Spółce Zależnej);
- transakcje pomiędzy Spółką a jej akcjonariuszami oraz spółkami i osobami fizycznymi powiązаныmi z akcjonariuszami Spółki, w tym transakcje zawierane z jednostkami należącymi do tej samej grupy co Spółka;
- transakcje między Spółką a członkami Zarządu; oraz
- transakcje między Spółką a członkami Rady Nadzorczej.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi Grupy Murapol zostały zaprezentowane w niniejszym rozdziale zgodnie z klasyfikacją przyjętą w Historycznych Informacjach Finansowych. Ponadto, zamieszczono w nim również informacje finansowe na temat transakcji zawartych pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi.

W okresie przedstawionym w niniejszym rozdziale wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych. Spółka ani Spółki Zależne nie zawierały transakcji nieodpłatnych z podmiotami powiązаныmi.

W tabelach poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące transakcji zawartych przez Grupę Murapol z jej podmiotami powiązаныmi według stanu za następujące okresy: (i) okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*) i (ii) lata zakończone 31 grudnia, odpowiednio, 2020 r., 2019 r. i 2018 r. (informacje pochodzące z Historycznych Informacji Finansowych oraz w zakresie informacji finansowych dot. transakcji pomiędzy Spółką a Spółkami Zależnymi (dane księgowe Spółki).

Należności i zobowiązania wobec podmiotów powiązanych na koniec 30 września 2021 r. i na koniec danego roku obrotowego nie są zabezpieczone, nie są oprocentowane (z wyłączeniem pożyczek) i są rozliczane w środkach pieniężnych lub przez potrącenie. Należności i zobowiązania wobec podmiotów powiązanych nie są objęte gwarancjami udzielonymi bądź otrzymanymi. Na dzień 30 września 2021 r. i 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. Spółka nie spisała żadnych należności od podmiotów powiązanych. Natomiast w 2020 r., na podstawie umowy z 30 czerwca 2020 r. ze Spółką, zwolniono z długu akcjonariusza Spółki/Prezesa Zarządu, Nikodema Iskrę m.in. z tytułu nadpłaconej dywidendy na poczet dywidendy za 2017 r.

14.1 Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązаныmi z akcjonariuszami Spółki

Akcjonariusz Sprzedający jest spółką dominującą Spółki, która sprawuje nad nią bezpośrednią kontrolę, a tym samym jest podmiotem powiązаныm Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. Podmioty powiązane Akcjonariusza Sprzedającego w rozumieniu MSR 24 są również podmiotami powiązаныmi Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24 (należą do tej samej grupy co Spółka). Ponadto, w dniu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła umowę ramową o współpracy z AEREF V PL PRS S.á r.l. (Inwestor PRS), podmiotem należącym do tej samej grupy co Akcjonariusz Sprzedający i Spółka, a zatem podmiotem powiązаныm Spółki w rozumieniu MSR 24. W wykonaniu tej umowy Grupa Murapol współpracuje z AEREF V PL PRS S.á r.l. oraz jego spółkami zależnymi z Grupy Ares w zakresie budowy i dostarczania mieszkań na wynajem w ramach współpracy w segmencie PRS. Zob. pkt 9.9 „Opis działalności Grupy – Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym segmencie nieruchomości na wynajem (PRS)”. Spółki zależne AEREF V PL PRS S.á r.l. są również podmiotami powiązаныmi Spółki w rozumieniu MSR 24.

Griffin Real Estate sp. z o.o. jest, poprzez osoby Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana (członków Rady Nadzorczej Spółki) podmiotem powiązаныm. Maciej Dyjas i Nebil Şenman są pośrednio lub bezpośrednio (i) jedynymi współnikami spółki Griffin Real Estate Sp. z o.o. oraz (ii) posiadają udziały w Akcjonariuszu Sprzedającym. Podmioty powiązane Akcjonariusza Sprzedającego w rozumieniu MSR 24 są również podmiotami powiązаныmi Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24.

Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. jest, poprzez osoby Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana (członków Rady Nadzorczej Spółki) podmiotem powiązaniem Spółki. Maciej Dyjas i Nebil Şenman są pośrednio lub bezpośrednio współnikami spółki Student Depot Łódź 2 sp. z o.o.

Nikodem Iskra jest akcjonariuszem Spółki i Prezesem Zarządu. W związku z tym osoba bliska Nikodema Iskry (tj. działalność gospodarcza małżonki Nikodema Iskry – Biuro Tłumaczeń Interlogos Monika Iskra) jest podmiotem powiązaniem Grupy w rozumieniu MSR 24. Jednocześnie Nikodem Iskra w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Kancelaria Radcy Prawnego Nikodem Iskra świadczył w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi i w 2021 r. do Daty Prospektu na rzecz jednej z Istotnych Spółek Zależnych usługi doradcze w oparciu o umowę doradczą.

Grzegorz Olszowy jest współnikiem mniejszościowym Spółki Zależnej Cross Bud S.A. W związku z tym podmioty powiązane z Grzegorzem Olszowym są podmiotami powiązaniem Grupy w rozumieniu MSR 24. Ponadto, w analizowanym okresie Spółka i Spółki Zależne zawierały transakcje z:

- ówczesnymi akcjonariuszami Spółki (do przejęcia Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego w lutym 2020 r.): (i) Estater sp. z o.o. (spółka powiązana z Leszkiem Kołodziejem, jednocześnie będącym również członkiem Rady Nadzorczej Spółki w okresie styczeń 2018 r. – lipiec 2021 r. (odwołanie z funkcji członka Rady Nadzorczej)), (ii) Predicto sp. z o.o. (spółka powiązana z Wiesławem Cholewą, jednocześnie będącym również członkiem Rady Nadzorczej Spółki w okresie styczeń 2018 r. – luty 2020 r.; (iii) Michałem Dziudą, jednocześnie będącym w analizowanym okresie członkiem Rady Nadzorczej (marzec 2018 r. – luty 2020 r. (odwołanie z funkcji członka Rady Nadzorczej)), (iv) Cavatina sp. z o.o. (powiązanie poprzez Michała Dziudę) oraz (v) Michałem Sapotą (jednocześnie w analizowanym okresie również członek Rady Nadzorczej w okresie styczeń 2018 r. – czerwiec 2018 r.) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą MS Business Consulting Michał Sapota świadczył na rzecz Spółki Zależnej usługi doradcze;
- spółkami i osobami fizycznymi (podmiotami powiązaniem) ww. akcjonariuszy Spółki: (i) Contempro Przemysław Cholewa (powiązanie przez Predicto sp. z o.o., działalność gospodarcza syna Wiesława Cholewy), (ii) Filip Dziuda (syn Michała Dziudy), (iii) Jolanta Dziuda (żona Michała Dziudy) oraz (iv) Asetino Sp. z o.o (spółka powiązana przez Wiesława Cholewę i Leszka Kołodzieja, pełniących w tej spółce rolę członków zarządu).

Akcjonariusze Spółki są podmiotami powiązaniem Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. Podmioty powiązane akcjonariuszy Spółki są podmiotami powiązaniem Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. W okresie styczeń 2018 r. – luty 2020 r. (przejęcie Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego), ze względu na strukturę akcjonariatu, Spółka nie posiadała podmiotu dominującego i nie należała do innej grupy kapitałowej.

Zakup usług

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat transakcji pomiędzy Grupą Murapol a spółkami i osobami fizycznymi powiązaniem z akcjonariuszami Spółki dotyczących zakupu przez Grupę Murapol usług od takich podmiotów we wskazanych okresach.

Tabela nr 94. Transakcje zakupu usług przez Grupę od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy			
	Zakończony 30 września	Za lata zakończone 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)	(w tys. zł)/(zbadane, o ile nie wskazano inaczej)		
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami, w tym:	6.665	6.822	868	1.101
Murapol od spółek powiązanych z akcjonariuszami	6.665	6.162*	0*	115*
Murapol od osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	0	660*	868*	986*
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami, w tym:	692	143	353	0
Spółki Zależne od spółek powiązanych z akcjonariuszami	0	121*	353*	0*
Spółki Zależne od osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	692	22*	0*	0*
Razem	7.357	6.965	1.221	1.101

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Transakcje zakupu towarów, materiałów i usług przez Grupę Murapol dotyczyły w szczególności:

- wynagrodzenia z tytułu zakupu usług doradczych i pokrewnych przez Spółkę od Griffin Real Estate sp. z o.o. na podstawie umowy o zarządzanie aktywami z dnia 13 lutego 2020 r., zgodnie z którą GRE zobowiązała się do świadczenia na rzecz Spółki usług doradczych i pokrewnych określonych w umowie, w tym w szczególności: (i) wsparcia w nadzorze operacyjnym, w tym w szczególności uczestnictwo w telekonferencjach dotyczących bieżących spraw Spółki lub Grupy Murapol; (ii) konsultacji w zakresie projektów inwestycyjnych, projektów joint-venture, finansowania i kwestii związanych z zasobami ludzkimi, oraz udzielanie rekomendacji w tym zakresie; (iii) wsparcia przy sporządzaniu rocznego biznesplanu i długoterminowych planów biznesowych zgodnie z postanowieniami umowy oraz monitorowania ich implementacji; (iv) nadzoru nad wskazanymi przez Spółkę istotnymi transakcjami; oraz (v) doradztwa na rzecz Spółki oraz Grupy Murapol w zakresie strategii wynajmu i budowy nieruchomości oraz zawierania umów/kooperacji z innymi deweloperami. Doradztwo świadczone przez GRE na podstawie ww. ma charakter specjalistyczny, w tym doradztwa strategicznego i obejmuje te obszary działalności Grupy Murapol, w których Spółka i Grupa Murapol nie posiada określonych kompetencji i w związku z tym korzystałaby niezależnie z usług doradczych świadczonych przez podmioty zewnętrzne. Ze względu na skalę działalności oraz dynamikę zmian na rynku nieruchomości, pojawiających się trendów i rosnącą konkurencyjność, wskazane jest korzystanie z usług zewnętrznych doradców, posiadających międzynarodowe i branżowe kompetencje wspierające dotychczas wypracowane w spółce know-how. GRE posiada doświadczenie i kompetencje specjalistyczne w wielu segmentach rynku nieruchomościowego, w tym segmencie PRS. Przykładowo GRE był zaangażowany w budowanie i doradztwo na rzecz działających w Polsce platform PRS: w tym zarówno tych dotyczących mieszkań na wynajem na rynku konsumenckim, jak i studenckich, w ramach platformy Student Depot, a zatem posiada unikalne na rynku doświadczenie i kompetencje w tym zakresie, które zostało wykorzystane m.in. przy budowaniu modelu współpracy w ramach segmentu PRS. Wynagrodzenie z tytułu zakupu tych usług doradczych i pokrewnych określonych umową przez Spółkę od GRE do maksymalnej kwoty 2,0 mln EUR rocznie; płatne kwartalnie. Umowa obowiązuje przez okres 5 lat, od daty w niej określonej, tj. 11 lutego 2020 r. W ocenie Zarządu umowa ta nie wpływa na rentowność Grupy Murapol – alternatywą dla niej byłoby zawarcie umowy/umów z innymi profesjonalnymi podmiotami świadczącymi podobne usługi co GRE, przy czym Zarząd przewiduje, że wynagrodzenie określone w takich alternatywnych umowach byłoby zbliżone. Ponadto, w ocenie Spółki specjalistyczne kompetencje, ogromne doświadczenie w budowaniu wartości firm, głęboka znajomość szeroko rozumianej branży deweloperskiej i finansowej przez GRE, uzasadniają ścisłą współpracę polegającą na outsourcingu ww. usług do GRE dla dobra i z myślą o wzroście biznesu i rozwoju Spółki. Powiązania GRE ze Spółką mają charakter osobowy – wspólnicy GRE (Maciej Dyjas i Nebil Şenman) są jednocześnie (i) członkami Rady Nadzorczej Spółki oraz (ii) mniejszościowymi wspólnikami Akcjonariusza Sprzedającego (przy czym ich łączny udział w kapitale zakładowym Akcjonariusza Sprzedającego wynosi 5,5%) oraz (iii) udziałowcami mniejszościowymi w AEREF V PRS S.à r.l. (5.5%). W związku z tym nie można wykluczyć, iż ich interes ekonomiczny może w pewnym zakresie być powiązany ze wzrostem wartości Spółki. Natomiast usługi świadczone przez GRE na rzecz Spółki są w przeważającym stopniu wykonywane przez zespół pracowników i współpracowników GRE (innych niż zasiadające w Radzie Nadzorczej Spółki), które są dedykowane do danego zlecenia/obszaru określonego w umowie, w tym sporządzają stosowne analizy i odpowiadają na pytania pochodzące od Spółki. Osoby te nie są powiązane z członkami Zarządu Spółki, posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w wielu segmentach sektora nieruchomościowego w Polsce i są dobierane do świadczenia usług na rzecz Spółki pod kątem swoich kompetencji. Członkowie Rady Nadzorczej powiązani z GRE w ramach swoich kompetencji i funkcji w GRE mogą sprawować nadzór nad planowaniem i wykonywaniem usług doradztwa przez GRE, jak również kontaktować się ze Spółką na bieżąco w zakresie związanym z doradztwem. Zob. również pkt 2.3 „Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi – Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający nadal będzie wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność i będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki; ponadto, nie można zapewnić, że wdrożone regulacje oraz procedury służące identyfikacji i zarządzaniu potencjalnym/rzeczywistym konfliktem interesów okażą się skuteczne lub wystarczające” oraz pkt 12.5 „Konflikty interesów”;
- wynagrodzenia z tytułu usług tłumaczeń na rzecz Spółek Zależnych dokonywanych przez osobę fizyczną powiązaną z Nikodemem Iskraj;
- czynszu płatnego przez Spółkę Zależną na rzecz Grzegorza Olszowego na podstawie umowy najmu nieruchomości zawartej w dniu 1 stycznia 2021;
- czynszu płatnego przez Spółkę na rzecz spółek i osób fizycznych – akcjonariuszy i podmiotów powiązanych z akcjonariuszami Spółki w 2018 r. i 2019 r. (Jolanta Dziuda, Michał Dziuda, Cavatina GW sp. z o.o.);

- wynagrodzenia z tytułu zakupu przez Spółkę usług doradczych i pokrewnych świadczonych przez osoby fizyczne – podmioty powiązane z akcjonariuszami Spółki w 2018 r. i 2019 r. na rzecz Spółki: (i) Contempro Przemysław Cholewa – usługi doradcze w zakresie IT, oraz (ii) Filipa Dziudy – usługi doradcze związane z procesem pozyskiwania gruntów;
- wynagrodzenia z tytułu zakupu gruntów przez Grupę Murapol płatnego na rzecz byłego członka Rady Nadzorczej Spółki;
- zakupu materiałów budowlanych, usług transportowych i usług sprzątnięcia dokonanych przez Spółkę Zależną Cross Bud S.A. świadczonych przez Grzegorza Olszowego oraz podmioty z nim powiązane.

Sprzedaż wyrobów, materiałów i usług

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat transakcji sprzedaży wyrobów, materiałów i usług przez Grupę Murapol na rzecz spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki/Spółek Zależnych we wskazanych okresach.

Tabela nr 95. Transakcje sprzedaży wyrobów, materiałów i usług zawartych przez Grupę Murapol na rzecz spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki oraz członków Zarządu za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	0	112	140	0
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	150.990	3.021	4.548	10.438
Razem	150.990	3.133	4.688	10.438

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. powyższe transakcje dotyczyły przede wszystkim:

- przychodów w segmencie PRS, które obejmowały: (i) przychody z tytułu I części ceny sprzedaży gruntów w ramach I transzy projektów realizowanych w segmencie PRS – Grupa Murapol we wrześniu 2021 r. sprzedała na rzecz Inwestora PRS/spółek Inwestora PRS cztery nieruchomości gruntowe posiadane w swoim banku ziemi (w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Gdyni) w wysokości 58,7 mln zł oraz (ii) zwrot na rzecz Grupy Murapol nakładów poniesionych na realizację przedsięwzięć deweloperskich w ramach współpracy w segmencie PRS wraz z należną marżą w kwocie 91,2 mln zł. Zob. również pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowej współpracy dotyczącej segmentu PRS”;
- przychodów w segmencie PBSA, z tytułu umowy o generalne wykonanie obiektu zamieszkania zbiorowego (akademika) na nieruchomości położonej przy ul. Wróblewskiego w Łodzi, zawartej przez Spółkę w dniu 10 września 2021 r. ze Student Depot Łódź 2 sp. z o.o., w ramach której Grupa Murapol będzie pełnić funkcję generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie prywatnego akademika (361 lokali zakwaterowania studenckiego). Zob. również pkt 9.9 „Istotne umowy – Przedsięwzięcia deweloperskie w segmencie prywatnych akademików (PBSA)”;
- płatności z tytułu sprzedaży materiałów budowlanych przez Spółkę Zależną Cross Bud S.A. na rzecz jej akcjonariusza mniejszościowego – Grzegorza Olszowego oraz jego podmiotów powiązanych; oraz
- płatności z tytułu sprzedaży mieszkań przez Spółkę Zależną na rzecz członka Zarządu Spółki.

Natomiast w latach 2018–2020 powyższe transakcje dotyczyły przede wszystkim:

- wynagrodzenia/płatności z tytułu sprzedaży przez Spółkę wyrobów, materiałów i świadczenia usług na rzecz Cavatina GW sp. z o.o. w 2020 r. i 2019 r.; oraz
- wynagrodzenia/płatności z tytułu sprzedaży materiałów budowlanych przez Spółkę Zależną Cross Bud S.A. na rzecz jej akcjonariusza mniejszościowego – Grzegorza Olszowego oraz jego podmiotów powiązanych. Takie transakcje były dokonywane na podstawie faktur zakupowych wystawianych przez Spółki Zależne. Ponadto, w 2018 r. obejmowały one również wynagrodzenie z tytułu świadczenia robót budowlanych przez Partnerbud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) na rzecz podmiotów powiązanych z Grzegorzem Olszowym.

Odsetki od pożyczki otrzymanej

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki otrzymanej od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki we wskazanych okresach.

Tabela nr 96. Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki otrzymanej od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	<i>(w tys. zł)/(niebadane)</i>	<i>(w tys. zł)/(zbadane)</i>		
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	382	893	1.140	1.140
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	0	0	0	5
Razem	382	893	1.140	1.145

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Powyższe odsetki były należne głównie na podstawie umowy pożyczki zawartej pomiędzy Estater sp. z o.o. (ówczesny akcjonariusz Spółki) a Spółką z dnia 28 listopada 2017 r. Pożyczka została udzielona w kwocie 10,0 mln zł i podlegała oprocentowaniu w wysokości 9,9% rocznie. Umowa przewidywała zapłatę kwoty głównej pożyczki wraz z odsetkami za okres pożyczki w terminie spłaty pożyczki, który był przewidziany na 1 grudnia 2021 r. Odsetki były naliczane i płatne w okresach miesięcznych. Pożyczka została częściowo spłacona 29 kwietnia 2021 r. w wysokości 4,04 mln zł, a w pozostałej części rozliczona w dniu 2 czerwca 2021 r.

Odsetki od pożyczki udzielonej

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki udzielonej akcjonariuszom Spółki lub spółkom i osobom fizycznym powiązanych z akcjonariuszami Spółki we wskazanych okresach.

Tabela nr 97. Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki udzielonej akcjonariuszom Spółki lub spółkom i osobom fizycznym powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	<i>(w tys. zł)/(niebadane)</i>	<i>(w tys. zł)/(zbadane)</i>		
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	1.429	0	0	0
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	346	96	0	0
Razem	1.775	96	0	0

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

W okresie 9 miesięcy 2021 r. oraz w 2020 r. odsetki od pożyczek udzielonych przez Grupę Murapol podmiotom powiązanym stanowiły odsetki od pożyczek opisanych poniżej, które zostały udzielone Akcjonariuszowi Sprzedającemu.

W dniu 26 maja 2021 r. Spółka, jako pożyczkodawca, zawarła z Akcjonariuszem Sprzedającym, jako pożyczkobiorcą, niezabezpieczoną umowę pożyczki, na podstawie której Spółka przeniosła na własność Akcjonariusza Sprzedającego kwotę 30,4 mln zł oraz 7,1 mln EUR. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty pożyczki wraz z naliczonymi od niej odsetkami przypada w dniu 30 czerwca 2024 r. Akcjonariusz Sprzedający jest uprawniony do jej przedterminowej spłaty, a umowa nie przewiduje konieczności zapłaty dodatkowych prowizji z tego tytułu.

Ponadto, Spółka Zależna Murapol Real Estate S.A., jako pożyczkodawca, zawarła z Akcjonariuszem Sprzedającym, jako pożyczkobiorcą, pięć niezabezpieczonych umów pożyczek (co kwartał – w marcu 2020 r., w czerwcu 2020 r., we wrześniu 2020 r., w grudniu 2020 r. oraz w marcu 2021 r.), na podstawie których Murapol Real Estate S.A. przeniosła na własność Akcjonariusza Sprzedającego łączną kwotę 2,6 mln zł oraz 0,6 mln EUR („**Umowy Pożyczek**”). Umowy Pożyczek zostały zawarte na takim samym wzorze. Oprocentowanie wszystkich pożyczek wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty każdej z pożyczek wraz z narosłymi od niej odsetkami przypada w dniu 30 czerwca 2023 r. Akcjonariusz Sprzedający jest uprawniony do przedterminowej spłaty każdej pożyczki, a Umowy Pożyczek nie przewidują konieczności zapłaty dodatkowych prowizji w związku z taką spłatą.

Należności i zobowiązania

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat salda należności Grupy Murapol od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw, pożyczek i salda z tytułu pozostałych należności długoterminowych Grupy Murapol na wskazane daty.

Tabela nr 98. Należności Grupy Murapol od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw, pożyczek i salda z tytułu pozostałych należności długoterminowych wg stanu na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Należności od podmiotów powiązanych:				
Należności z tytułu dostaw	71.312	244	254	1.418
Należności z tytułu pożyczek	70.422	4.452	0	0
Pozostałe należności długoterminowe	12.206	12.181	25.875	25.310
Razem	153.940	16.877	26.129	26.728

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Transakcje, z których wynikały salda należności Grupy Murapol na wskazane daty, zostały opisane w niniejszym pkt 14.1 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanych z akcjonariuszami Spółki” powyżej. Należności z tytułu dostaw na dzień 30 września 2021 r. obejmowały głównie należności Grupy Murapol wobec Inwestora PRS i jego spółek zależnych w segmencie PRS (nakłady poniesione przez Grupę Murapol na realizację projektów budowlanych i marża).

Należności z tytułu pożyczek na dzień 31 grudnia 2020 r. i na dzień 30 września 2021 r. obejmowały kwotę kapitału pożyczki oraz niezapłaconych odsetek na dzień bilansowy (pożyczki udzielone przez Grupę Akcjonariuszowi Sprzedającemu).

Natomiast pozostałe należności długoterminowe na dzień 30 września 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. obejmowały głównie należności wynikające z umowy o przejęcie długu zawartej w dniu 13 lutego 2020 r. pomiędzy m.in. Spółką, a Akcjonariuszem Sprzedającym, na podstawie której Akcjonariusz Sprzedający przejął od ówczesnych akcjonariuszy Spółki, od których nabywał akcje Spółki, ich wszelkie długi wobec Spółki z tytułu pozostającej do zwrotu kwoty zaliczki na poczet dywidendy przysługującej im za 2018 r. w łącznej kwocie 11,7 mln zł. Natomiast na 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. obejmowały głównie pozostającą do zwrotu kwotę zaliczki na poczet dywidendy przysługującej ówczesnym akcjonariuszom Spółki za 2018 r. w kwocie 25,1 mln zł.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat salda zobowiązań Grupy Murapol wobec podmiotów powiązanych z tytułu dostaw i pożyczek na wskazane daty.

Tabela nr 99. Zobowiązania Grupy Murapol wobec spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw i pożyczek na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:				
Zobowiązania z tytułu dostaw	2.586	680	155	267
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0	10.330	10.003	10.452
Razem	2.586	11.010	10.158	10.719

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Transakcje, z których wynikały salda zobowiązań Grupy Murapol na wskazane daty, zostały opisane w niniejszym pkt 14.1 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanych z akcjonariuszami Spółki” powyżej. Na dzień 30 września 2021 r. zobowiązania z tytułu dostaw obejmowały przede wszystkim zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia na rzecz GRE z tytułu zakupu usług doradczych i pokrewnych przez Spółkę.

14.2 Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a członkami Zarządu lub podmiotami powiązanymi członków Zarządu, a także członkami zarządów Spółek Zależnych

Członkowie Zarządu oraz członkowie zarządów Spółek Zależnych są członkami kluczowego personelu kierowniczego w rozumieniu MSR 24, a tym samym są podmiotami powiązanymi Spółki.

Tabela nr 100. Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Zarządu oraz członkom zarządów Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółki	3.681	6.705	3.443	2.009
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółek Zależnych	1.229	1.738	1.247	1.717
Razem	4.910	8.443	4.690	3.726

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

W latach 2018–2020 oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. transakcje pomiędzy Spółką i Spółkami Zależnymi a członkami Zarządu dotyczyły przede wszystkim wynagrodzenia za wykonywanie przez nich obowiązków członków Zarządu, wynagrodzenia za świadczenie dodatkowych usług doradczych, premii rocznych lub innych świadczeń wypłacanych na podstawie, odpowiednio: (i) umów o pracę; (ii) stosunku powołania; (iii) umów doradczych. Zakres dodatkowych świadczeń określony umowami doradczymi zawartymi z członkami Zarządu obejmował m.in. (i) usługi prawnicze; (ii) przygotowanie strategii planów rozwojowych lub restrukturyzacji; (iii) tworzenie i rozwój modeli biznesowych; (iv) określanie wpływu realizowanych inwestycji oraz kampanii sprzedażowych na finanse Spółki lub podmiotów powiązanych; (v) analizy ryzyk finansowych i ekonomicznych. W analizowanym okresie następujący członkowie Zarządu świadczyli na rzecz Spółki lub Spółek Zależnych usługi doradcze podlegające ujawnieniu jako transakcje z podmiotami powiązanymi: (i) Nikodem Iskra (transakcje ujawnione w pkt 14.1 „*Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki*” – usługi doradztwa prawnego; (ii) Robert Dobrowolski w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Euroinvestments Robert Dobrowolski w okresie luty 2018 r. (powołanie do Zarządu) – kwiecień 2020 r. (rezygnacja z pełnienia funkcji członka Zarządu) – usługi doradztwa w zakresie kwestii finansowych; (iii) Michał Feist w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Kancelaria Radcy Prawnego Michał Feist w okresie styczeń 2018 r. – lipiec 2021 r. (rezygnacja z pełnienia funkcji członka Zarządu) – usługi doradztwa prawnego; oraz (iv) Przemysław Kromer w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Przemysław Kromer – Finanse, Consulting, Zarządzanie w okresie kwiecień 2020 r. (powołanie do Zarządu) do Daty Prospektu – usługi doradztwa w zakresie kwestii finansowych.

W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. transakcje obejmowały również transakcje pomiędzy Spółkami Zależnymi a członkami zarządów Spółek Zależnych i dotyczyły przede wszystkim wynagrodzenia za wykonywanie przez nich obowiązków członków zarządu takich Spółek Zależnych.

Ponadto, w dniu 30 czerwca 2020 r. Spółka zawarła z Panem Nikodemem Iskrą będącym jednocześnie akcjonariuszem Spółki umowę o zwolnienie z długu, stanowiącego nadpłaconą przez Spółkę i niezwróconą przez akcjonariusza zaliczkę na poczet dywidendy za 2017 r., w kwocie 165 tys. zł.

Dalsze informacje na temat wynagradzania członków Zarządu na Datę Prospektu oraz warunków zawieranych z nimi umów znajdują się w pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu*” oraz w nocie 32 do Historycznych Informacji Finansowych.

14.3 Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a członkami Rady Nadzorczej i członkami rad nadzorczych Spółek Zależnych

Członkowie Rady Nadzorczej są członkami kluczowego personelu kierowniczego w rozumieniu MSR 24, a tym samym są podmiotami powiązanymi Spółki.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Rady Nadzorczej oraz członkom rad nadzorczych Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

Tabela nr 101. Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Rady Nadzorczej i członkom rad nadzorczych Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółki	66	306	2.310	2.647
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółek Zależnych	78	217	356	4.331
Razem	144	523	2.666	6.978

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

W roku 2020 i 2019 wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej było głównie wypłacane z tytułu pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej i udziału w jej komitetach (na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4/12/2018 z dnia 17 grudnia 2018 r.), a następnie na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 19/02/2020 z dnia 12 lutego 2020 r.), przy czym w 2020 r. kwoty te dotyczą okresu do przejścia Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego (luty 2020 r.). Po wskazanym przejściu Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego, ze względu na pandemię COVID-19 nie odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej, a zatem członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali wynagrodzenia z tego tytułu. Natomiast w roku 2018 wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej od Spółki zostało wypłacone z tytułu pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej (na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7/09/2016 z dnia 12 września 2016 r.), jak również w przypadku jednego z ówczesnych członków Rady Nadzorczej – Michała Dziudy – także z tytułu świadczenia przez niego usług doradztwa inwestycyjnego na rzecz Spółki (w ramach prowadzonej działalności pod nazwą Michał Dziuda MIDPRO). Dodatkowo, w latach 2018 i 2019 niektórym członkom Rady Nadzorczej (Wiesław Cholewa, w ramach prowadzonej działalności pod nazwą „PREDICTO Wiesław Cholewa” w okresie 2018–2019; Leszek Kołodziej, w ramach prowadzonej działalności pod nazwą „Leszek Kołodziej” w roku 2018;) wypłacane były wynagrodzenia na podstawie umów, które dotyczyły świadczenia usług doradczych na rzecz Spółek Zależnych, w tym Murapol Projekt 45 sp. z o.o. (umowa z dnia 1 stycznia 2019 r. zawarta z Wiesławem Cholewą), Murapol Westini sp. z o.o. (umowa z dnia 1 stycznia 2019 r. zawarta z Wiesławem Cholewą), Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.k. (umowa z dnia 1 stycznia 2019 r. zawarta z Wiesławem Cholewą) i Murapol Architects Drive sp. z o.o. (umowa z dnia 30 grudnia 2011 r. zawarta z Wiesławem Cholewą oraz umowa ze stycznia 2014 r. zawarta z Leszkiem Kołodziejem), w zakresie prowadzonej przez daną Spółkę Zależną działalności gospodarczej. Umowy te swoim zakresem obejmowały w szczególności: (i) doradztwo bieżące w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej; (ii) doradztwo w zakresie technologii informatycznych związanych ze sprzedażą internetową, systemami CRM i ERP oraz systemami wizualizacji danych liczbowych; (iii) doradztwo w zakresie polityki sprzedaży; (iv) doradztwo w zakresie polityki budżetowania; (v) doradztwo w zakresie rozwoju danej Spółki Zależnej; (vi) doradztwo w zakresie optymalizacji struktur organizacyjnych danej Spółki Zależnej; (vii) wsparcie merytoryczne w prowadzonych negocjacjach i kontraktach z klientami; (viii) doradztwo w zakresie public relations; (ix) doradztwo w zakresie polityki personalnej; (x) doradztwo w kwestiach finansowo-rachunkowych; (xi) konsultowanie projektów budowlano-architektonicznych; (xii) doradztwo techniczne w zakresie budownictwa, w tym dotyczące konstrukcji i systemów budowlanych; (xiii) przeprowadzanie audytów w obszarach każdorazowo określanych przez daną Spółkę Zależną; (xiv) organizowanie lub współorganizowanie akcji promocyjnych w zakresie i na zasadach określonych w odrębnych zleceniach. Umowy były zazwyczaj zawierane na czas nieokreślony. Ww. Członkowie Rady Nadzorczej przestali pełnić swoje funkcje w lutym 2020 r., a zatem od tego momentu transakcje te przestały być transakcjami z podmiotami powiązanymi.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenie od Spółki na zasadach opisanych w Prospekcie. Informacje na temat wynagradzania członków Rady Nadzorczej na Datę Prospektu znajdują się w pkt 12.10 „Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu” oraz w nocie 32 do Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020.

W latach 2018–2020 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. transakcje obejmowały również transakcje pomiędzy Spółkami Zależnymi a członkami rad nadzorczych Spółek Zależnych (np. Partner S.A., Cross Bud S.A. czy Murapol Architects Drive S.A.) i dotyczyły przede wszystkim wynagrodzenia za wykonywanie przez nich obowiązków członków rad nadzorczych takich Spółek Zależnych (standardowe wynagrodzenie miesięczne z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej wynosi 500 zł).

14.4 Transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi

Spółki Zależne spółki są podmiotami powiązanymi Spółki w rozumieniu MSR 24.

Tabela nr 102. Informacje finansowe na temat transakcji zawartych przez Spółkę z jej Spółkami Zależnymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września*		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia**	
	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2018 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Zakup usług od Spółek Zależnych	1.268	7.230	3.749	8.218
Sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez Spółkę na rzecz Spółek Zależnych	48.857	45.868	42.551	47.374
Odsetki od pożyczki otrzymanej przez Spółkę od Spółek Zależnych	5.900	10.414	7.886	9.303
Odsetki od pożyczki udzielonej przez Spółkę do Spółek Zależnych	2.624	6.262	5.772	5.409
Razem	58.649	69.774	59.958	70.304

Źródło: * Spółka, ** Jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone 31 grudnia 2020 r. i 2019 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. oraz w latach 2018–2020 transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi dotyczyły w szczególności:

- czynszu uiszczanego przez Spółkę na rzecz Aoram sp. z o.o. i Cross Bud S.A. z tytułu wynajmu powierzchni biurowej przez Spółkę w oparciu o umowę najmu;
- wynagrodzenia Spółki z tytułu świadczenia przez nią na rzecz Spółek Zależnych (w szczególności Murapol Projekt 46 sp. z o.o.) usług zarządzania opisanych poniżej;
- wynagrodzenia płatnego przez Spółkę na rzecz Spółek Zależnych (w szczególności) z tytułu zakupu przez Spółkę od Spółek Zależnych usług projektowych;
- udzielanie, spłaty i płatności odsetek z tytułu pożyczek (udzielonych zarówno przez Spółki Zależne (w szczególności Partner S.A.) na rzecz Spółki, jak i przez Spółkę na rzecz Spółek Zależnych, w szczególności PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), oraz
- płatności z tytułu objęcia lub sprzedaży udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków przez Spółkę w Spółkach Zależnych.

W powyższym zakresie Spółka zawarła ze Spółkami Zależnymi w szczególności następujące umowy:

- umowy pożyczki: (i) umowa zawarta w dniu 20 października 2020 r. przez Spółkę z Partner S.A., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się udzielić pożyczki na rzecz Spółki z przeznaczeniem na spłatę bieżących zobowiązań Spółki, oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku; (ii) umowa zawarta w dniu 26 kwietnia 2018 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. 1 sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się udzielić pożyczki na rzecz Spółki z przeznaczeniem na spłatę bieżących zobowiązań Spółki, oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku;
- umowy najmu dotyczące powierzchni biurowo-administracyjnych;
- umowa świadczenia usług zawarta w dniu 15 sierpnia 2017 r. przez Spółkę z Murapol Projekt 27 sp. z o.o., zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do świadczenia usług związanych z organizacją procesów doradczych w zakresie pozyskania finansowania, polegających w szczególności na nawiązaniu współpracy z określonymi podmiotami i pośredniczeniu we współpracy z tymi podmiotami oraz na pośredniczeniu w świadczeniu usług doradczych w zakresie pozyskania finansowania, w tym bieżącym doradztwie biznesowym;
- umowy o świadczenie usług, m.in.: (i) umowa zawarta w dniu 6 września 2016 r. przez Spółkę z Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o., na podstawie której Spółka Zależna zobowiązała się do świadczenia na rzecz Spółki usług wspólnych, w tym usług księgowości, sprawozdawczości, HR, IT i kontrolingu oraz obsługi prawnej; (ii) umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2019 r. przez Spółkę z Murapol Architects Drive sp. z o.o., na podstawie której Spółka Zależna zobowiązała się świadczyć usługi akwizycyjne oraz usługi badania stanu prawnego nieruchomości; (iii) umowa zawarta w dniu 3 lutego 2010 r. przez Spółkę z Krak Deweloper sp. z o.o., na podstawie której Spółka Zależna zobowiązała się świadczyć usługi bieżącego i stałego doradztwa z zakresu m.in. prowadzenia działalności gospodarczej;

- umowy o świadczenie usług zarządzania, m.in.: (i) umowa zawarta w dniu 18 maja 2018 r. pomiędzy Spółką a Murapol Projekt 46 sp. z o.o., zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do świadczenia usług polegających na zarządzaniu segmentami działalności Spółki Zależnej, planowaniu strategicznym, skompletowaniu odpowiedniej kadry zarządczej, doradztwie merytorycznym oraz nadzorze przy prowadzeniu określonej inwestycji przez Spółkę Zależną, (ii) umowa zawarta w dniu 1 grudnia 2016 r. pomiędzy Spółką a Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.k., zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do świadczenia usług polegających na zarządzaniu segmentami działalności Spółki Zależnej, planowaniu strategicznym, skompletowaniu odpowiedniej kadry zarządczej, doradztwie merytorycznym oraz nadzorze przy prowadzeniu określonej inwestycji przez Spółkę Zależną, (iii) umowa zawarta w dniu 13 czerwca 2017 r. pomiędzy Spółką a Westini sp. z o.o., zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do świadczenia usług polegających na zarządzaniu segmentami działalności Spółki Zależnej, planowaniu strategicznym, skompletowaniu odpowiedniej kadry zarządczej, doradztwie merytorycznym oraz nadzorze przy prowadzeniu określonej inwestycji przez Spółkę Zależną;
- umowa o świadczenie usług zawarta w dniu 1 października 2014 r. pomiędzy Spółką a Murapol Projekt sp. z o.o. & SKA – Nowe Czyżyny sp.k., zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do świadczenia usług polegających na marketingu, sprzedaży oraz świadczenia usług związanych z obsługą postsprzedażową;
- umowa sprzedaży wierzytelności zawarta w dniu 17 lipca 2020 r. pomiędzy Spółką jako cedentem a Partner S.A. jako cesjonariuszem, której przedmiotem jest przeniesienie wskazanych w umowie wierzytelności z tytułu umów pożyczek;
- umowy w przedmiocie przejęcia długu: (i) umowa z dnia 15 czerwca 2018 r. zawarta przez Spółkę jako przejmującym dług m.in. z Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.k.; (ii) umowa z dnia 8 października 2018 r. zawarta przez Spółkę jako przejmującym dług m.in. z Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.k., (iii) umowa z dnia 8 października 2018 r. zawarta przez Spółkę jako przejmującym dług m.in. z Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.k., na podstawie których Spółka przejmowała dług związany z realizacją przedsięwzięć deweloperskich;
- umowy w przedmiocie uregulowania zobowiązania z tytułu przejętego długu: (i) umowa zawarta w dniu 16 stycznia 2020 r. przez Spółkę z Murapol Projekt 32 sp. z o.o., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (ii) umowa zawarta w dniu 25 marca 2020 r. przez Spółkę z Murapol Projekt 46 sp. z o.o., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (iii) umowa zawarta w dniu 15 lutego 2019 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. 1 sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (iv) umowa zawarta w dniu 18 czerwca 2018 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (v) umowa zawarta w dniu 15 lutego 2019 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (vi) umowa zawarta w dniu 8 października 2018 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (vii) umowa zawarta w dniu 20 maja 2019 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; (viii) umowa zawarta w dniu 8 października 2018 r. przez Spółkę z Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.k., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty; oraz (ix) umowa zawarta w dniu 25 marca 2020 r. przez Spółkę z Murapol Westini sp. z o.o., zgodnie z którą Spółka Zależna zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki określonej kwoty;
- porozumienia zawarte ze Spółkami Zależnymi: (i) porozumienie zawarte w dniu 30 kwietnia 2018 r. przez Spółkę z Murapol Projekt 41 sp. z o.o. w przedmiocie zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków; (ii) porozumienie zawarte w dniu 31 grudnia 2020 r. przez Spółkę z Murapol Architects Drive sp. z o.o. w przedmiocie zwrotu nakładów związanych z wykonaniem analiz lokalizacji nieruchomości określonych w umowie.

15. PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI I WALNE ZGROMADZENIE

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny oraz zostały sporządzone zgodnie z właściwymi przepisami prawa i regulacjami obowiązującymi w Dacie Prospektu, a także w Statucie. W związku z powyższym inwestorzy powinni dokonać wnikliwej analizy Statutu, a także zasięgnąć opinii swoich doradców prawnych w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat praw i obowiązków związanych z Akcjami oraz Walnym Zgromadzeniem. Ponadto, ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o terminach określonych w dniach roboczych w kontekście praw wykonywanych za pośrednictwem KDPW, należy przez to rozumieć terminy, których bieg jest liczony zgodnie z § 5 Regulaminu KDPW, a zatem z wyłączeniem dni uznanych za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz sobót, z zastrzeżeniem, iż Zarząd KDPW – jeżeli wymagają tego potrzeby systemu depozytowego, o czym jest obowiązany każdorazowo informować uczestników KDPW, z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem – może w drodze uchwały wprowadzać dodatkowe dni robocze podlegające wyłączeniu przy obliczaniu terminów oraz wskazywać takie dodatkowe dni wolne od pracy oraz soboty, które podlegać będą uwzględnieniu przy obliczaniu terminów.

Na Datę Prospektu Spółka nie jest spółką publiczną i opisane poniżej prawa i obowiązki odnoszące się do spółek publicznych zaczynają obowiązywać Spółkę od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

15.1 Prawa i obowiązki związane z Akcjami

Poniżej wymienione zostały niektóre prawa i obowiązki związane z Akcjami.

Kwestie dotyczące praw i obowiązków związanych z Akcjami uregulowane są szczegółowo przede wszystkim w Kodeksie Spółek Handlowych, Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Statucie.

Statut nie zawiera postanowień w zakresie progowej wielkości posiadanych Akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania Akcji przez akcjonariusza Spółki ani nie zawiera postanowień nakładających bardziej rygorystyczne warunki, którym podlegają zmiany kapitału inne niż określone wymogami obowiązującego prawa.

Prawo do rozporządzania Akcjami

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do rozporządzania Akcjami. Na rozporządzenie Akcjami składa się ich zbycie (przeniesienie własności) oraz inne formy rozporządzenia, w tym zastawienie, ustanowienie na Akcjach prawa użytkownika i ich wydzierżawienie.

Opis obowiązków związanych z nabywaniem i zbywaniem akcji polskich spółek notowanych na GPW znajduje się w rozdziale 19 „Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem Akcji”.

Dywidenda

Prawo do dywidendy

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do udziału w zysku, który zostanie wykazany w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki (prawo do dywidendy).

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o podziale zysku Spółki i wypłacie dywidendy jest zwyczajne Walne Zgromadzenie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o tym, czy i jaką część zysku Spółki wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczyć na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala również dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może przypaść nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia, a jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez Radę Nadzorczą. Dzień dywidendy powinien zostać określony w okresie kolejnych trzech miesięcy od dnia dywidendy. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorczą nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy. Wskazany sposób i termin wypłaty oraz wyznaczenia dnia dywidendy będzie obowiązywał, gdy Spółka uzyska status spółki publicznej.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekroczyć zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonego z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowego, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy jednak pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Zarząd może wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spółka może wypłacić zaliczkę, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne.

Prawo do dywidendy przysługuje (i) podmiotom, na rachunkach których w dniu dywidendy zapisane są zdematerializowane Akcje na okaziciela oraz (ii) podmiotom uprawnionym ze zdematerializowanych Akcji zapisanych na rachunku zbiorczym.

Roszczenie akcjonariusza wobec Spółki o wypłatę dywidendy może być zrealizowane w ciągu 6 lat od dnia podjęcia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku Spółki do wypłaty akcjonariuszom. Po upływie tego terminu Spółka może uchylić się od wypłaty dywidendy, podnosząc zarzut przedawnienia.

Warunki wypłaty dywidendy

Warunki wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Spółki odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek publicznych. Zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala datę ustalenia prawa do dywidendy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Jeżeli uchwała zwyczajnego walnego zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia, a jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez Radę Nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy.

O planowanej wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego Zarząd ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na co najmniej cztery tygodnie przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie siedmiu dni przed dniem rozpoczęcia wypłat.

Zgodnie z § 127 Oddział 4 Rozdziału 13 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego, Spółka jest zobowiązana niezwłocznie przekazać GPW informację o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy, wartości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto § 121 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Spółkę obowiązek poinformowania KDPW najpóźniej na pięć dni przed dniem ustalenia prawa do dywidendy (dzień dywidendy) o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz terminie wypłaty dywidendy. Zgodnie z § 121 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Powyższe regulacje znajdują odpowiednie zastosowanie do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Wypłata dywidendy oraz zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy posiadaczom zdematerializowanych akcji Spółki następuje za pośrednictwem systemu depozytowego KDPW. KDPW przekazuje środki z tytułu dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rachunki uczestników KDPW, którzy następnie przekazują otrzymane środki pieniężne na rachunki gotówkowe akcjonariuszy Spółki prowadzone przez poszczególne domy maklerskie. Dywidendę należną osobom uprawnionym ze zdematerializowanych akcji Spółki zapisanych na rachunku zbiorczym podmiot prowadzący taki rachunek przekazuje jego posiadaczowi.

Prawo poboru

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji (prawo poboru). Akcjonariusze Spółki mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji Spółki w stosunku do liczby

posiadanych Akcji, przy czym prawo poboru przysługuje również w przypadku emisji papierów wartościowych zamienionych na akcje Spółki lub inkorporujących prawo zapisu na akcje Spółki. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki powinna wskazywać dzień, według którego określa się akcjonariuszy Spółki, którym przysługuje prawo poboru nowych akcji (dzień prawa poboru). Dzień prawa poboru nie może być ustalony później niż z upływem sześciu miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na którym ma być podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, powinien określać proponowany dzień prawa poboru.

Pozbawienie akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Spółki nowej emisji może nastąpić wyłącznie w interesie Spółki i w przypadku, gdy zostało ono zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji Spółki bądź sposób jej ustalenia. Do podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru wymagana jest większość co najmniej czterech piątych głosów.

Przedstawione powyżej wymogi dotyczące podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru nie znajdują zastosowania w przypadku, gdy:

- uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte w całości przez instytucję finansową (gwaranta emisji), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom Spółki celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale;
- uchwała stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte przez gwaranta emisji w przypadku, gdy akcjonariusze Spółki, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Prawo do udziału w majątku w przypadku likwidacji Spółki

W przypadku likwidacji Spółki majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli Spółki dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Spółki w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

15.2 Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem

Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo głosu

Prawo głosu

Akcjonariusz wykonuje prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne (zwyczajne Walne Zgromadzenia) lub nadzwyczajne (nadzwyczajne Walne Zgromadzenia). Każda Akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Sposób udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sposób wykonywania prawa głosu

Akcjonariusz Spółki może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz Spółki zamierzający uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika musi udzielić pełnomocnikowi pełnomocnictwa na piśmie lub w postaci elektronicznej. Spółka podejmuje odpowiednie działania służące identyfikacji akcjonariusza Spółki i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej. Szczegółowy opis sposobu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej zawarty jest w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie ze Statutem dopuszczalny jest udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem poniższego. W przypadku, gdy ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiera informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Szczegółowe zasady przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą. Zarząd ogłasza zasady na stronie internetowej Spółki wraz z ogłoszeniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz Spółki posiadający Akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z Akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Jeżeli pełnomocnikiem akcjonariusza Spółki na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki lub spółdzielni zależnej Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi Spółki okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów.

W takim przypadku udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest niedopuszczalne. Pełnomocnik, o którym mowa powyżej, głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki.

Akcje Spółki serii A1, B i C1 na dzień Prospektu są uprzywilejowane co do głosu, zaś utracą swe uprzywilejowanie z chwilą zawarcia z KDPW umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Ofercie. Od tego momentu Statut nie przewiduje uprzywilejowania Akcji co do głosu. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza Spółki i głosować odmiennie z Akcji każdego akcjonariusza Spółki.

Akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Powyższe ograniczenie nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Osoby uprawnione do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu

Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

W celu uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni ze zdematerializowanych Akcji na okaziciela Spółki powinni zażądać od podmiotu prowadzącego ich rachunek papierów wartościowych wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Żądanie to należy przedstawić nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Listę uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Powyższa lista jest wyłożona w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie poprzedzające dzień odbycia Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusz Spółki może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres e-mail, na który lista powinna być wysłana.

W stosunku do akcji zapisanych na rachunku zbiorczym zaświadczeniem potwierdzającym prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu będzie dokument o odpowiedniej treści wydany przez posiadacza wspomnianego rachunku. Jeżeli rachunek zbiorczy nie jest prowadzony przez KDPW (albo spółkę, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych), posiadacz takiego rachunku powinien zostać wskazany KDPW (albo spółce, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych) przez podmiot prowadzący dla niego rachunek zbiorczy przed pierwszym wystawieniem takiego dokumentu.

Na podstawie dokumentów, o których mowa powyżej, posiadacz rachunku zbiorczego sporządza wykaz uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku, gdy posiadacz rachunku zbiorczego nie jest uczestnikiem KDPW (albo spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych), wykaz uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest przekazywany za pośrednictwem uczestnika KDPW (albo spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych).

Akcjonariusz Spółki może przenosić Akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia

Podmioty uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w wymaganym terminie, oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Prawo zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. W takim przypadku akcjonariusze Spółki wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Ponadto akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołań nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Prawo umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie akcjonariuszy Spółki. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

Sposób zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać w szczególności: (i) datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad; (ii) precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu; (iii) dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu; (iv) informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu; (v) wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia, oraz (vi) wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach, Spółka zobowiązana będzie do przekazania w formie raportu bieżącego m.in. daty, godziny i miejsca Walnego Zgromadzenia wraz z jego szczegółowym porządkiem obrad. Ponadto w przypadku zamierzonej zmiany Statutu ogłoszeniu w formie raportu bieżącego podlegają dotychczas obowiązujące jego postanowienia, treść proponowanych zmian oraz w przypadku, gdy w związku ze znacznym zakresem zamierzonych zmian Spółka podejmuje decyzję o sporządzeniu nowego tekstu jednolitego, treść nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem jego nowych postanowień. Ogłoszeniu w formie raportu bieżącego podlega także treść projektów uchwał oraz załączników do projektów, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, istotnych dla podejmowanych uchwał.

Miejsce Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie, w Krakowie lub Katowicach lub w innym miejscu w Polsce wskazanym przez Spółkę w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Prawa zgłaszania Spółce projektów uchwał

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej.

Prawo żądania wydania odpisów wniosków

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądania wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć do Zarządu. Wydanie odpisów wniosków powinno nastąpić nie później niż w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem.

Prawo żądania sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu

Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy sporządzić listę obecności zawierającą spis uczestników Walnego Zgromadzenia z wymienieniem liczby akcji Spółki, które każdy z nich przedstawia, oraz służących im głosów. Lista obecności powinna zostać podpisana przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i wyłożona podczas obrad tego zgromadzenia. Na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

Prawo do uzyskania informacji

Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce powiązanej ze Spółką albo spółce lub spółdzielni zależnej od Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Informacje przekazane akcjonariuszowi Spółki powinny być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji. Wniosek taki należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem. Zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach Spółka będzie obowiązana przekazać w formie raportu bieżącego informacje udzielone akcjonariuszowi w następstwie zobowiązania Zarządu przez sąd rejestrowy w przypadkach, o których mowa powyżej.

Prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem.

15.3 Kompetencje Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą w szczególności:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków;
- postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, chyba że Statut stanowi inaczej;
- dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 KSH;
- likwidacja Spółki;
- nabycie akcji własnych w celu umorzenia, umorzenie oraz obniżenie kapitału zakładowego Spółki;

- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki;
- zmiana Statutu Spółki (w tym w związku z podwyższeniem lub obniżeniem kapitału zakładowego Spółki).

Zgodnie ze Statutem, po Ofercie, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należeć będą także:

- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej (z zastrzeżeniem Uprawnienia Osobistego Akcjonariusza Sprzedającego przysługującego na podstawie postanowień Statutu);
- utworzenie kapitału zapasowego, kapitałów rezerwowych oraz innych kapitałów i funduszy celowych oraz określanie ich przeznaczenia, jak również ich likwidacja;
- ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;
- przyjęcie i zmiana regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Na wniosek akcjonariuszy Spółki reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Spółki wybór Rady Nadzorczej powinien zostać dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami. W takim przypadku tryb przewidziany w Statucie nie znajdzie zastosowania, a akcjonariusze będą stosować procedurę przewidzianą w Kodeksie Spółek Handlowych. Mechanizm takiego wyboru jest następujący: całkowita liczba akcji Spółki jest dzielona przez całkowitą liczbę członków Rady Nadzorczej Spółki (liczba ta, na Datę Prospektu, wynosi dziewięć). Akcjonariusze, którzy reprezentują taką liczbę akcji, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej i nie mogą głosować przy wyborze innych członków. Jeżeli po głosowaniu w trybie głosowania oddzielnymi grupami w Radzie Nadzorczej pozostaną nieobsadzone miejsca, akcjonariusze, którzy nie uczestniczyli w utworzeniu żadnej grupy, będą uprawnieni do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej. Jeżeli wybór Rady Nadzorczej dokonuje się w trybie głosowania oddzielnymi grupami, ograniczenia lub uprzywilejowanie co do prawa głosu nie mają zastosowania, a każda Akcja daje prawo do jednego głosu z wyłączeniem ograniczeń dotyczących akcji, które nie uprawniają do wykonywania prawa głosu.

Zgodnie ze Statutem, od chwili uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, tak długo jak Akcjonariusz Sprzedający posiada co najmniej 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, Akcjonariuszowi Sprzedającemu przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do powołania jednego członka Zarządu Spółki.

Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zaskarżania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w drodze powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i jednocześnie godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa wytoczonego przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Podmioty uprawnione do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności lub powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

- Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów;

- akcjonariuszowi Spółki, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu;
- akcjonariuszowi Spółki bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu; oraz
- akcjonariuszom Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Zmiana praw akcjonariuszy Spółki

Zmiana praw posiadaczy Akcji w formie zmiany postanowień Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy.

Umorzenie Akcji

Akcje mogą być umarzone w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki, przy czym umorzenie wymaga zgody akcjonariusza Spółki.

Akcje Spółki mogą być dobrowolnie umarzone za zgodą akcjonariusza, którego Akcje podlegają umorzeniu, na warunkach określonych w Kodeksie Sądowców Handlowych. Akcjonariusz, którego Akcje mają zostać umorzone, otrzyma w zamian za umarzone Akcje wynagrodzenie w formie pieniężnej bądź niepieniężnej, chyba że wyrazi zgodę na umorzenie bez wynagrodzenia. Statut nie zawiera postanowień dotyczących przymusowego umorzenia Akcji.

Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych

Zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna określać w szczególności:

- oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie;
- przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę;
- rodzaje dokumentów, które Spółka powinna udostępnić biegłemu; oraz
- termin rozpoczęcia badania, nie dłuższy niż trzy miesiące od dnia podjęcia uchwały.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej.

Zarząd i Rada Nadzorcza są obowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania.

Rewident do spraw szczególnych jest obowiązany przedstawić Zarządowi i Radzie Nadzorczej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany opublikować to sprawozdanie w trybie raportu bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu.

Zarząd zobowiązany jest złożyć sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

16. WARUNKI OFERTY

16.1 Oferta

W ramach Oferty Akcjonariusz Sprzedający oferuje do 14.280.000 akcji zwykłych serii C1 o wartości nominalnej 0,05 zł każda („**Akcje Oferowane**”). Na Datę Prospektu Akcje Oferowane stanowią do 35% kapitału zakładowego Spółki. Oferta nie obejmuje akcji nowej emisji.

Najpóźniej w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) („**Data Ustalenia Ceny**”) Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie.

Prospekt został sporządzony w związku z Ofertą oraz ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) Giełdy Papierów Wartościowych wszystkich istniejących akcji Spółki, w tym Akcji Oferowanych, tj. 40.800.000 akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D o wartości nominalnej 0,05 zł każda („**Akcje Dopuszczane**”) („**Dopuszczenie do Obrotu na GPW**”). Potencjalni inwestorzy powinni zwrócić uwagę, że Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy, Oferty oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu, jeżeli takie wystąpią, po ich zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) i komunikatami aktualizującymi do Prospektu, jeżeli takie wystąpią, oraz informacją o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie i ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów.

W związku z Dematerializacją i rejestracją Akcji Dopuszczanych (w tym Akcji Oferowanych) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Emitent uzyskał następujący wstępny numer kodu ISIN: PLMURPL00190. Spółka zamierza złożyć do KDPW wnioski o rejestrację Akcji Dopuszczanych (w tym Akcji Oferowanych) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW (na podstawie art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie lub art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie) tak, aby ich rejestracja nastąpiła w terminie umożliwiającym dokonanie przydziału Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym oraz zapisanie Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, a także rozpoczęcie notowania Akcji Dopuszczanych na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW na zasadach i w terminie określonym w Prospekcie.

W związku z Ofertą nie będzie prowadzona subskrypcja akcji Spółki, tj. nie będzie dokonywana emisja nowych akcji, w związku z czym prawo pierwokupu nie znajdzie zastosowania.

Prospekt nie będzie zatwierdzany przez inny organ nadzoru niż KNF i nie zostanie przedłożony żadnemu organowi nadzoru w kraju innym niż Polska. KNF zatwierdził Prospekt jedynie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności określone w Rozporządzeniu Prospektowym; zatwierdzenie takie nie powinno być traktowane jako akceptacja Spółki lub jakości papierów wartościowych będących przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny zasadności inwestycji w Akcje Oferowane.

Akcje Oferowane są przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej („**Oferta**”). W związku z Ofertą mogą zostać podjęte ograniczone działania marketingowe mające na celu promowanie Oferty poza terytorium Polski. Działania te będą adresowane wyłącznie do wybranych zagranicznych inwestorów instytucjonalnych mających siedziby poza Polską i będą realizowane zgodnie z właściwymi przepisami prawa obowiązującymi w krajach, gdzie będą one prowadzone. W celu prowadzenia powyższych ograniczonych działań reklamowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, w których takie działania będą podejmowane, został sporządzony dokument marketingowy w języku angielskim w formie międzynarodowego dokumentu ofertowego (ang. *International Offering Memorandum*) („**Dokument Marketingowy**”) udostępniany wybranym inwestorom instytucjonalnym. Działania reklamowe w związku z Ofertą będą adresowane wyłącznie do wybranych zagranicznych inwestorów instytucjonalnych poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S, na podstawie Regulacji S (ang. *Regulation S*) wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r., ze zm. (ang. *U.S. Securities Act of 1933, as amended*) („**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych**”). Dokument Marketingowy nie będzie podlegał zatwierdzeniu przez KNF ani przez żaden inny organ administracji publicznej, w szczególności w jurysdykcjach, gdzie będą podjęte takie ograniczone działania reklamowe w związku z Ofertą.

Inwestorami uprawnionymi do uczestniczenia w Ofercie są:

- Inwestorzy Indywidualni; oraz
- Inwestorzy Instytucjonalni.

Oferata nie przewiduje preferencyjnego traktowania żadnego konkretnego rodzaju inwestorów ani żadnych konkretnych grup powiązanych (w tym programów dla rodzin i osób zaprzyjaźnionych).

Akcje Oferowane są oferowane Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych (to jest, w celu uniknięcia wątpliwości, Inwestorom Indywidualnym po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, a Inwestorom Instytucjonalnym po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych). Inwestorzy Indywidualni będą składać zapisy na Akcje Oferowane po Cenie Maksymalnej. Zob. pkt 16.6 „Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych” poniżej. Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostanie ustalona przez Akcjonariusza Sprzedającego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych i wyrażona w złotych.

Informacje na temat Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, które będą oferowane w ramach Oferty (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału), a także ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów zostaną opublikowane w Dacie Ustalenia Ceny w taki sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt (tj. w formie elektronicznej z możliwością wyszukiwania na stronie internetowej Spółki (www.murapol.pl)) po zakończeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Jednocześnie z Ofertą Akcji Oferowanych, Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie planuje subskrypcji lub plasowania o charakterze prywatnym lub publicznym innych papierów wartościowych tej samej klasy co Akcje Oferowane.

W związku z oferowaniem Akcji Oferowanych w ramach Oferty Firma Inwestycyjna oraz inne podmioty biorące udział w Ofercie będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień MiFID II, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej, Firma Inwestycyjna oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Akcji Oferowanych w ramach Oferty:

- dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz dokonując takiej oceny, biorą pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- na podstawie informacji o kliencie dokonują przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- jeśli w stosunku do danego klienta Akcje Oferowane znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Firmy Inwestycyjnej oraz innych podmiotów biorących udział w oferowaniu Akcji Oferowanych w ramach Oferty nie będą oferować mu nabycia Akcji Oferowanych.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej, w przypadku, gdy Akcje Oferowane znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Akcji Oferowanych temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

16.2 Przewidywany harmonogram Oferty

Poniższy harmonogram określa oczekiwane kluczowe daty związane z Ofertą. Niektóre zdarzenia w nim przewidziane znajdują się poza kontrolą Spółki lub Akcjonariusza Sprzedającego. Wszystkie terminy i godziny, o których mowa w niniejszym harmonogramie, zostały ustalone w oparciu o miejscowy czas warszawski (CET) i mogą zostać zmienione przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego, działających łącznie, (i) do zawarcia Aneksu Cenowego – po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, lub (ii) od zawarcia Aneksu Cenowego – za zgodą Globalnych Współkoordynatorów.

Tabela nr 103. Przewidywany harmonogram Oferty

22 listopada 2021 r.	Zawarcie warunkowej Umowy Plasowania
22 listopada 2021 r.	Publikacja Prospektu
22 listopada 2021 r.	Rozpoczęcie Oferty – rozpoczęcie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
23–29 listopada 2021 r.	Okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych („ Okres Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych ”) – przyjmowanie zapisów od Inwestorów Indywidualnych (w dniu 29 listopada 2021 r., do godziny 23:59)
30 listopada 2021 r. do 30 listopada 2021 r.	Zakończenie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych Ustalenie ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych („ Data Ustalenia Ceny ”)
do 30 listopada 2021 r.	Zawarcie aneksu cenowego do Umowy Plasowania, określającego ostateczną cenę Akcji Oferowanych, ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów („ Aneks Cenowy ”)
	Publikacja informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów
1–3 grudnia 2021 r.	Przyjmowanie zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych
3 grudnia 2021 r.	Sesja GPW – składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW
3 grudnia 2021 r.	Przewidywany termin rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych
do 6 grudnia 2021 r.	Składanie zapisów, jeśli nastąpią, przez zastępczych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy odpowiedzą na dodatkowe zaproszenia Współprowadzących Księgę Popytu przyjmujących zapisy do nabycia Akcji Oferowanych
do 6 grudnia 2021 r. do 6 grudnia 2021 r.	Przydział Akcji Oferowanych („ Data Przydziału ”) Przewidywany termin rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Menedżerów Oferty działających na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (pod warunkiem, że dane przekazane przez inwestorów w celu rejestracji Akcji Oferowanych na ich rachunkach papierów wartościowych są kompletne i prawidłowe) z wyjątkiem Akcji Oferowanych objętych Opcją Nadprzydziału, które (i) zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Menedżerów działających na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych w ramach rozliczenia transakcji krótkiej sprzedaży zawartej w Dacie Notowania lub (ii) w przypadku braku transakcji krótkiej sprzedaży w Dacie Notowania, zostaną zapisane na rachunkach Menedżerów działających na rachunek
	Inwestorów Instytucjonalnych około tej daty – zakończenie Oferty
około 7 grudnia 2021 r.	Przewidywany termin podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW
około 8 grudnia 2021 r.	Oczekiwany pierwszy dzień obrotu Akcjami Dopuszczanymi na GPW, z zastrzeżeniem, że termin ten uzależniony jest również od przebiegu postępowań prowadzonych przez KDPW oraz GPW w przedmiocie rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie oraz dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW („ Data Notowania ”)

Spółka i Akcjonariusz Sprzedający, działający łącznie, na zasadach przewidzianych powyżej, zastrzegają sobie prawo do zmiany powyższego harmonogramu Oferty, w tym terminów przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Informacja o zmianie poszczególnych terminów Oferty zostanie przekazana w formie komunikatu aktualizującego,

w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Komunikat aktualizujący zostanie równocześnie przekazany do KNF.

W przypadku, gdy w ocenie Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego zmiana harmonogramu Oferty miałyby charakter informacji mogącej wpłynąć na ocenę papierów wartościowych, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej informacji w formie suplementu do Prospektu (po jego uprzednim zatwierdzeniu przez KNF) zgodnie z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego.

Zmiana terminu rozpoczęcia przyjmowania zapisów i podanie do publicznej wiadomości stosownej informacji w tej sprawie nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu przed pierwotnym terminem (według harmonogramu Oferty na dzień publikacji takiej informacji) rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Zmiana terminu zakończenia przyjmowania zapisów i podanie do publicznej wiadomości stosownej informacji w tej sprawie nastąpi najpóźniej w dniu upływu pierwotnego terminu (według harmonogramu Oferty na dzień publikacji takiej informacji) zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane.

Ustalenie nowego harmonogramu Oferty nie będzie traktowane jako odwołanie Oferty lub odstąpienie od przeprowadzenia Oferty.

16.3 Odwołanie Oferty

Akcjonariusz Sprzedający (i) do zawarcia Aneksu Cenowego – może odwołać Ofertę po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, lub (ii) od zawarcia Aneksu Cenowego – może odwołać Ofertę za zgodą Globalnych Współkoordynatorów w dowolnym czasie, jednak nie później niż do godziny 8:00 w dniu, w którym będzie miało miejsce składanie zleceń rozrachunku w celu zapisania Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych.

W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych, informacja w tym zakresie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Komunikat aktualizujący zostanie równocześnie przekazany do KNF. W przypadku, gdy decyzja o odwołaniu Oferty zostanie podjęta po rozpoczęciu przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych, informacja w tym zakresie zostanie przekazana do publicznej wiadomości również w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Przed rozpoczęciem Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych, Akcjonariusz Sprzedający po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty bez podania przyczyn, tym samym dokonując skutecznego odwołania Oferty.

Po rozpoczęciu Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych Akcjonariusz Sprzedający (i) do zawarcia Aneksu Cenowego – może odwołać Ofertę po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, lub (ii) od zawarcia Aneksu Cenowego – może odwołać Ofertę za zgodą Globalnych Współkoordynatorów, o ile, zdaniem Akcjonariusza Sprzedającego, istnieją ku temu ważne powody. Do ważnych powodów należą między innymi, ale nie ograniczają się do nich:

- nagłe lub nieprzewidziane wcześniej zmiany w sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub za granicą, które mogą lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę, rynki finansowe, gospodarkę Polski lub na działalność Spółki lub Grupy;
- nagłe lub nieprzewidziane zdarzenia mające wpływ na działalność operacyjną Grupy lub mogące skutkować wyrządzeniem Grupie istotnej szkody lub doprowadzić do istotnego zakłócenia jej działalności;
- nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w otoczeniu Spółki mające wpływ na jej działalność operacyjną;
- istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy;
- zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę;
- niezadowolający poziom zainteresowania Ofertą ze strony inwestorów (w tym niezadowolająca ostateczna cena akcji za Akcje Oferowane), w szczególności ze strony instytucji finansowych o uznanej marce, funkcjonujących na rynku kapitałowym;
- niemożność osiągnięcia w wyniku przeprowadzenia Oferty wystarczającej, w ocenie Globalnych Współkoordynatorów, prognozowanej liczby Akcji Oferowanych w obrocie na GPW, zapewniającej odpowiednią płynność Akcji Oferowanych;

- wystąpienie okoliczności mogących uniemożliwić lub istotnie opóźnić podjęcie przez zarząd GPW uchwały o dopuszczeniu Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym;
- wypowiedzenie lub rozwiązanie Umowy Plasowania; lub
- inne nieprzewidziane przyczyny powodujące, że przeprowadzenie Oferty lub przydział Akcji Oferowanych byłyby niemożliwe lub szkodliwe z punktu widzenia interesu Spółki lub Akcjonariusza Sprzedającego lub powodowałyby podwyższone ryzyko inwestycyjne dla Inwestorów nabywających Akcje Oferowane.

W przypadku odwołania Oferty złożone zapisy na Akcje Oferowane zostaną uznane za nieważne, a dokonane płatności zostaną zwrócone inwestorom bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 7 dni po dniu ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

W razie odwołania Oferty Spółka nie będzie ubiegała się na podstawie Prospektu o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, rynku równoległym prowadzonym przez GPW albo na innym rynku, w zależności od terminu podjęcia decyzji o odwołaniu Oferty.

Powyższe zasady odwołania Oferty będą obowiązywały również Inwestorów Instytucjonalnych do momentu, do którego Akcjonariusz Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od przeprowadzenia sprzedaży Akcji Oferowanych w ramach Oferty na podstawie Prospektu opisanego w niniejszym punkcie 16.3 Prospektu.

16.4 Zawieszenie Oferty

Decyzja o zawieszeniu Oferty może zostać podjęta bez podania przyczyny w dowolnym momencie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych przez Akcjonariusza Sprzedającego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Oferta może zostać zawieszona jedynie w stosunku do wszystkich Akcji Oferowanych. Nowy harmonogram Oferty może, ale nie musi, być ustalony jednocześnie z decyzją o zawieszeniu Oferty, przy czym Akcjonariusz Sprzedający może w późniejszym terminie ustalić nowy harmonogram Oferty.

Od rozpoczęcia Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych do Daty Przydziału, Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty wyłącznie z istotnych powodów, które mogą obejmować m.in. wszelkie zdarzenia mogące mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty lub spowodować zwiększenie ryzyka inwestycyjnego dla nabywców Akcji Oferowanych. Decyzja o zawieszeniu Oferty może zostać podjęta bez jednoczesnego ustalania nowego harmonogramu Oferty, który może zostać ustalony w późniejszym terminie. W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych, informacja w tym zakresie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Komunikat aktualizujący zostanie równocześnie przekazany do KNF. W przypadku, gdy decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta po rozpoczęciu przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych, informacja o zawieszeniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Spółka, Akcjonariusz Sprzedający oraz Menedżerowie Oferty nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje (w tym, bez ograniczeń, za straty, szkody lub utratę możliwości) poniesione przez osoby trzecie (w tym inwestorów) lub ich podmioty powiązane w związku z zawieszeniem, odwołaniem lub zmianą Oferty.

16.5 Suplementy do Prospektu

Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między zatwierdzeniem Prospektu a zakończeniem okresu oferowania lub rozpoczęciem obrotu na rynku regulowanym, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później, zostaną udostępnione w formie suplementu do Prospektu. Suplement taki będzie podlegał zatwierdzeniu przez KNF i opublikowany w taki sam sposób jak Prospekt. W przypadku gdy suplement do Prospektu zostanie opublikowany po wyrażeniu przez inwestorów zgody na nabycie papierów wartościowych, inwestorom, którzy taką zgodę wyrazili, przysługuje prawo do jej wycofania, z którego mogą skorzystać w terminie trzech dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Akcji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Akcjonariusza Sprzedającego. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplementcie do Prospektu.

W takim przypadku i w razie potrzeby termin przydziału (oraz pozostały harmonogram Oferty) zostanie dostosowany w celu umożliwienia wycofania złożonych zapisów. W przypadku wycofania przez inwestora złożonego zapisu dokonane wpłaty zostaną mu zwrócone bez odsetek i odszkodowań nie później niż w terminie siedmiu dni od daty wycofania zapisu.

Jeżeli po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu, konieczne będzie sporządzenie suplementów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane, jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie suplementy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

16.6 Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych

Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostanie ustalona w PLN.

Ostateczna cena za jedną Akcję Oferowaną dla Inwestorów Indywidualnych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych**”) oraz ostateczna cena za jedną Akcję Oferowaną dla Inwestorów Instytucjonalnych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych**”, przy czym Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych łącznie z Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych zwane są dalej „**Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych**”) zostaną ustalone przez Akcjonariusza Sprzedającego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, przy czym Ostateczna Cena dla Inwestorów Indywidualnych nie będzie większa niż 40 zł za jedną Akcję Oferowaną („**Cena Maksymalna**”). Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych mogą różnić się. Na potrzeby budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych zostanie ustalony orientacyjny przedział cenowy, który nie będzie podany do publicznej wiadomości i może ulec zmianie.

W procesie budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, zaproszonych przez Współprowadzących Księgę Popytu, tacy Inwestorzy Instytucjonalni będą składać deklaracje popytu wskazujące liczbę Akcji Oferowanych, jaką są skłonni nabyć, oraz cenę, jaką są skłonni zapłacić. Proces budowania księgi popytu będzie prowadzony w PLN. Inwestorzy Indywidualni nie będą uczestniczyć w procesie budowania księgi popytu. Proces budowania księgi popytu zostanie przeprowadzony przed rozpoczęciem okresu przyjmowania zapisów przez Inwestorów Instytucjonalnych.

Szczegóły procesu budowania księgi popytu nie zostaną podane do publicznej wiadomości. W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących udziału w procesie budowania księgi popytu, zainteresowani Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się bezpośrednio ze Współprowadzącymi Księgę Popytu.

Informacja na temat Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych zostanie przekazana przez Spółkę do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego – Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostanie przekazana KNF i opublikowana w taki sam sposób jak Prospekt (tj. w formie elektronicznej z możliwością wyszukiwania na stronie internetowej Spółki ([www.\[.\]murapol\[.\]pl](http://www.murapol.pl))).

16.7 Ostateczna liczba Akcji Oferowanych

Nie później niż w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych („**Data Ustalenia Ceny**”) Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty.

Intencją Akcjonariusza Sprzedającego jest, aby ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wraz z Liczbą Akcji Stabilizujących („**Ostateczna Łączna Liczba Akcji Oferowanych i Stabilizujących**”) nie przekroczyła 14.280.000 akcji Spółki serii C1.

Ponadto Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, określi ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów. Intencją Akcjonariusza Sprzedającego oraz Globalnych Współkoordynatorów jest zaoferowanie Inwestorom Indywidualnym około 10–15% Akcji Oferowanych.

Informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty, zostanie przekazana KNF i ogłoszona wraz z Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych i w taki sam sposób jak Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego (tj. w formie elektronicznej z możliwością

wyszukiwania na stronie internetowej Spółki (www[.]murapol[.]pl). Wraz z powyższymi informacjami zostanie przekazana informacja o Liczbie Akcji Stabilizujących, z zastrzeżeniem postanowień pkt 17.2 „Stabilizacja” poniżej.

Akcjonariusz Sprzedający (i) nie później niż do zawarcia Aneksu Cenowego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami może podjąć decyzję o odwołaniu, lub zawieszeniu Oferty, (ii) po zawarciu Aneksu Cenowego za zgodą Globalnych Współkoordynatorów może podjąć decyzję o odwołaniu, lub zawieszeniu Oferty (zob. pkt 16.3 „Odwołanie Oferty” i pkt 16.4 „Zawieszenie Oferty” powyżej).

16.8 Składanie zapisów

Informacje ogólne

Zapis na Akcje Oferowane jest bezwarunkowy, nieodwoalny (z zastrzeżeniem prawa wycofania zapisu w przypadku opublikowania suplementu do Prospektu (zob. pkt 16.5 „Suplementy do Prospektu” powyżej)), nie może zawierać żadnych zastrzeżeń lub dodatkowych warunków realizacji i jest wiążący dla osoby, która go złożyła (z zastrzeżeniem uprawnień do wycofania zapisu lub uchylecia się od skutków złożonego zapisu w przypadkach określonych odpowiednimi przepisami, lub ewentualnego odwołania Oferty).

Każdy inwestor będzie zobowiązany do wskazania w formularzu zapisu na Akcje Oferowane wszystkich wymaganych informacji oraz złożenia wszystkich wymaganych oświadczeń i upoważnień, w tym upoważnienia dla Firmy Inwestycyjnej, Firm Inwestycyjnych współpośredniczących w ofercie publicznej Akcji Oferowanych, innych Globalnych Współkoordynatorów oraz innej firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis do przekazywania informacji stanowiących tajemnicę zawodową, w tym informacji związanych ze złożonym zapisem na Akcje Oferowane, w zakresie wymaganym do zakończenia Oferty, oraz upoważnienia dla Firmy Inwestycyjnej, Firm Inwestycyjnych współpośredniczących w ofercie publicznej Akcji Oferowanych, innych Globalnych Współkoordynatorów oraz innej firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis i Akcjonariusza Sprzedającego do otrzymania takich informacji.

Złożenie zapisu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez potencjalnego Inwestora Indywidualnego lub Inwestora Instytucjonalnego m.in., że: (i) zapoznał się z treścią Prospektu; (ii) zaakceptował warunki Oferty; (iii) wyraził zgodę na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż określona w złożonym przez niego zapisie na akcje lub nieprzydzielenie mu żadnych Akcji Oferowanych na warunkach określonych w Prospekcie; oraz (iv) wyłącznie w przypadku osób fizycznych i osób fizycznych prowadzących działalność, wyraził zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz do zapewnienia przestrzegania odpowiednich przepisów prawa i regulacji.

Ponadto, każdy Inwestor Indywidualny będzie zobowiązany, w formularzu zapisu, do: (i) udzielenia pełnomocnictwa podmiotowi przyjmującemu zapis na Akcje Oferowane do niezwłocznego przeniesienia zwrotnego Akcji Oferowanych zapisanych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym dla Inwestora Indywidualnego w przypadku podjęcia przez oferującego decyzji o odwołaniu Oferty po złożeniu za pośrednictwem systemu GPW zlecenia sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym oraz po upływie terminu zapisania Akcji Oferowanych na rachunkach Inwestorów Instytucjonalnych; oraz (ii) złożenia zlecenia zablokowania Akcji Oferowanych od momentu zapisania go na rachunku Inwestora Indywidualnego do godziny 9:00 w dniu, w którym będzie miało miejsce składanie zleceń rozrachunku w celu zapisania Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych.

W przypadku braku wskazania w formularzu zapisu (jeżeli ma zastosowanie) którejkolwiek z powyższych lub innych wymaganych informacji, nieudzielenia pełnomocnictwa lub niezłożenia zlecenia zablokowania Akcji Oferowanych, o którym mowa powyżej, braku innych informacji lub ich nieprawidłowego podania na formularzu zapisu, a także w przypadku podania w nim nieprawdziwych lub nieprawidłowych informacji, zapis na akcje danego inwestora może zostać uznany za nieważny. Decyzja, czy dane wskazane w formularzu zapisu mogą powodować, czy dany zapis będzie uznany za nieważny, będzie zależała od charakteru i zakresu braków lub nieprawidłowości występujących przy wypełnieniu formularza zapisu. Formularz może zostać uznany za nieważny na podstawie uzasadnionej decyzji uznaniowej pracownika firmy inwestycyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane, w tym nieważność zapisu, ponosi inwestor.

Inwestorzy Instytucjonalni mogą zostać obciążeni przez Menedżerów Oferty opłatami z tytułu kosztów pośrednictwa i finansowania w związku z Ofertą, stosownie do sytuacji. Akcjonariusz Sprzedający oraz Menedżerowie Oferty nie będą pobierać dodatkowych opłat od inwestorów składających zapisy. Prowizja maklerska może zostać pobrana przez firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy, w tym Menedżerów Oferty zgodnie z obowiązującymi je wewnętrznymi regulacjami. Inwestorzy nie będą ponosić żadnych innych kosztów ani podatków związanych ze złożeniem zapisu na Akcje Oferowane, z wyjątkiem kosztów (o ile takie wystąpią) związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku

papierów wartościowych (o ile taki inwestor nie posiada już rachunku) oraz ewentualnych kosztów prowizji maklerskiej zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis. Informacje na temat opodatkowania znajdują się w rozdziale 20 „Opodatkowanie”.

Inwestorzy Indywidualni

Przydział techniczny Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym zostanie dokonany za pośrednictwem systemu GPW. Każdy Inwestor Indywidualny zainteresowany złożeniem zapisu na Akcje Oferowane musi posiadać rachunek papierów wartościowych otwarty w firmie inwestycyjnej (wchodzącej w skład Konsorcjum Detalicznego (zgodnie z definicją poniżej), za pośrednictwem którego będzie składać zapisy na Akcje Oferowane oraz podpisać odpowiednie umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych. Inwestorzy Indywidualni zamierzający złożyć zapis na Akcje Oferowane, którzy nie posiadają rachunków papierów wartościowych, powinni otworzyć takie rachunki przed dokonaniem zapisu w firmie inwestycyjnej będącej członkiem Konsorcjum Detalicznego (lub dla której rachunek jest prowadzony przez taką firmę jako bank powierniczy).

Inwestorzy Indywidualni będą składać zapisy w Polsce po Cenie Maksymalnej, wskazując liczbę Akcji Oferowanych objętych zapisem.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w Okresie Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych w punktach obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej oraz innych firm inwestycyjnych i upoważnionych banków w Polsce, które przystąpią do konsorcjum detalicznego i będą przyjmowały od Inwestorów Indywidualnych zapisy na Akcje Oferowane (jeśli takie będą) (wspólnie z Firmą Inwestycyjną „**Konsorcjum Detaliczne**”) zgodnie z ich wewnętrznymi procedurami i zasadami obowiązującymi u danego członka Konsorcjum Detalicznego. Szczegółowa lista członków Konsorcjum Detalicznego oraz lista punktów obsługi klienta, w których przyjmowane będą zapisy, zostaną podane do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]murapol\[.\]pl](http://www[.]murapol[.]pl)) w taki sam sposób jak Prospekt.

Inwestorzy Indywidualni mają prawo złożyć więcej niż jeden zapis, z zastrzeżeniem, że Liczba Akcji Oferowanych objętych jednym zapisem przez jednego Inwestora Indywidualnego nie może być niższa niż 50 Akcji Oferowanych i wyższa niż 200.000 Akcji Oferowanych. Zapis obejmujący większą liczbę Akcji Oferowanych niż 200.000 Akcji Oferowanych będzie uważany za zapis na 200.000 Akcji Oferowanych. Zapis obejmujący mniej niż 50 Akcji Oferowanych będzie uważany za nieważny. Zapis, który nie został w pełni opłacony lub został złożony na nieprawidłowo wypełnionych formularzach zapisów, będzie uznany za nieważny. Skutki złożenia nieprawidłowego lub niepełnego zapisu ponosi Inwestor Indywidualny składający taki zapis.

Zapisy na Akcje Oferowane złożone przez Inwestora Indywidualnego po cenie innej niż Cena Maksymalna zostaną uznane za nieważne.

Zapisy przez Internet i telefon będą przyjmowane od Inwestorów Indywidualnych będących stroną umowy o prowadzenie rachunku maklerskiego, umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych (lub umowy podobnego rodzaju) zawartej przez Inwestora Indywidualnego z członkiem Konsorcjum Detalicznego, jeżeli postanowienia takiej umowy przewidują składanie zapisów na akcje przez Internet lub telefon. Zapisy takie będą przyjmowane zgodnie z wewnętrznymi regulacjami danego członka Konsorcjum Detalicznego. Umowy zawarte z członkiem Konsorcjum Detalicznego mogą przewidywać również inne formy składania zapisów.

Na podstawie przyjętych zapisów, członkowie Konsorcjum Detalicznego będą składać, w imieniu Inwestorów Indywidualnych, zlecenia nabycia Akcji Oferowanych za pośrednictwem systemu GPW. Firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy są odpowiedzialne za prawidłowe przekazanie zleceń nabycia Akcji Oferowanych do systemu GPW. Formularz zapisu będzie zawierał pełnomocnictwo dla firmy inwestycyjnej do złożenia zlecenia nabycia Akcji Oferowanych w imieniu danego Inwestora Indywidualnego.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych (w szczególności: (i) konieczności posiadania umowy o prowadzenie rachunku maklerskiego i umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych (ii) dokumentów wymaganych w przypadku złożenia zapisu przez przedstawiciela ustawowego, pełnomocnika lub inną osobę działającą w imieniu inwestora, oraz (iii) możliwości składania zapisów (np. za pośrednictwem Internetu)), Inwestorzy Indywidualni powinni skontaktować się z członkiem Konsorcjum Detalicznego przyjmującym od Inwestorów Indywidualnych zapisy na Akcje Oferowane lub z punktem przyjmowania zapisów.

Inwestorzy Instytucjonalni

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, dokona uznaniowego wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których przez Firmę Inwestycyjną, Firmy Inwestycyjne wspólnie pośredniczące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych lub inne firmy inwestycyjne (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) (w imieniu własnym i w imieniu pozostałych Globalnych Współkoordynatorów) zostaną wysłane zaproszenia do składania zapisów na Akcje Oferowane, i którzy będą uprawnieni samodzielnie lub przez Menedżerów Oferty działających na ich rachunek do złożenia zapisów na Akcje Oferowane w liczbie określonej w takim zaproszeniu oraz do dokonania wpłaty na Akcje Oferowane po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych na rachunek wskazany w takim zaproszeniu.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zostali zaproszeni do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, zostaną przyjęte przez Firmę Inwestycyjną, Firmy Inwestycyjne wspólnie pośredniczące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych lub innego Współprowadzącego Księgę Popytu (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) na warunkach określonych w zaproszeniu do składania zapisów. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności dokumentów wymaganych w przypadku złożenia zapisu przez pełnomocnika lub inną osobę działającą w imieniu inwestora, w tym między innymi podpisanie odpowiedniej umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, oraz sposobu składania zapisów, Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną, Firmami Inwestycyjnymi wspólnie pośredniczącymi w ofercie publicznej Akcji Oferowanych lub innym Współprowadzącym Księgę Popytu (z wyłączeniem Pekao Investment Banking).

Każdy Inwestor Instytucjonalny może złożyć jeden lub kilka zapisów na taką łączną liczbę Akcji Oferowanych, jaka została wskazana w skierowanym do niego zaproszeniu do złożenia zapisu i w tym kontekście liczba Akcji Oferowanych wskazana w skierowanym do danego Inwestora Instytucjonalnego zaproszeniu do złożenia zapisu jest maksymalną liczbą Akcji Oferowanych, na które może złożyć zapisy Inwestor Instytucjonalny (przy czym liczba ta może być inna dla każdego Inwestora Instytucjonalnego). Zapisy, które łącznie obejmują większą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będą traktowane jako zapisy na maksymalną liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w zaproszeniu skierowanym do danego Inwestora Instytucjonalnego. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu może zostać przydzielona liczba Akcji Oferowanych wynikająca ze złożonego przez niego zapisu, mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż wynikająca ze złożonego przez niego zapisu lub może nie zostać przydzielona żadna Akcja Oferowana, co w każdym przypadku zostanie określone przez Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Instytucje zarządzające aktywami na zlecenie mogą złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zlecenia listę tych klientów zawierającą dane wymagane w formularzu zapisu. Zapisy będą przyjmowane na formularzu zapisu w języku polskim lub angielskim (dla osób niebędących polskimi rezydentami) udostępnionym przez Firmę Inwestycyjną lub innych menedżerów przyjmujących zapisy. Razem ze złożeniem zapisu Inwestorzy Instytucjonalni zobowiązani są do złożenia nieodwołalnej dyspozycji złożenia zapisu na Akcje Oferowane na rachunku papierów wartościowych, który jest prowadzony w ich imieniu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane będą ponoszone przez inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane.

16.9 Płatność za Akcje Oferowane

Płatności za Akcje Oferowane nie są oprocentowane.

Inwestorzy Indywidualni

Inwestorzy Indywidualni składający zapisy na Akcje Oferowane są zobowiązani do zapłaty w złotych polskich za Akcje Oferowane w momencie składania takiego zapisu. Wpłaty powinny być dokonywane w wysokości odpowiadającej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, na które dany Inwestor Indywidualny składa zapis (zapisy), i Ceny Maksymalnej, powiększonej o prowizję maklerską, jeżeli taka pobierana jest przez członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego zapis. Wpłata na Akcje Oferowane musi być dokonana w PLN, zgodnie z zasadami obowiązującymi u danego członka Konsorcjum Detalicznego, przyjmującego zapis na Akcje Oferowane.

Środki pieniężne wpłacone przez Inwestora Indywidualnego na Akcje Oferowane (powiększone o ewentualną prowizję maklerską) zostaną zablokowane w chwili składania zapisu na jego rachunku pieniężnym/bankowym służącym do obsługi rachunku papierów wartościowych. Jakiegokolwiek wcześniej nieuregulowane należności nie mogą być zaliczone na poczet wpłaty na Akcje Oferowane. Zapis złożony przez Inwestora Indywidualnego, który nie został w pełni

opłacony lub nie został opłacony w terminie, zostanie uznany za nieważny w całości. Zapisy na Akcje Oferowane mogą zostać opłacone ze środków pieniężnych znajdujących się na rachunku inwestycyjnym Inwestora Indywidualnego wyłącznie z niezatrzymanych środków pieniężnych tego Inwestora Indywidualnego zdeponowanych na jego rachunku papierów wartościowych. W przypadku braku wystarczających środków na rachunku zapis nie zostanie przyjęty.

Inwestorzy Instytucjonalni

Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani do zapłaty za Akcje Oferowane, których dotyczą ich zapisy, po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, nie później niż do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych, w złotych polskich w wysokości odpowiadającej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, na którą Inwestor Instytucjonalny złożył zapis lub zapisy, oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, w sposób zgodny z instrukcjami podanymi w zaproszeniu do składania zapisów. Wpłaty powinny być dokonywane przelewem bankowym w złotych polskich na rachunek wskazany w zaproszeniu do składania zapisów. Za datę wpłaty uważa się dzień wpływu odpowiedniej kwoty pieniężnej na ten rachunek. Zasadą jest, że wpłaty dokonywane są w tej samej firmie inwestycyjnej, w której został złożony zapis na Akcje Oferowane.

W przypadku, gdy zlecenie nie zostanie w całości opłacone przez Inwestora Instytucjonalnego, zapis taki może, według uznania Menedżerów Oferty, za zgodą Akcjonariusza Sprzedającego, zostać uznany za prawidłowo złożony, przy czym w takim przypadku danemu Inwestorowi Instytucjonalnemu przydzielone zostaną Akcje Oferowane w liczbie odpowiadającej ilorazowi liczby kwoty faktycznie opłaconej przez inwestora i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż wynikająca ze złożonego przez niego zapisu lub też zapis taki może zostać uznany za nieprawidłowo złożony w całości.

Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni, którzy chcieliby, aby Menedżerowie Oferty działający na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) przyjęli ich zlecenie w ramach zbiorczego zlecenia nabycia na ich rachunek Akcji Oferowanych, powinni skontaktować się z odpowiednimi Menedżerami Oferty działającymi na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat płatności za Akcje Oferowane oraz procesu rozliczenia Akcji Oferowanych w odniesieniu do nich.

16.10 Przydział Akcji Oferowanych

Decyzje dotyczące: (i) liczby Akcji Oferowanych, które zostaną przydzielone poszczególnym kategoriom inwestorów, oraz (ii) przydziału Akcji Oferowanych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym, będą miały charakter uznaniowy i zostaną podjęte przez Akcjonariusza Sprzedającego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, po zakończeniu procesu budowania księgi popytu.

Akcjonariusz Sprzedający nie zamierza dokonać przydziału Akcji Oferowanych w sposób, który prowadziłyby do bezpośredniego lub pośredniego nabycia lub osiągnięcia przez któregokolwiek z inwestorów znaczącego uczestnictwa w Spółce lub nabycia przez któregokolwiek z inwestorów dominacji nad Spółką w rozumieniu przepisów Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji (zob. również pkt 19.6 „Zobowiązania informacyjne oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów antymonopolowych – Kontrola inwestycji zagranicznych”).

Po podaniu do publicznej wiadomości ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału), Akcjonariusz Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia Akcji Oferowanych pomiędzy poszczególnymi kategoriami inwestorów, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, pod warunkiem że tylko te Akcje Oferowane, które: (i) nie zostały objęte należycie złożonymi i opłaconymi zapisami; lub (ii) nie zostały nabyte przez inwestorów w wyniku wycofania przez nich zapisów – zgodnie z odpowiednimi postanowieniami Prospektu, mogą zostać przeniesione. Takie przeniesienie nie będzie miało wpływu na ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty.

Inwestorzy Indywidualni

Przydział Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym zostanie dokonany w systemie GPW na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Firmą Inwestycyjną, Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie, Spółką a GPW, zgodnie z prawidłowo złożonymi i opłaconymi zapisami.

Członkowie Konsorcjum Detalicznego przyjmujący zapisy na Akcje Oferowane wprowadzą do systemu informatycznego GPW zlecenia kupna Akcji Oferowanych wystawione na podstawie prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów inwestorów. W dniu przydziału do systemu informatycznego GPW zostanie wprowadzone odpowiednie zlecenie sprzedaży Akcji Oferowanych.

Przydział Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym zostanie zrealizowany w taki sposób, że:

- w przypadku, gdy liczba Akcji Oferowanych, na które złożyli zapisy Inwestorzy Indywidualni, nie przekroczy liczby Akcji Oferowanych oferowanych tym inwestorom, Inwestorom Indywidualnym zostaną przydzielone Akcje Oferowane w liczbie wynikającej z prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów;
- w przypadku, gdy liczba Akcji Oferowanych objętych zapisami złożonymi przez Inwestorów Indywidualnych (i pozostających ważnymi do czasu sesji GPW, w czasie której rozliczana jest transakcja sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym) będzie większa niż liczba Akcji Oferowanych ostatecznie oferowanych Inwestorom Indywidualnym, Akcje Oferowane zostaną przydzielone Inwestorom Indywidualnym na zasadach proporcjonalnej redukcji każdego ze złożonych zapisów, przy zastrzeżeniu, że każdy zapis będzie traktowany odrębnie dla potrzeb przydziału Akcji Oferowanych.

Akcje nieprzyznane w wyniku zaokrągleń zostaną przydzielone Inwestorom Indywidualnym zgodnie z zasadami przydziału stosowanymi przez GPW.

Środki pieniężne Inwestorów Indywidualnych, którym nie przyznano żadnych Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane proporcjonalnie zredukowano lub uznano za nieważne lub wynikające z ewentualnej różnicy pomiędzy Ceną Maksymalną a Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych pozostaną na rachunku pieniężnym inwestora u członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego zapis. Środki te zostaną odblokowane w dniu przydziału Akcji Oferowanych przez GPW lub w dniu następnym, po otrzymaniu przez członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego zapis kart umów z GPW. Środki będą zwracane bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań w związku z kosztami poniesionymi przez Inwestorów Indywidualnych w trakcie składania zapisów na Akcje Oferowane.

Inwestorzy Indywidualni uczestniczący w Ofercie zostaną powiadomieni o liczbie przydzielonych im Akcji Oferowanych przez danego członka Konsorcjum Detalicznego prowadzącego ich rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane zostały Akcje Oferowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami i umową (umowami) zawartą (zawartymi) z danym Inwestorem Indywidualnym. Obrót Akcjami Oferowanymi na GPW może rozpocząć się przed dokonaniem powyższego zawiadomienia.

Inwestorzy Instytucjonalni

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Firma Inwestycyjna, Firmy Inwestycyjne współpośredniczące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych lub inne firmy inwestycyjne, do których Akcjonariusz Sprzedający zdecydował o wysłaniu zawiadomienia po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, zostaną skierowane zaproszenia do składania zapisów na Akcje Oferowane. Inwestorowi Instytucjonalnemu, do którego zostało skierowane zaproszenie, zostanie przydzielona określona w zaproszeniu liczba Akcji Oferowanych, pod warunkiem, że zapis na te Akcje Oferowane został prawidłowo złożony przez lub w imieniu takiego Inwestora Instytucjonalnego, oraz że odpowiednia liczba Akcji Oferowanych została opłacona. W przypadku, gdy Inwestor Instytucjonalny dokonał jedynie częściowej wpłaty na Akcje Oferowane lub złożył zapis (zapisy) na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu, takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu może zostać przydzielona: (i) taka liczba Akcji Oferowanych, za jaką dany Inwestor Instytucjonalny zapłacił, (ii) mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż ta, za którą zapłacił, lub (iii) może nie zostać przydzielona żadna Akcja Oferowana, co w każdym przypadku zostanie określone przez Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego jednego lub kilku zapisów na większą liczbę Akcji Oferowanych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, inwestorowi takiemu może zostać przydzielona liczba Akcji Oferowanych wskazana w skierowanym do niego zaproszeniu.

Inwestorzy Instytucjonalni, którym nie przydzielono żadnych Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane zostały wycofane lub w inny sposób nie zostały złożone, otrzymają zwrot nadpłat/środków w terminie do siedmiu dni od Daty Przydziału lub daty ogłoszenia o odwołaniu Oferty lub wykonaniu prawa odstąpienia od złożonego zapisu w związku z publikacją suplementu do prospektu (zob. pkt 16.5 „*Suplementy do Prospektu*” powyżej), odpowiednio, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, na rachunek wskazany w zapisie takiego Inwestora Instytucjonalnego.

Wszelkie Akcje Oferowane, w odniesieniu do których Inwestorzy Indywidualni lub Inwestorzy Instytucjonalni skorzystaliby z prawa do wycofania zapisu, mogą zostać przydzielone Inwestorom Instytucjonalnym, zarówno tym, którzy uczestniczyli w procesie budowania księgi popytu, jak i tym, którzy w nim nie uczestniczyli („**Inwestorzy Zastępczy**”), pod warunkiem że Inwestorzy Zastępczy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane w odpowiedzi na zaproszenie do złożenia takiego zapisu na Akcje Oferowane na warunkach określonych w niniejszym punkcie.

Akcje Oferowane, na które Inwestorzy Instytucjonalni wycofali zapisy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie złożyli zapisu w odpowiedzi na zaproszenie lub nie dokonali w terminie płatności w związku ze złożonym zapisem,

mogą być oferowane i przydzielane Inwestorom Zastępczym, pod warunkiem, że należycie złożyli i opłacili zapisy złożone w odpowiedzi na zaproszenie do składania takich zapisów na Akcje Oferowane na warunkach określonych w niniejszym punkcie.

Inwestorzy Instytucjonalni uczestniczący w Ofercie zostaną powiadomieni o przydzielonych im Akcjach Oferowanych przez firmy inwestycyjne, w których inwestorzy złożyli swoje zapisy. Obrót Akcjami na GPW może rozpocząć się przed dokonaniem powyższego zawiadomienia.

16.11 Rejestracja Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych i rozliczenie Oferty

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wszystkie Akcje Oferowane/Akcje Dopuszczane będą zdematerializowane i docelowo zarejestrowane w KDPW, który jest polską centralną izbą rozrachunkową i prowadzącym depozyt papierów wartościowych. Wszystkie Akcje Oferowane/Akcje Dopuszczane będą miały formę zapisu elektronicznego, w związku z czym inwestorzy mogą je posiadać wyłącznie za pośrednictwem odpowiednich rachunków inwestycyjnych/rachunków papierów wartościowych otwartych i prowadzonych przez firmy inwestycyjne oraz powierników będących uczestnikami KDPW.

Spółka zamierza złożyć do KDPW wnioski o rejestrację Akcji Oferowanych będących przedmiotem Oferty/Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW tak, aby rejestracja Akcji Oferowanych w depozycie papierów wartościowych nastąpiła w terminie umożliwiającym dokonanie ich przydziału Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym oraz zapisanie Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, a także rozpoczęcie notowania Akcji Dopuszczanych na rynku podstawowym GPW, na zasadach i w terminie określonych w Prospekcie.

Na potrzeby rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Akcjom Oferowanym/Akcjom Dopuszczanym KDPW przydzielił następujący wstępny numer ISIN: PLMURPL00190 ich. Zob. również pkt 11.3 „Kapitał zakładowy” w celu uzyskania informacji na temat dematerializacji Akcji w rozumieniu KSH oraz ich planowanej rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Spółka złoży wniosek o rejestrację pozostałych Akcji, które będą przedmiotem dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu, w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Akcje Oferowane zostaną zapisane na tych rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych, z których zostały złożone zapisy.

Pod warunkiem otrzymania Akcji Oferowanych przez Firmę Inwestycyjną od pośrednika rejestracyjnego za pośrednictwem KDPW, Firma Inwestycyjna wystawi instrukcje rozliczeniowe w celu dokonania przeniesienia Akcji Oferowanych na rachunki papierów wartościowych odpowiednich Inwestorów Instytucjonalnych. Akcje Oferowane zostaną zdeponowane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych (pod warunkiem, że informacje przekazane przez Inwestorów Instytucjonalnych na potrzeby rejestracji Akcji Oferowanych na ich rachunkach papierów wartościowych są kompletne i poprawne). Akcje Oferowane Inwestorów Instytucjonalnych w zakresie liczby Akcji Dopuszczanych przydzielonych w ramach Opcji Nadprzydziału zostaną zarejestrowane na rachunkach papierów wartościowych Menedżerów Oferty po rozliczeniu transakcji pakietowych (krótka sprzedaż w rozumieniu art. 2 ust. 1 lit. b rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 236/2012 z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie krótkiej sprzedaży i wybranych aspektów dotyczących swapów ryzyka kredytowego) pomiędzy Menedżerem Stabilizującym (zlecenie krótkiej sprzedaży) a Menedżerami Oferty, którzy będą działać na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (zlecenie kupna) („**Krótką Sprzedaż**”). Zawarcie transakcji pakietowych w ramach Krótkiej Sprzedaży nie będzie możliwe, jeżeli kurs Akcji Dopuszczanych w dniu pierwszego notowania nie pozwoli na spełnienie się warunków dotyczących odchylenia ceny transakcji pakietowej od kursu odniesienia, o których mowa Dziale VI, Rozdziale 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP – Transakcje Pakietowe. Akcje Dopuszczane, które nie zostaną sprzedane w ramach transakcji pakietowej Krótkiej Sprzedaży, zostaną zarejestrowane na rachunkach papierów wartościowych Menedżerów Oferty, którzy będą działać na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych w wyniku sprzedaży akcji przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach rozliczenia przydziału w ramach Oferty.

Po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego oraz podjęciu odpowiednich uchwał przez Zarząd KDPW, Akcje Oferowane zostaną zdeponowane na rachunkach papierów wartościowych inwestorów. Jeżeli informacje przekazane przez inwestora na potrzeby przeniesienia Akcji Oferowanych są niekompletne lub nieprawidłowe, inwestor ten musi wziąć pod uwagę, że zdeponowanie Akcji Oferowanych na jego rachunku papierów wartościowych nastąpi w późniejszym terminie po uzupełnieniu lub skorygowaniu przez niego przekazanych informacji.

Menedżerowie Oferty, Akcjonariusz Sprzedający ani Spółka nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek niepowodzenie w deponowaniu Akcji Oferowanych wynikające z podania przez inwestora niepełnych lub nieprawidłowych informacji na potrzeby deponowania Akcji Oferowanych.

16.12 Publiczne ogłoszenie wyników Oferty

Spółka ogłosi wyniki Oferty w terminie 14 dni od Daty Przydziału w formie raportu bieżącego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

16.13 Notowanie Akcji

Przed rozpoczęciem Oferty Akcje nie były przedmiotem obrotu publicznego, a na Datę Prospektu Akcje nie są notowane na żadnym rynku regulowanym lub jakimkolwiek innym odpowiednim rynku. Jednakże, Spółka zamierza złożyć do GPW wniosek o dopuszczenie wszystkich Akcji Dopuszczanych, tj. 40.800.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda, w tym: (i) 8.200.000 Akcji serii A1, (ii) 2.000.000 Akcji serii A2, (iii) 9.800.000 Akcji serii B, (iv) 16.000.000 Akcji serii C1, (v) 4.000.000 Akcji serii C2, oraz (vi) 800.000 Akcji serii D, do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W związku z: (i) Ofertą oraz (ii) Dopuszczeniem do Obrotu na GPW, zamiarem Spółki jest docelowa rejestracja pod tym samym kodem ISIN wszystkich Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Dopuszczenie do Obrotu na GPW wymaga między innymi: (i) podjęcia stosownych uchwał przez KDPW i podpisania umowy pomiędzy Spółką a KDPW w sprawie rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i przyjęcia takich Akcji Dopuszczanych do tego depozytu; oraz (ii) podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Powyższe uchwały KDPW i GPW mogą zostać podjęte, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w obowiązujących przepisach prawa i odpowiednich regulacjach KDPW i GPW (włączając w to „Wspólne stanowisko Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego”), w tym warunek dotyczący minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie i odpowiedniego poziomu kapitalizacji oraz warunku dotyczącego swobodnej zbywalności akcji. Warunki dotyczące dopuszczenia i wprowadzenia akcji do obrotu na GPW zostały szczegółowo określone w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz w odpowiednich regulacjach GPW i dotyczą m.in. zapewnienia odpowiedniej płynności Akcji Dopuszczanych oraz odpowiedniego poziomu kapitalizacji, zapewnienia, że obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz po wzięciu pod uwagę m.in. sytuacji finansowej emitenta, perspektywy jego rozwoju oraz bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników. Zgodnie z Rozporządzeniem o Rynku i Emitentach, rozproszenie akcji zapewnia płynność obrotu, jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, znajduje się: (i) co najmniej 25% akcji danej spółki objętych wnioskiem; lub (ii) co najmniej 500.000 akcji danej spółki o łącznej wartości wynoszącej co najmniej równowartość w złotych kwoty 17.000.000 EUR, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – według prognozowanej ceny rynkowej. Zgodnie z Regulaminem GPW, dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, o ile, między innymi: (i) z zastrzeżeniem określonych wyjątków, kapitalizacja spółki (rozumiana jako iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji) wynosi co najmniej 60.000.000,00 PLN albo równowartość w złotych 15.000.000,00 EUR; (ii) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej: (a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego; oraz (b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4.000.000,00 PLN albo równowartości w złotych równej co najmniej 1.000.000,00 EUR, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej; a także (iii) akcje znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego.

Na Datę Prospektu Spółka nie spełnia kryteriów dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (zarówno rynku podstawowym, jak i równoległym). Spółka zakłada, że w przewidywanym dniu podjęcia przez GPW uchwały o dopuszczeniu Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) GPW, a najpóźniej po zakończeniu Oferty, będzie spełniać warunki umożliwiające dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym, a następnie wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku podstawowym GPW. Jeżeli jednak Spółka nie będzie spełniała wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji, w tym Akcji Oferowanych, do obrotu na rynku podstawowym GPW, Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym i równoległym GPW, Spółka nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji do alternatywnego systemu obrotu (NewConnect), a Oferta

może zostać odwołana. Oferta może zostać odwołana bez podania przyczyny do czasu zawarcia Aneksu Cenowego, a po zawarciu Aneksu Cenowego tylko jeśli istnieją ku temu ważne powody. Zob. pkt. 16.3 „*Odwołanie Oferty*”.

Minimalne wymogi dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego, w zakresie kapitalizacji, wynikające z Regulaminu GPW zostaną spełnione w sytuacji, gdy w przypadku dopuszczenia do obrotu na rynku równoległym wszystkich Akcji Dopuszczanych (tj. 40.800.000 akcji), cena Akcji Oferowanych będzie nie niższa niż 1,48 PLN (co pozwoli osiągnąć minimalny poziom kapitalizacji na poziomie 60.000.000,00 PLN). Minimalne wymogi dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego na rynku równoległym, w zakresie rozproszenia, wynikające z Regulaminu GPW zostaną spełnione w przypadku Spółki w sytuacji, gdy w ramach Oferty Akcjonariusz Sprzedający sprzeda nie mniej niż 6.120.000 Akcji Oferowanych, co stanowi 15% akcji Emitenta objętych wnioskiem o dopuszczenie (przy założeniu, że każdy z akcjonariuszy posiadający ww. Akcje, który nabył je w ramach Oferty, będzie posiadać Akcje w liczbie zapewniającej prawo do mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu). Minimalne wymogi zaś w przypadku obrotu na rynku podstawowym wynikające z Rozporządzenia zostaną spełnione w przypadku, gdy w ramach Oferty Akcjonariusz Sprzedający sprzeda nie mniej niż 10.200.000 Akcji Oferowanych, co stanowi 25% akcji Emitenta objętych wnioskiem o dopuszczenie (przy założeniu, że żaden z akcjonariuszy, którzy nabyli Akcje Oferowane w ramach Oferty, nie będzie posiadać Akcji w liczbie zapewniającej prawo do więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu) lub sprzeda mniej niż 10.200.000 oraz nie mniej niż 500.000 Akcji Oferowanych, z zastrzeżeniem, że ta mniejsza ilość Akcji Oferowanych powinna mieć wartość przynajmniej 17.000.000 euro według ich ceny sprzedaży (przy założeniu, że żaden z akcjonariuszy, którzy nabyli Akcje Oferowane w ramach Oferty, nie będzie posiadać Akcji w liczbie zapewniającej prawo do więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu).

Biorąc pod uwagę, że niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na GPW są uznaniowe i należą do oceny GPW, Spółka nie może zapewnić, że takie zgody i zezwolenia zostaną uzyskane ani że Akcje Dopuszczane zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW, w szczególności w przypadku, w którym Akcjonariusz Sprzedający nie sprzedałby w ramach Oferty wystarczającej liczby akcji, aby zapewnić wymagany poziom rozproszenia akcjonariatu.

Spółka nie może całkowicie wykluczyć, że z powodu okoliczności leżących poza jej kontrolą dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano. Ponadto z powodu luki czasowej pomiędzy składaniem zapisów przez inwestorów a pierwszym dniem notowania Akcji Oferowanych (zob. pkt 16.2 „*Przewidywany harmonogram Oferty*” powyżej), która może być dłuższa niż w innych jurysdykcjach, inwestorzy będą narażeni na brak płynności przez ten czas.

Jeżeli Akcje Dopuszczane nie będą mogły zostać dopuszczone do obrotu na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW, Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW (zarówno podstawowym, jak i równoległym) Spółka nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez GPW (NewConnect), a Oferta może zostać odwołana.

W przypadku zmiany zamiarów Spółki w zakresie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego, informacja taka zostanie przekazana do publicznej wiadomości przed Datą Przydziału w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Spółka przekaze do wiadomości publicznej informacje o Dopuszczeniu do Obrotu na GPW, rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i pierwszym dniu notowania Akcji Dopuszczanych na GPW po otrzymaniu informacji o podjęciu stosownych uchwał przez GPW oraz KDPW, w formie raportów bieżących, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17. UMOWA PLASOWANIA, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI

17.1 Umowa Plasowania

W dniu publikacji Prospektu lub około tej daty Spółka Akcjonariusz Sprzedający oraz Menedżerowie Oferty zamierzają zawrzeć warunkową umowę o plasowanie Akcji Oferowanych („**Umowa Plasowania**”), na podstawie której Akcjonariusz Sprzedający zobowiąże się do zaoferowania i sprzedania wskazanej w Umowie Plasowania liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty. Zgodnie z Umową Plasowania, każdy z Menedżerów Oferty zobowiąże się, z zastrzeżeniem spełnienia określonych warunków zawieszających, do dołożenia należytej staranności w celu uplasowania Akcji Oferowanych wśród Inwestorów Instytucjonalnych.

Umowa Plasowania nie będzie umową o gwarancję emisji w rozumieniu art. 4 pkt 13a Ustawy o Ofercie Publicznej ani umową o gwarancję emisji, o której w mowa w art. 14a ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Menedżerowie Oferty nie są i nie będą zobowiązani do gwarantowania Oferty lub do nabycia w inny sposób lub objęcia jakichkolwiek Akcji Oferowanych lub innych papierów wartościowych oferowanych w Ofercie.

Umowa Plasowania będzie zawierała warunki zawieszające zobowiązanie Menedżerów Oferty do plasowania Akcji Oferowanych wśród Inwestorów Instytucjonalnych, typowe dla umów plasowania zawieranych w ofertach publicznych podobnych do Oferty, w tym uzgodnienie pomiędzy Akcjonariuszem Sprzedającym i Menedżerami Oferty aneksu cenowego do Umowy Plasowania („**Aneks Cenowy**”) określającego ostateczną cenę Akcji Oferowanych, ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów.

Umowa Plasowania zawarta zostanie pod prawem angielskim i jakiegokolwiek spory wynikające lub związane z tą umową będą podlegały jurysdykcji Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Handlowej (International Chamber of Commerce). Umowa Plasowania będzie zawierała postanowienia zwyczajowo przyjęte w ofertach podobnych do Oferty, w tym oświadczenia i zapewnienia Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego. Zgodnie z Umową Plasowania, Spółka oraz w przypadku, gdy zostanie to uzgodnione pomiędzy stronami, również Akcjonariusz Sprzedający, zobowiążą się do zwolnienia Menedżerów Oferty oraz innych określonych osób z odpowiedzialności i obowiązku świadczenia z tytułu określonych roszczeń, zobowiązań lub kosztów, jakie mogą zostać dochodzone lub zostaną poniesione przez Menedżerów Oferty lub określone osoby w związku z Umową Plasowania (tzw. klauzula indemnifikacyjna). Umowa Plasowania będzie również przewidywała okoliczności, w których Współprowadzący Księgę Popytu będą mogli ją wypowiedzieć, w szczególności, jeśli którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień Spółki będzie lub stanie się niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym, lub jeśli sytuacja na rynkach finansowych ulegnie znaczącej zmianie lub w przypadku siły wyższej.

Umowa Plasowania będzie zawierała standardowe zobowiązania Menedżerów Oferty w odniesieniu do zasięgu terytorialnego podejmowanych działań reklamowych i promocyjnych oraz zobowiązanie do podejmowania działań reklamowych i promocyjnych wyłącznie wobec określonych kategorii Inwestorów Instytucjonalnych i w każdym przypadku zgodnie z prawem jurysdykcji, w której takie działania mają być prowadzone.

Informacja na temat wynagrodzenia Menedżerów w związku z Ofertą, w tym wynagrodzenia z tytułu plasowania Akcji Oferowanych wśród Inwestorów Instytucjonalnych, została zamieszczona w punkcie 21.7 „*Koszty Oferty – Prowizja Menedżerów Oferty*”.

W zakresie, w jakim będzie to wymagane przepisami prawa, informacja o zawarciu Umowy Plasowania zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku, gdy zmiana warunków Umowy Plasowania lub terminu jej zawarcia mogłaby wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

17.2 Stabilizacja

Na podstawie Umowy Plasowania Akcjonariusz Sprzedający powoła Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao jako menedżera stabilizującego („**Menedżer Stabilizujący**”) z zastrzeżeniem podpisania Aneksu Cenowego, w celu dokonania działań stabilizujących kurs akcji.

Ma to na celu umożliwienie dokonywania przez Menedżera Stabilizującego transakcji stabilizacyjnych i ich rozliczenia oraz umożliwienie finansowania transakcji stabilizacyjnych.

Planowane jest, że, w przypadku podjęcia decyzji o podjęciu działań stabilizacyjnych, w związku z Ofertą Menedżer Stabilizujący będzie mógł nabywać na GPW Akcje Dopuszczane w liczbie nie większej niż 10% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych i ostatecznej liczby Akcji Stabilizujących i jednocześnie nie większej niż liczba Akcji Dopuszczanych przydzielonych w Opcji Nadprzydziału („**Liczba Akcji Stabilizujących**”), w celu stabilizacji kursu giełdowego Akcji Spółki na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliby się, gdyby działania takie nie były podejmowane. Nabywanie Akcji Dopuszczanych w ramach transakcji stabilizacyjnych będzie mogło mieć miejsce na zasadach określonych w Rozporządzeniu w Sprawie Stabilizacji. Transakcje nabycia Akcji Dopuszczanych w ramach transakcji stabilizacyjnych będą mogły być dokonywane jedynie w okresie rozpoczynającym się w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych na GPW i upływającym z 30. dniem od dnia pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych włącznie („**Okres Stabilizacji**”). Transakcje nabycia Akcji Dopuszczanych będą mogły być dokonywane jedynie po cenie nie wyższej niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Menedżer Stabilizujący nie będzie jednak zobowiązany do podjęcia jakichkolwiek działań stabilizacyjnych. Jeśli działania takie zostaną podjęte przez Menedżera Stabilizującego, mogą one zostać przerwane w każdym czasie, jednak nie później niż z upływem Okresu Stabilizacji. Nie ma pewności, że jeśli działania stabilizacyjne zostaną podjęte, to przyniosą one przewidywane skutki. Żadne działania stabilizacyjne nie będą podjęte, jeśli w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych na GPW nie zostanie zawarta co najmniej jedna transakcja pakietowa w ramach Krótkiej Sprzedaży. Zawarcie transakcji pakietowych w ramach Krótkiej Sprzedaży nie będzie możliwe, jeżeli kurs Akcji Dopuszczanych w dniu pierwszego notowania nie pozwoli na spełnienie się warunków dotyczących odchylenia ceny transakcji pakietowej od kursu odniesienia, o których mowa w Dziale VI, Rozdziale 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP – Transakcje Pakietowe.

Pod warunkiem zawarcia co najmniej jednej transakcji pakietowej w ramach Krótkiej Sprzedaży, Akcjonariusz Sprzedający udzieli na rzecz Menedżera Stabilizującego pożyczki Akcji Dopuszczanych, która wejdzie w życie w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczanych, w celu rozliczenia dodatkowego przydziału Akcji Dopuszczanych na rzecz niektórych Inwestorów Instytucjonalnych (na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty) („**Opcja Nadprzydziału**”). Opcją Nadprzydziału zostaną objęte Akcje Dopuszczane w liczbie nie większej niż liczba, na którą opiewają deklaracje zainteresowania Inwestorów Instytucjonalnych, na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty, i jednocześnie nie większa niż 10% Ostatecznej Łącznej Liczby Akcji Oferowanych i Stabilizujących, przy czym w żadnym przypadku nie będzie ona większa niż liczba Akcji, która łącznie z Akcjami posiadanymi przez Akcjonariusza Sprzedającego po Ofercie, spowoduje osiągnięcie przez Akcjonariusza Sprzedającego 66% ogólnej liczby głosów w Spółce. Ostateczna liczba akcji przydzielonych w ramach Opcji Nadprzydziału przeznaczonych na działania stabilizacyjne zostanie ustalona w Aneksie Cenowym do Umowy Plasowania. Opcja Nadprzydziału jest ofertą publiczną stanowiącą część Oferty. Cena Akcji Dopuszczanych przydzielonych w ramach Opcji Nadprzydziału będzie równa Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Sprzedaż Akcji Dopuszczanych w Opcji Nadprzydziału na rzecz Inwestorów Instytucjonalnych (na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty z wyłączeniem Pekao Investment Banking) będzie rozliczana poprzez rozliczenie Krótkiej Sprzedaży. Akcje Dopuszczane, które nie zostaną sprzedane w ramach transakcji pakietowej Krótkiej Sprzedaży zostaną zarejestrowane na rachunkach papierów wartościowych Menedżerów Oferty, którzy będą działać na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych w wyniku sprzedaży akcji przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach rozliczenia nadprzydziału w ramach Oferty.

Planowane jest, że Akcjonariusz Sprzedający złoży Menedżerowi Stabilizującemu ofertę sprzedaży Akcji Dopuszczanych w liczbie równej liczbie Akcji Dopuszczanych przydzielonych w Opcji Nadprzydziału pomniejszonej o liczbę akcji nabytych przez Menedżera Stabilizacyjnego w ramach działań stabilizacyjnych („**Opcja Greenshoe**”). Opcja Greenshoe zostanie udzielona w związku ze stabilizacją pomocniczą w rozumieniu Rozporządzenia w Sprawie Stabilizacji celem pokrycia krótkich pozycji Menedżera Stabilizującego powstałych w wyniku Opcji Nadprzydziału. Menedżer Stabilizujący ma prawo, według własnego uznania, do zwrotu Akcji Dopuszczonych pożyczonych od Akcjonariusza Sprzedającego, także w częściach, przez czas trwania Okresu Stabilizacji. Wykonanie Opcji Greenshoe nastąpi po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Liczba Akcji Spółki, jakie mogą zostać nabyte w wykonaniu Opcji Greenshoe, będzie równa liczbie Akcji Dopuszczanych przydzielonych w Opcji Nadprzydziału, pomniejszonej o liczbę akcji nabytych przez Menedżera Stabilizującego w ramach działań stabilizacyjnych.

Informacje na temat podjętych działań stabilizacyjnych będą przekazywane na zasadach przewidzianych w Rozporządzeniu w Sprawie Stabilizacji.

17.3 Umowy lock-up

Oczekuje się, że Umowa Plasowania będzie zawierała również zobowiązania ograniczające zbywalność/emisję Akcji przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego opisane poniżej.

Nikodem Iskra

Nie później niż w dniu zawarcia Umowy Plasowania Nikodem Iskra zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że od dnia zaciągnięcia takiego zobowiązania do zakończenia okresu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, bez pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów, ani Nikodem Iskra, ani jakikolwiek podmiot, nad którym sprawuje on zarząd lub kontrolę w zakresie wykonywania praw głosu, ani żadna inna osoba działająca w jego lub ich imieniu nie będzie oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem Akcji posiadanych na Datę Prospektu przez Nikodema Iskry, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami. Ograniczenia, o których mowa powyżej, będą podlegać pewnym zwyczajowym wyłączeniom zawartym w umowie dotyczącej ograniczenia zbywalności Akcji.

Spółka

W Umowie Plasowania Spółka zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że od dnia zawarcia Umowy Plasowania do upływu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, Spółka ani wszelkie podmioty prawidłowo umocowane do działania na jej rzecz (inne niż Globalni Współkoordynatorzy) nie będą, bez pisemnej (w tym w formie e-mail) zgody Globalnych Współkoordynatorów (działających według własnego uznania, przy czym wydanie takiej zgody nie będzie bezzasadnie wstrzymywane lub opóźniane), z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami: (i) pośrednio lub bezpośrednio zastawiać, oferować, sprzedawać, zawierać umów w sprawie sprzedaży, sprzedawać lub przyznawać opcji, praw lub warrantów ani zawierać umów w sprawie kupna opcji, wykonywać jakichkolwiek opcji sprzedaży, kupować opcji lub zawierać umów sprzedaży, a także pożyczać lub w jakikolwiek inny sposób przenosić lub zbywać Akcji ani żadnych papierów wartościowych zamiennych lub inkorporujących inne prawo do nabycia Akcji; lub (ii) zawierać transakcji swap lub innych umów lub transakcji przenoszących, w całości lub części, bezpośrednio lub pośrednio ekonomiczne konsekwencje posiadania Akcji, niezależnie od tego, czy taki swap lub inna transakcja opisana w punkcie (i) powyżej lub niniejszym punkcie ma zostać rozliczona poprzez dostarczenie Akcji lub innych papierów wartościowych, gotówki lub w inny sposób; a także (iii) publicznie ogłaszać zamiar przeprowadzenia jakiegokolwiek z powyższych transakcji.

Akcjonariusz Sprzedający

W Umowie Plasowania Akcjonariusz Sprzedający zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że od dnia zawarcia Umowy Plasowania do upływu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani żadna spółka zależna lub podmiot zależny Akcjonariusza Sprzedającego, nad którym Akcjonariusz Sprzedający sprawuje kontrolę, w tym przez wykonywanie prawa głosu, ani żadna osoba działająca w jego imieniu, nie będzie, bez pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów (działających według własnego uznania, zgoda taka nie może być bezzasadnie wstrzymywana lub opóźniana), z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami: (i) pośrednio lub bezpośrednio zastawiać, oferować, sprzedawać, zawierać umów w sprawie sprzedaży, sprzedawać lub przyznawać opcji, praw lub warrantów ani zawierać umów w sprawie kupna opcji, wykonywać jakichkolwiek opcji sprzedaży, kupować opcji lub zawierać umów sprzedaży, a także pożyczać lub w jakikolwiek inny sposób przenosić lub zbywać Akcji ani żadnych papierów wartościowych zamiennych lub inkorporujących inne prawo do nabycia Akcji; lub (ii) zawierać transakcji swap lub innych umów lub transakcji przenoszących, w całości lub części, bezpośrednio lub pośrednio ekonomiczne konsekwencje własności Akcji, niezależnie od tego czy taki swap lub inna transakcja opisana w punkcie (i) powyżej lub niniejszym punkcie ma zostać rozliczona poprzez dostarczenie Akcji lub wspomnianych innych papierów wartościowych, gotówki lub w inny sposób. Powyższe wyjątki podlegać będą pewnym zwyczajowym wyłączeniom, w tym umożliwiającym: a) dowolne rozporządzenie Akcjami w celu zastawienia lub obciążenia Akcji na rzecz kredytodawcy w związku z ustanowieniem zabezpieczenia kredytu udzielonego Akcjonariuszowi Sprzedającemu, b) dowolne rozporządzenie w celu przeniesienia praw, sprzedaży lub przewłaszczenia Akcji w związku z zaspokojeniem z zabezpieczenia na Akcjach udzielonego przez Akcjonariusza Sprzedającego na rzecz kredytodawcy.

Powyższe ograniczenia nie mają zastosowania do oferowania i sprzedaży Akcji Oferowanych w Ofercie oraz do innych przypadków, które zostaną uzgodnione w Umowie Plasowania.

17.4 Inne powiązania z Menedżerami Oferty

Każdy z Menedżerów Oferty lub ich odpowiednie podmioty powiązane są instytucjami finansowymi zaangażowanymi w różne działania w ramach posiadanych zezwoleń, które mogą obejmować handel papierami wartościowymi, bankowość komercyjną i inwestycyjną, doradztwo finansowe, zarządzanie inwestycyjne, inwestycje kapitałowe, hedging, emisje lub tworzenie oraz obrót papierami wartościowymi i produktami finansowymi, publikowanie wyników badań i wykonywanie prawa głosu z papierów wartościowych w imieniu osób trzecich, finansowanie i działalność maklerska, za które otrzymują oni zwyczajowe opłaty. W zwykłym toku działalności handlowej, brokerskiej, zarządzania aktywami i finansowania prowadzonej przez Menedżerów Oferty (lub niektórych z nich) oraz ich podmioty powiązane, mogą oni w dowolnym momencie handlować jako zleceniodawca lub agent dla więcej niż jednej strony na pozycjach długich lub krótkich lub zajmować długie lub krótkie pozycje, a także mogą handlować lub w inny sposób dokonywać transakcji na własny rachunek lub rachunki klientów w dłużnych lub udziałowych papierach wartościowych lub pożyczkach Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego, ich odpowiednich podmiotów powiązanych lub dowolnego kontrahenta.

Każdy z Menedżerów Oferty lub ich podmioty powiązane mogą mieć i mogą w przyszłości mieć powiązania z bankowością inwestycyjną i komercyjną, powiernictwem i innymi relacjami ze stronami innymi niż Spółka oraz Akcjonariusz Sprzedający, które to podmioty mogą mieć określony interes w odniesieniu do Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego, ich podmiotów powiązanych lub innych osób. Menedżerowie Oferty oraz ich podmioty powiązane mogą w przyszłości świadczyć takie usługi na rzecz Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego i ich podmiotów powiązanych.

17.5 Dodatkowe informacje

W związku z Ofertą każdy z Menedżerów Oferty (z wyłączeniem Pekaio Investment Banking) lub każdy z ich podmiotów powiązanych działających jako inwestorzy na własny rachunek, mogą nabyć część Akcji Oferowanych w ramach Oferty jako pozycję główną i w związku z tym mogą zachować, nabyć lub zbyć na własny rachunek takie papiery wartościowe oraz wszelkie papiery wartościowe Spółki lub powiązane z nimi inwestycje, a także oferować lub zbywać takie papiery wartościowe lub inne inwestycje w inny sposób niż w związku z Ofertą, w każdym przypadku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z tym, odniesienia w Prospekcie do oferowania, sprzedawania lub plasowania Akcji Oferowanych należy rozumieć jako obejmujące ofertę, sprzedaż lub plasowanie Akcji Oferowanych na rzecz któregośkolwiek z Menedżerów Oferty oraz któregośkolwiek z ich podmiotów powiązanych działających jako inwestorzy na własny rachunek. Ponadto, niektórzy z Menedżerów Oferty lub ich podmioty powiązane mogą zawierać kontrakty finansowe (w tym swapy, warranty i kontrakty na różnice kursowe) z inwestorami, w związku z którymi tacy Menedżerowie Oferty (lub ich podmioty powiązane) mogą okresowo nabywać, posiadać lub zbywać Akcje Oferowane. Menedżerowie Oferty nie zamierzają ujawniać zakresu takich inwestycji lub transakcji inaczej niż w wykonaniu obowiązku prawnego lub regulacyjnego.

Na podstawie Prospektu nie jest planowana późniejsza odsprzedaż Akcji Oferowanych zgodnie z procedurą określoną w art. 5 Rozporządzenia Prospektowego przez jakiegokolwiek podmioty. W szczególności na podstawie Prospektu nie jest planowana późniejsza oferta publiczna Akcji Oferowanych nabytych przez Menedżerów Oferty w ramach Oferty.

18. OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH

18.1 Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby Oferty przeprowadzanej w drodze publicznej oferty papierów wartościowych na terytorium Polski w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego i w celu Dopuszczenia do Obrotu na GPW.

W związku z Ofertą przeprowadzaną na terytorium Polski mogą zostać podjęte ograniczone działania promocyjne lub reklamowe mające na celu przekazanie informacji o Ofercie wybranym Inwestorom Instytucjonalnym poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki (z wyłączeniem Polski) zgodnie z Regulacją S (ang. *Regulation S*), wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych oraz odpowiednimi przepisami prawa w jurysdykcjach, w których prowadzone będą takie działania promocyjne lub reklamowe w ramach Oferty.

W celu prowadzenia wyżej wymienionych ograniczonych działań promocyjnych lub reklamowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, w której takie działania będą podejmowane, został sporządzony dokument marketingowy w języku angielskim, który nie będzie podlegał zatwierdzeniu przez KNF ani przez inny organ nadzoru w żadnej jurysdykcji, w tym w szczególności przez jakikolwiek organ nadzoru sprawujący jurysdykcję na obszarach, gdzie takie ograniczone działania promocyjne lub reklamowe związane z Ofertą będą podejmowane.

Reklama Oferty na obszarze EOG, poza granicami Polski, będzie przeprowadzana na podstawie Dokumentu Marketingowego skierowanego do wybranych inwestorów instytucjonalnych poza Polską w trybie przewidzianym w Rozporządzeniu Prospektowym dla zwolnienia z wymogu sporządzenia prospektu lub innego dokumentu ofertowego na potrzeby oferty akcji, zatwierdzonego przez właściwy organ lub zgłoszonego do właściwego organu, a następnie opublikowanego, albo, jeśli reklama ta będzie mieć miejsce poza terytorium UE, w innym odpowiednim trybie.

Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Menedżerowie Oferty nie wyrazili ani nie wyrażą zgody na przeprowadzenie żadnej oferty Akcji Oferowanych w drodze oferty publicznej papierów wartościowych w Polsce w inny sposób niż na podstawie Prospektu lub za pośrednictwem jakiegokolwiek innego pośrednika finansowego.

Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Menedżerowie Oferty nie podejmowali i nie będą podejmować w żadnej jurysdykcji poza Polską żadnych działań mających na celu umożliwienie przeprowadzenia oferty publicznej Akcji Oferowanych (jeżeli taka oferta publiczna nie będzie zwolniona z obowiązku publikacji prospektu lub innego dokumentu ofertowego zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego lub innych obowiązujących przepisów), czy też posiadanie lub rozpowszechnianie Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego dotyczącego Akcji Oferowanych, w żadnej jurysdykcji, gdzie jest wymagane podjęcie takich działań. W związku z tym Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt nie może być rozpowszechniany ani publikowany na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji.

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie dokumentu marketingowego, promocja i reklama Oferty oraz sprzedaż Akcji Oferowanych mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Odpowiednio, ani dokument marketingowy, ani żadna reklama lub jakiegokolwiek materiały ofertowe nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane w żadnej jurysdykcji, chyba że w okolicznościach, które będą skutkować przestrzeganiem obowiązujących przepisów i regulacji. Osoby posiadające dokument marketingowy powinny w związku z tym zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju oraz przestrzegać takich ograniczeń i zasad przeprowadzania ograniczonych działań promocyjnych lub reklamowych w związku z Ofertą, uwzględniając ograniczenia przedstawione poniżej. Nieprzestrzeganie wskazanych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji.

Prospekt nie stanowi oferty objęcia ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia żadnych papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanej do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia akcji jest niezgodne z prawem. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza terytorium Polski zamierzający uczestniczyć w Ofercie powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw (w zakresie w jakim mogą znaleźć zastosowanie do uczestnictwa danego inwestora w Ofercie).

18.2 Stany Zjednoczone Ameryki

Ani Akcje Oferowane, ani żadne inne papiery wartościowe Spółki opisane w Prospekcie nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych przez żaden organ regulujący obrót papierami wartościowymi jakiegokolwiek stanu lub podlegający jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki, i nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Akcje Oferowane są oferowane i sprzedawane wyłącznie niektórym inwestorom poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki w ramach transakcji zagranicznych (*offshore transactions*) (zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S (ang. *Regulation S*)) lub na podstawie innego wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych, lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi. Spółka nie jest ani nie zostanie zarejestrowana zgodnie z przepisami Amerykańskiej Ustawy o Spółkach Inwestycyjnych.

Ani Komisja Papierów Wartościowych i Giełd Stanów Zjednoczonych Ameryki (ang. *Securities and Exchange Commission*), ani żadna stanowa komisja papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki nie zatwierdziła ani nie zgłosiła sprzeciwu wobec Oferty Akcji Oferowanych, ani nie stwierdziła, że Prospekt jest rzetelny lub kompletny. Składanie jakichkolwiek oświadczeń o odmiennej treści jest przestępstwem.

18.3 Europejski Obszar Gospodarczy

Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy Murapol, Akcjonariusza Sprzedającego oraz Akcji Oferowanych jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych. Jednakże Menedżerowie Oferty mogą prowadzić ograniczone działania reklamowe lub marketingowe w stosunku do Oferty w innym państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego i w Wielkiej Brytanii, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

18.4 Wielka Brytania

W Wielkiej Brytanii Prospekt będzie rozpowszechniany tylko do i będzie przeznaczony jedynie dla inwestorów kwalifikowanych („**inwestorzy kwalifikowani**”) w znaczeniu brytyjskiej wersji Rozporządzenia Prospektowego, które stanowi część prawa angielskiego na mocy Ustawy o Wycofaniu z Unii Europejskiej z 2018 r. (*the European Union (Withdrawal) Act 2018*): (i) którzy posiadają także doświadczenie zawodowe w sprawach inwestycji w rozumieniu artykułu 19(5) Zarządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 r. wydanego na podstawie brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. (Promocja Finansowa) (*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion)*), ze zm. („**Zarządzenie**”), lub (ii) którzy są osobami prawnymi o wysokiej wartości netto, stowarzyszeniami bez osobowości prawnej i spółkami osobowymi oraz powiernikami trustów wysokiej wartości, objętymi przepisami artykułu 49(2)(a) do (d) Zarządzenia, lub (iii) którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać Prospekt lub informacje znajdujące się w Prospekcie (wszystkie takie osoby zwane są dalej „**właściwymi osobami**”) lub w innym przypadku w okolicznościach, które nie wymagają publikacji prospektu przez Spółkę zgodnie z przepisami art. 85(1) brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. Akcje Oferowane są dostępne w Wielkiej Brytanii wyłącznie na rzecz właściwych osób, a wszelkie zaproszenia, oferty lub umowy kupna lub innego nabycia Akcji Oferowanych będą realizowane wyłącznie z właściwymi osobami. Prospekt i jego treść jest poufna i nie podlega rozpowszechnianiu, publikacji ani powielaniu (w całości lub w części) ani ujawnianiu przez jego odbiorców żadnej innej osobie w Wielkiej Brytanii. Każda osoba w Wielkiej Brytanii, która nie jest właściwą osobą, nie powinna działać na podstawie ani polegać na Prospekcie ani na jego treści.

18.5 Szwajcaria

Oferta Akcji Oferowanych w Szwajcarii jest zwolniona z obowiązku sporządzenia i opublikowania prospektu zgodnie ze szwajcarską ustawą o usługach finansowych („FinSA”), ponieważ Akcje Oferowane są oferowane mniej niż 500 inwestorom, a Akcje Oferowane nie będą dopuszczone do obrotu w żadnym systemie obrotu (giełdzie lub wielostronnym systemie obrotu) w Szwajcarii. Niniejszy dokument nie stanowi prospektu ani innego podobnego dokumentu w rozumieniu FinSA i żaden taki prospekt nie został ani nie zostanie sporządzony w związku z ofertą Akcji Oferowanych.

18.6 Kanada

Akcje Oferowane mogą być sprzedawane wyłącznie na rzecz nabywców, którzy dokonują zakupu lub uznaje się, że dokonują zakupu jako mocodawcy będący akredytowanymi inwestorami, zgodnie z definicją w Krajowym Instrumencie 345-106 Zwolnienia Prospektowe lub ust. 73.3(1) Ustawy o Papierach Wartościowych (Ontario) lub zatwierdzonymi klientami (*permitted clients*) zgodnie z definicją w Krajowym Instrumencie 31-103 Wymogi Rejestrowe, Zwolnienia i Stałe Zobowiązania Rejestrowe. Wszelka dalsza sprzedaż akcji zwykłych musi być realizowana zgodnie ze zwolnieniem z obowiązku prospektowego wynikającego z przepisów o obrocie papierami wartościowymi lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi.

Przepisy dotyczące obrotu papierami wartościowymi w niektórych prowincjach lub terytoriach Kanady mogą zapewniać nabywcom środki umożliwiające odstąpienie lub uzyskanie odszkodowania, gdyby Prospekt (w tym wszelkie aneksy do tego dokumentu) zawierał jakiegokolwiek wprowadzające w błąd stwierdzenia, pod warunkiem że środki umożliwiające odstąpienie lub uzyskanie odszkodowania zostaną zastosowane przez nabywcę w terminie określonym w przepisach o obrocie papierami wartościowymi w prowincji lub na terytorium danego nabywcy. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się z wszelkimi obowiązującymi przepisami dotyczącymi obrotu papierami wartościowymi w prowincji lub na terytorium nabywcy w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat powyższych praw lub do uzyskania profesjonalnej porady prawnej.

Zgodnie z przepisami art. 3A.3 (lub, w przypadku papierów wartościowych wyemitowanych lub gwarantowanych przez rząd inny niż rząd kanadyjski, art. 3A.4) Krajowego Instrumentu 33-105 Konflikty Gwarantowania Emisji („NI 33-105”), agenci nie są zobowiązani przestrzegać wymogów dotyczących ujawniania informacji wynikających z NI 33-105 dotyczących konfliktów interesów gwaranta emisji w związku z niniejszą Ofertą.

18.7 Japonia

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane zgodnie z japońską ustawą o instrumentach finansowych i giełdach (Ustawa Nr 25 z 1948 r. ze zm., „FIEA”) i w związku z tym będą oferowane ani sprzedawane, bezpośrednio lub pośrednio, w Japonii lub na rzecz jakiegokolwiek Rezydenta Japonii, ani innym osobom w celu odsprzedaży, bezpośrednio lub pośrednio, w Japonii lub jakiegokolwiek Rezydenta Japonii, chyba że zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa, regulacjami i wytycznymi ministerialnymi ogłoszonymi przez odpowiednie japońskie organy rządowe lub regulacyjne, obowiązującymi w danym czasie. Dla celów niniejszego punktu „Rezydent Japonii” oznacza każdą osobę zamieszkałą w Japonii, w tym każdą korporację lub inny podmiot utworzony na mocy prawa japońskiego.

18.8 Międzynarodowe Centrum Finansowe w Dubaju (Dubai International Financial Centre, DIFC)

Akcje Oferowane, których dotyczy niniejsza Oferta, nie mogą być oferowane ani sprzedawane jakimkolwiek osobom w Międzynarodowym Centrum Finansowym w Dubaju, chyba że taka oferta jest (a) „Ofertą z wyłączeniem” zgodnie z Modułem Zasad Rynkowych (MKT) zbioru zasad Urzędu Nadzoru Usług Finansowych w Dubaju („DFSA”); oraz (b) skierowana wyłącznie do osób spełniających kryteria Klienta Profesjonalnego określone w Zasadzie 2.3.3 Modułu Prowadzenia Działalności (COB) zbioru zasad DFSA.

19. RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny, nie stanowią porady prawnej i opisują stan prawny na Datę Prospektu. W związku z powyższym inwestorzy powinni zapoznać się ze stosownymi regulacjami oraz zasięgnąć opinii własnego doradcy prawnego w zakresie przepisów prawnych związanych z nabywaniem, posiadaniem i zbywaniem Akcji Oferowanych.

19.1 Wprowadzenie

Obrót akcjami na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW na terytorium Polski podlega przepisom prawa polskiego, w szczególności zaś przepisom Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, a także regulacjom GPW oraz KDPW, w tym postanowieniom Regulaminu GPW oraz Regulaminu KDPW. Tryb i organizację nadzoru nad polskim rynkiem kapitałowym sprawowanego przez KNF (organ nadzorujący rynki kapitałowe w Polsce) określa Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym, Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym, Ustawa o Ofercie Publicznej oraz Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Potencjalnym inwestorom zwraca się uwagę na fakt, że w dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie MAR, stosowane bezpośrednio na terenie całej Unii Europejskiej, obejmujące swoim zakresem między innymi manipulacje na rynku, informacje poufne oraz transakcje związane z obrotem akcjami spółek publicznych w trakcie trwania okresów zamkniętych. Wybrane postanowienia Rozporządzenia MAR w zakresie, w jakim dotyczą przedmiotowych zagadnień, zostały omówione w niniejszym rozdziale (zob. pkt 19.4 „Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Rozporządzenie MAR” oraz zawarte w nim podrozdziały). Ustawa o zmianie Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi implementująca Dyrektywę MAD oraz dostosowująca polskie przepisy regulujące obrót papierami wartościowymi do Rozporządzenia MAR weszła w życie w dniu 6 maja 2017 r.

W dniu 21 lipca 2019 r. weszło w życie Rozporządzenie Prospektowe. Wspomniane wyżej rozporządzenie, które stosowane jest bezpośrednio w całej Unii Europejskiej, określa między innymi wymogi, które muszą być spełnione przy sporządzaniu prospektów, wymogi związane z ich zatwierdzeniem przez odpowiednie organy oraz ich publicznym rozpowszechnianiem. Ustawa zmieniająca Ustawę o Ofercie Publicznej, która implementuje Dyrektywę 2003/71/WE (uchyloną Rozporządzeniem o Prospekcie) i dostosowująca polskie przepisy dotyczące rynku papierów wartościowych w celu zapewnienia ich zgodności z Rozporządzeniem o Prospekcie, weszła w życie w dniu 30 listopada 2019 r. (z wyjątkiem niektórych jej przepisów niezwiązanych z Rozporządzeniem Prospektowym).

19.2 Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rynek giełdowy instrumentów finansowych w Polsce jest prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. GPW prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa, w tym Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz wewnętrznych regulacji, w tym statutu GPW i Regulaminu GPW.

Rynek giełdowy prowadzony przez GPW jest rynkiem regulowanym w rozumieniu stosownych przepisów prawa unijnego i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Ponadto GPW organizuje i prowadzi Alternatywny System Obrotu niebędący rynkiem regulowanym. W ramach rynku giełdowego prowadzonego przez GPW wyodrębniono rynek podstawowy (tzn. rynek oficjalnych notowań giełdowych) oraz rynek równoległy.

Według danych dostępnych na stronie internetowej GPW ([https://www\[.\]gpw\[.\]pl/statystyki-gpw](https://www[.]gpw[.]pl/statystyki-gpw)), na dzień 17 listopada 2021 r. na GPW notowano akcje 425 spółek (z czego 47 to spółki zagraniczne). Kapitalizacja rynkowa spółek notowanych na GPW wyniosła około 1.306.246,85 mln zł na dzień 18 listopada 2021 r.

Na Datę Prospektu Spółka nie jest spółką publiczną i opisane poniżej prawa i obowiązki zaczną obowiązywać Spółkę od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

Dematerializacja papierów wartościowych

Zgodnie z ustawą z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw z dniem 1 marca 2021 r. akcje i inne wskazane w tejże ustawie papiery wartościowe uległy przymusowej dematerializacji, a moc obowiązująca dokumentów reprezentujących takie papiery wartościowe wygasła z mocy prawa. Papiery wartościowe będące przedmiotem oferty publicznej na terytorium Polski lub podlegające dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym w Polsce podlegają rejestracji na podstawie umowy z KDPW – instytucją pełniącą funkcje depozytowe i rozrachunkowe w Polsce, w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie

Instrumentami Finansowymi (art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie), z wyjątkiem papierów wartościowych będących przedmiotem oferty publicznej, które nie będą podlegać dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym (albo wprowadzanych wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu), które jeśli ich emitent tak postanowi, mogą nie podlegać dematerializacji zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Ponadto, zgodnie z art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie, na podstawie umowy zawartej przez emitenta z KDPW lub spółką, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie, w depozycie papierów wartościowych mogą być również rejestrowane papiery wartościowe, które zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi emisji tych papierów mogą nie mieć formy dokumentu lub podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych. Prawa z papierów wartościowych zdematerializowanych zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Wyjątkiem od wskazanej zasady są papiery wartościowe zapisane na rachunkach zbiorczych – w takim przypadku uprawnionym z takich papierów wartościowych nie jest posiadacz rachunku. Za osobę uprawnioną z papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym uważana jest osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu taki rachunek przez jego posiadacza, w liczbie wynikającej z takiego wskazania. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. W odniesieniu do papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym za świadectwo depozytowe uważa się dokument o treści tożsamej z treścią świadectwa depozytowego, sporządzony w języku polskim lub angielskim i wystawiony przez posiadacza takiego rachunku.

Wycofanie akcji ze zorganizowanego obrotu

KNF na wniosek spółki publicznej udziela zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym (tj. GPW) lub alternatywnego systemu obrotu (*delisting*) po spełnieniu warunków określonych w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Wycofanie akcji z obrotu uchyla skutki dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu. W szczególności, po wycofaniu akcji z obrotu, ich emitent nie jest już „spółką publiczną” w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej. Oznacza to, że emitent przestaje podlegać obowiązkowi wynikającym z przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących obowiązków informacyjnych oraz znacznych pakietów akcji spółek publicznych. W decyzji udzielającej zezwolenie KNF określa termin, nie dłuższy niż miesiąc, po upływie którego następuje wycofanie akcji z obrotu.

Złożenie wniosku do KNF jest dopuszczalne, jeżeli walne zgromadzenie spółki publicznej lub inny właściwy organ uprawniony do podejmowania decyzji w danej spółce, większością 9/10 głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej połowę kapitału zakładowego, podjęło uchwałę o wycofaniu akcji z obrotu na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały w przedmiocie wycofania akcji z obrotu może zgłosić akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z obrotu są obowiązani do uprzedniego ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji tej spółki przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy. W przypadku spółek publicznych mających siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek ogłoszenia wspomnianego wyżej wezwania ma zastosowanie do akcji, które zostały nabyte w wyniku transakcji zawartych na rynku regulowanym (tj. GPW) lub w alternatywnym systemie obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i jednocześnie zapisanych na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych na tym terytorium na koniec drugiego dnia po ogłoszeniu takiego wezwania. Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z publicznego obrotu mogą nabywać akcje tej spółki w okresie między zgłoszeniem żądania a zakończeniem wezwania jedynie w drodze tego wezwania. Obowiązek ogłoszenia wezwania, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy z wnioskiem o umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z zorganizowanego obrotu występują wszyscy akcjonariusze spółki publicznej.

W przypadku wycofania lub wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu albo podjęcia przez walne zgromadzenie spółki niebędącej spółką publiczną uchwały o rejestracji akcji w rejestrze akcjonariuszy, spółka może rozwiązać umowę o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych zawartą z KDPW. Rozwiązanie umowy następuje z upływem 14 dni od dnia złożenia przez spółkę oświadczenia o jej rozwiązaniu. Z dniem rozwiązania umowy następuje wyrejestrowanie akcji z KDPW.

Wycofanie akcji z zorganizowanego obrotu może także nastąpić z mocy prawa bez konieczności odbycia walnego zgromadzenia ani podejmowania stosownych uchwał. Taki przypadek występuje wyłącznie, jeżeli sąd wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości emitenta lub o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że

majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania. W takim przypadku akcje zostaną wycofane z obrotu po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o ogłoszeniu upadłości lub o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z wyżej wymienionych powodów. Po upływie powyższego okresu 6 miesięcy emitent nie będzie już, z mocy prawa, związany odpowiednimi obowiązkami wynikającymi z Ustawy o Ofercie Publicznej (zob. wyżej).

Rozliczenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wszystkie transakcje na rynku regulowanym GPW odbywają się na zasadzie płatności przy odbiorze (tzw. zasada *delivery vs payment*), a przeniesienie praw następuje w dwa dni po zawarciu transakcji (T+2). Co do zasady, każdy inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych oraz rachunek gotówkowy w firmie inwestycyjnej lub podmiocie prowadzącym działalność powierniczą w Polsce, a każda firma inwestycyjna i podmiot prowadzący działalność powierniczą musi posiadać odpowiednie konta i rachunki w KDPW oraz rachunek gotówkowy w banku rozliczeniowym. Podmioty uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych mogą również prowadzić w ramach depozytu papierów wartościowych lub systemu rejestracji papierów wartościowych prowadzonego przez Narodowy Bank Polski tzw. rachunki zbiorcze, czyli rachunki, na których mogą być rejestrowane zdematerializowane papiery wartościowe nienależące do osób, dla których rachunki te są prowadzone, ale należące do innej osoby lub osób. Rachunki zbiorcze mogą być prowadzone jedynie dla podmiotów wymienionych w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z regulacjami GPW oraz KDPW, KDPW CCP S.A., będąca spółką zależną KDPW, jest obowiązana przeprowadzać, na podstawie listy transakcji przekazanej przez GPW (zbiory posesyjne), rozliczenia zawartych przez członków GPW transakcji. Z kolei członkowie GPW koordynują rozliczenia dla klientów, na rachunek których przeprowadzono transakcje.

Organizacja obrotu papierami wartościowymi

Zgodnie z Regulaminem Giełdy sesje na GPW odbywają się regularnie od poniedziałku do piątku w godzinach 8.30-17.05 czasu warszawskiego, o ile, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zarząd GPW nie postanowi inaczej.

Notowania odbywają się w dwóch systemach: (i) notowań ciągłych (w tym w systemie animatora rynku), oraz (ii) kursu jednolitego z dwukrotnym określeniem kursu jednolitego (w każdym dniu sesyjnym) albo z jednokrotnym określeniem kursu jednolitego (w wybranym dniu sesyjnym). Dla dużych pakietów akcji możliwe są tak zwane transakcje pakietowe prowadzone poza systemem notowań ciągłych i jednolitych.

Informacje o kursie, wolumenie obrotów oraz wszelkich prawach szczególnych (prawie poboru, prawie do dywidendy) w odniesieniu do poszczególnych akcji są dostępne na oficjalnej stronie GPW (www.gpw.pl).

Prowizje maklerskie nie są w Polsce ustalane ani zatwierdzane przez GPW ani inne organy regulacyjne. Są one ustalane przez dom maklerski, który realizuje transakcję. Istnieje zamknięty katalog opłat, które firmy inwestycyjne mogą pobierać z tytułu świadczenia usług maklerskich, lecz przyjmowanie środków od podmiotów, na rzecz których świadczone są tego rodzaju usługi (lub ich przedstawicieli) jest dozwolone bez dodatkowych ograniczeń. Należy zauważyć, że w przypadku usług maklerskich oferowanych w pakiecie, firmy inwestycyjne zobowiązane są określić, czy istnieje możliwość odrębnego zakupu indywidualnych usług, a jeżeli tak, na jakich indywidualnych warunkach.

19.3 Ustawa o Ofercie Publicznej – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji

Obowiązek zawiadomienia KNF o nabyciu lub zbyciu akcji

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, każdy kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; albo
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął, odpowiednio, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie 4 (czterech) dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie sześciu (6) dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany (w przypadku Spółki – GPW) lub przez

podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje również w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
 - 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu takim rynkiem jest rynek podstawowy GPW);
 - 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu;
- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy po rozrachunku w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim.

Obowiązek zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej spoczywa również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które:

- (a) po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub
- (b) odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w punkcie powyżej, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne.

W przypadku instrumentów finansowych określonych w akapicie powyżej liczba głosów posiadanych w spółce publicznej odpowiada liczbie głosów wynikających z akcji, do których nabycia uprawniony lub zobowiązany jest posiadacz tych instrumentów finansowych.

W przypadku instrumentów finansowych określonych w punkcie (ii) powyżej, które są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, liczba głosów posiadanych w spółce publicznej, związanych z tymi instrumentami finansowymi, odpowiada iloczynowi liczby głosów wynikających z akcji, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się te instrumenty finansowe, oraz współczynnika delta danego typu instrumentu finansowego. Wartość współczynnika delta określa się zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2015/761 z dnia 17 grudnia 2014 r. uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do określonych regulacyjnych standardów technicznych stosowanych do znaczących pakietów akcji.

Przy obliczaniu liczby głosów uwzględnia się wyłącznie pozycje długie w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 236/2012 z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie krótkiej sprzedaży i wybranych aspektów dotyczących swapów ryzyka kredytowego.

Obowiązki zawiadomienia KNF i spółki publicznej powstają również w przypadku wykonania uprawnienia do nabycia akcji spółki publicznej, mimo złożenia uprzednio zawiadomienia, jeżeli wskutek nabycia akcji łączna liczba głosów wynikających z akcji tego samego emitenta osiąga lub przekracza określone powyżej progi ogólnej liczby głosów w spółce publicznej.

Po otrzymaniu zawiadomienia spółka publiczna ma obowiązek niezwłocznego przekazania otrzymanej informacji równocześnie do publicznej wiadomości, KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane akcje tej spółki lub podmiotowi organizującemu alternatywny system obrotu, w którym są notowane te akcje.

KNF może zwolnić spółkę publiczną z obowiązku przekazania informacji do publicznej wiadomości, jeżeli ujawnienie takich informacji mogłoby:

- zaszkodzić interesowi publicznemu lub
- spowodować istotną szkodę dla interesów tej spółki – o ile brak odpowiedniej informacji nie spowoduje wprowadzenia w błąd ogółu inwestorów w zakresie oceny wartości papierów wartościowych.

Wezwania

Przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej

Przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie (z zastrzeżeniem wyjątku, o którym mowa poniżej) w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów,

chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu; termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej

Przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie (z zastrzeżeniem wyjątku, o którym mowa poniżej) w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania akcji.

Jeżeli przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Zasady ogłaszania wezwania

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Polski, obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania. Następnie treść wezwania jest ogłaszana za pośrednictwem agencji informacyjnej oraz w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Ogłoszenie wezwania może nastąpić dopiero po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki publicznej jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż cena w tym wezwaniu.

Po otrzymaniu zawiadomienia o ogłoszeniu wezwania KNF może, najpóźniej na trzy dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż dwa dni. Rozpoczęcie przyjmowania zapisów w wezwaniu ulega wstrzymaniu do czasu dokonania czynności wskazanych w żądaniu, o którym mowa powyżej, przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania.

Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie, jest obowiązany zawiadomić, w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania.

W okresie między dokonaniem zawiadomienia a zakończeniem wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego (i) nabywania bezpośrednio lub pośrednio lub obejmowania w wyniku oferty niebędącej ofertą publiczną przez podmioty będące stronami takich porozumień lub przez osobę trzecią działającą w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz takich podmiotów; (ii) zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej lub; (iii) realizacji długoterminowej polityki wobec spółki publicznej (porozumienia, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy o Ofercie Publicznej, będą nazywane „**Umową o Działaniu w Porozumieniu**”):

- mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony;
- nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania, oraz
- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

Cena akcji w wezwaniu

W przypadku, gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- średniej ceny rynkowej z okresu sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo
- średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony powyżej.

W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej, albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe, cena nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

- najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartej z nim Umowy o Działaniu w Porozumieniu, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania; albo
- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa powyżej, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu trzech miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

W przypadku, gdy średnia cena rynkowa akcji, ustalona zgodnie z regułami wskazanymi powyżej, znacznie odbiega od wartości godziwej tych akcji z powodu:

- przyznania akcjonariuszom prawa poboru, prawa do dywidendy, prawa do nabycia akcji spółki przejmującej w związku z podziałem spółki publicznej przez wydzielenie lub innych praw majątkowych związanych z posiadaniem akcji spółki publicznej;

- znacznego pogorszenia sytuacji finansowej lub majątkowej spółki na skutek zdarzeń lub okoliczności, których spółka nie mogła przewidzieć lub im zapobiec lub
- zagrożenia spółki trwałą niewypłacalnością,

podmiot ogłaszający wezwanie może zwrócić się do KNF z wnioskiem o udzielenie zgody na zaproponowanie w wezwaniu ceny niespełniającej kryteriów, o których mowa powyżej. KNF może udzielić zgody, o ile proponowana cena nie jest niższa od wartości godziwej tych akcji, a ogłoszenie takiego wezwania nie naruszy uzasadnionego interesu akcjonariuszy.

Cena proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 73 i 74 Ustawy o Ofercie Publicznej, może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

Przymusowy wykup akcji (squeeze out)

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami Umowy o Działaniu w Porozumieniu zawartej z takim akcjonariuszem osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup akcji).

Cenę akcji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym podlegających przymusowemu wykupowi ustala się na zasadach określonych w art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej odnoszących się do ustalania ceny akcji w wezwaniu z zastrzeżeniem, że jeśli osiągnięcie lub przekroczenie progu 95% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w tym wezwaniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich spółek prowadzących takie rynki regulowane. Podmiot ten zobowiązany jest załączyć do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Przymusowy odkup akcji (sell out)

Akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza. W przypadku, gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu 95% ogólnej liczby głosów nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej, termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Żądaniu temu, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, są obowiązani zadośćuczynić solidarnie zarówno akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron Umowy o Działaniu w Porozumieniu, o ile strony tej umowy posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 95% ogólnej liczby głosów.

Cenę akcji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym podlegających przymusowemu odkupowi ustala się na zasadach określonych w art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej odnoszących się do ustalania ceny akcji w wezwaniu, z zastrzeżeniem, że jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 95% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż cena proponowana w tym wezwaniu.

Przymusowy odkup akcji na skutek wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym

Akcjonariusz spółki publicznej, której akcje zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym w przypadkach wskazanych w art. 83a Ustawy o Ofercie Publicznej, posiadający bezpośrednio, pośrednio lub na podstawie Umowy o Działaniu w Porozumieniu, mniej niż 5% ogólnej liczby głosów odpowiednio na dzień: (i) wszczęcia postępowania zakończonego wydaniem przez KNF decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym; (ii) wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 20 ust. 3, 4c lub 7d Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi; (iii) podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym – może żądać odkupu posiadanych przez siebie na ten dzień akcji, które zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym.

Wspomniane wyżej żądanie nie może zostać złożone: (i) przez członka zarządu lub rady nadzorczej spółki, której akcje zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym lub (ii) w przypadku ogłoszenia upadłości spółki lub wydania postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie jej upadłości ze względu na to, że majątek spółki nie wystarcza albo wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego.

Pisemne żądanie odkupu akcji musi zostać złożone spółce, akcje której zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym, w terminie trzech miesięcy od dnia ich wykluczenia. W przypadku złożenia skargi do sądu administracyjnego na decyzję, w której KNF wyklucza lub żąda wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym, termin na złożenie żądania biegnie od dnia uprawomocnienia się wyroku oddalającego skargę. Spółka dokonuje odkupu wszystkich akcji na rachunek własny lub na rachunek akcjonariuszy pozostających w spółce po trzech miesiącach od dnia upływu powyższego terminu. W przypadku braku środków na zaspokojenie wszystkich roszczeń odkup akcji następuje na zasadzie proporcjonalności.

Cena odkupu akcji nie może być niższa od ceny określonej zgodnie z art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Odkupione akcje ulegają umorzeniu. Umorzenia dokonuje zarząd emitenta bez zwoływania walnego zgromadzenia akcjonariuszy (zgodnie z przepisami art. 359 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, który stosuje się odpowiednio).

Podmioty objęte obowiązkami związanymi ze znacznymi pakietami akcji

Obowiązki określone w przepisach dotyczących zawiadomienia KNF o osiągnięciu/przekroczeniu określonego progu liczby głosów w spółce publicznej, wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu spoczywają, odpowiednio:

- 1) również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
- 2) na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych oraz inne fundusze inwestycyjne lub alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- 3) na alternatywnej spółce inwestycyjnej – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez: inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- 4) na funduszu emerytalnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne fundusze emerytalne zarządzane przez to samo towarzystwo emerytalne;
- 5) również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej następuje w związku z posiadaniem akcji: (i) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności polegających na wykonywaniu zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych, na rachunek dającego zlecenie; (ii) w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu; (iii) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu;

- 6) również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania;
- 7) również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy Umowa o Działaniu w Porozumieniu, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków (które to obowiązki mogą także powstać w przypadku obniżenia udziału w łącznej liczbie głosów w spółce publicznej w związku z rozwiązaniem Umowy o Działaniu w Porozumieniu lub w związku z obniżeniem udziału w łącznej liczbie głosów w spółce publicznej stron takiej Umowy o Działaniu w Porozumieniu);
- 8) na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyżej, posiadające akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach; oraz
- 9) na pełnomocniku innym niż firma inwestycyjna upoważniona do zbywania i nabywania papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych.

W przypadkach, o których mowa w punktach: 7) i 8) powyżej, obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia.

Obowiązki określone w przepisach dotyczących zawiadomienia KNF o osiągnięciu, przekroczeniu określonego progu głosów w spółce publicznej, wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania.

19.4 Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Rozporządzenie MAR

Manipulacja

Art. 12 Rozporządzenia MAR definiuje manipulację na rynku, która obejmuje następujące działania:

- (a) zawieranie transakcji, składanie zleceń lub inne zachowania, które:
 - (i) wprowadzają lub mogą wprowadzać w błąd co do podaży lub popytu na instrument finansowy, powiązany kontrakt towarowy na rynku kasowym lub sprzedawany na aukcji produkt oparty na uprawnieniach do emisji, lub co do ich ceny; lub
 - (ii) utrzymują albo mogą utrzymywać cenę jednego lub kilku instrumentów finansowych, powiązanego kontraktu towarowego na rynku kasowym lub sprzedawanego na aukcji produktu opartego na uprawnieniach do emisji na nienaturalnym lub sztucznym poziomie;

chyba że osoba zawierająca transakcję, składająca zlecenie transakcji lub podejmująca każde inne zachowanie dowiedzie, iż dana transakcja, zlecenie lub zachowanie nastąpiły z zasadnych powodów i są zgodne z przyjętymi praktykami rynkowymi ustanowionymi zgodnie z art. 13 Rozporządzenia MAR;
- (b) zawieranie transakcji, składanie zleceń lub inne działania lub zachowania wpływające albo mogące wpływać na cenę jednego lub kilku instrumentów finansowych, powiązanego kontraktu towarowego na rynku kasowym lub sprzedawanego na aukcji produktu opartego na uprawnieniach do emisji, związane z użyciem fikcyjnych narzędzi lub innych form wprowadzania w błąd lub podstęp;
- (c) rozpowszechnianie za pośrednictwem mediów, w tym Internetu, lub przy użyciu innych środków, informacji, które wprowadzają lub mogą wprowadzać w błąd co do podaży lub popytu na instrument finansowy, powiązany kontrakt towarowy na rynku kasowym lub sprzedawany na aukcji produkt oparty na uprawnieniach do emisji, lub co do ich ceny, lub zapewniają utrzymanie się lub mogą zapewnić utrzymanie się ceny jednego lub kilku instrumentów finansowych, powiązanego kontraktu towarowego na rynku kasowym lub sprzedawanego na aukcji produktu opartego na uprawnieniach do emisji na nienaturalnym lub sztucznym poziomie, w tym rozpowszechnianie plotek, w przypadku gdy osoba rozpowszechniająca te informacje wiedziała lub powinna była wiedzieć, że informacje te były fałszywe lub wprowadzające w błąd;
- (d) przekazywanie fałszywych lub wprowadzających w błąd informacji, lub dostarczanie fałszywych lub wprowadzających w błąd danych dotyczących wskaźnika referencyjnego, jeżeli osoba przekazująca informacje

lub dostarczająca dane wiedziała lub powinna była wiedzieć, że są one fałszywe i wprowadzające w błąd, lub każde inne zachowanie stanowiące manipulowanie obliczaniem wskaźnika referencyjnego.

Zgodnie z art. 12 Rozporządzenia MAR, za manipulację na rynku uznaje się m.in. następujące zachowania:

- (a) postępowanie osoby lub osób działających wspólnie, mające na celu utrzymanie dominującej pozycji w zakresie podaży lub popytu na instrument finansowy, powiązane kontrakty towarowe na rynku kasowym lub sprzedawane na aukcji produkty oparte na uprawnieniach do emisji, które skutkuje albo może skutkować, bezpośrednio lub pośrednio, ustaleniem poziomu cen sprzedaży lub kupna lub stwarza albo może stwarzać nieuczciwe warunki transakcji;
- (b) nabywanie lub zbywanie instrumentów finansowych na otwarciu lub zamknięciu rynku, które skutkuje albo może skutkować wprowadzeniem w błąd inwestorów kierujących się cenami podanymi do wiadomości publicznej, w tym cenami otwarcia i zamknięcia;
- (c) składanie zleceń w systemie obrotu, w tym ich anulowanie lub zmiana, za pomocą wszelkich dostępnych metod handlu, w tym środków elektronicznych, takich jak strategie handlu algorytmicznego i handlu wysokiej częstotliwości, i które wywołuje jeden ze skutków, o których mowa w art. 12 ust. 1 lit. a) lub b) Rozporządzenia MAR poprzez:
 - (i) zakłócenia lub opóźnienia w funkcjonowaniu transakcji w danym systemie obrotu albo prawdopodobieństwo ich spowodowania;
- (d) utrudnianie innym osobom identyfikacji prawdziwych zleceń w danym systemie obrotu lub prawdopodobieństwo utrudniania tej identyfikacji, w szczególności poprzez składanie zleceń, które skutkują przepełnieniem lub destabilizacją arkusza zleceń; lub
- (e) tworzenie lub prawdopodobieństwo stworzenia fałszywego lub wprowadzającego w błąd sygnału w zakresie podaży lub popytu na instrument finansowy lub jego ceny, w szczególności poprzez składanie zleceń w celu zapoczątkowania lub nasilenia danego trendu;
- (f) wykorzystywanie okazjonalnego lub regularnego dostępu do mediów tradycyjnych lub elektronicznych do wygłaszania opinii na temat instrumentu finansowego, powiązanego kontraktu towarowego na rynku kasowym lub sprzedawanego na aukcji produktu opartego na uprawnieniach do emisji (lub pośrednio na temat jego emitenta) po uprzednim zajęciu pozycji na danym instrumencie finansowym, powiązanym kontrakcie towarowym na rynku kasowym lub sprzedawanym na aukcji produkcie opartym na uprawnieniach do emisji, a następnie czerpanie zysku ze skutków opinii wygłaszanych na temat ceny tego instrumentu, powiązanego kontraktu towarowego na rynku kasowym lub sprzedawanego na aukcji produktu opartego na uprawnieniach do emisji, bez jednoczesnego podania do publicznej wiadomości istniejącego konfliktu interesów w sposób odpowiedni i skuteczny;
- (g) nabywanie lub zbywanie na rynku wtórnym uprawnień do emisji lub powiązanych instrumentów pochodnych przed aukcją zorganizowaną zgodnie z przepisami Rozporządzenia (UE) nr 1031/2010, ze skutkiem ustalenia rozliczeniowej ceny aukcyjnej sprzedawanych na aukcji produktów na nienaturalnym lub sztucznym poziomie lub wprowadzenie w błąd oferentów składających oferty na aukcjach.

Rozporządzenie MAR definiuje „wskaźnik referencyjny”, o którym mowa powyżej, jako dowolny opublikowany wskaźnik, indeks lub liczbę, udostępniane publicznie lub publikowane, określane okresowo lub regularnie przy zastosowaniu wzoru lub na podstawie wartości jednego lub większej liczby aktywów lub cen bazowych, w tym cen szacunkowych, rzeczywistych lub szacunkowych stóp procentowych lub innych wartości, lub danych z przeprowadzonych badań, w odniesieniu do których określa się kwotę do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego lub wartość instrumentu finansowego.

Rozporządzenie MAR przewiduje maksymalne administracyjne sankcje pieniężne dotyczące naruszeń przepisów o manipulacji na rynku, które wynoszą: (i) 5 mln EUR (lub równowartość w walucie krajowej w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest EUR) w przypadku osób fizycznych oraz (ii) 15 mln EUR (lub równowartość w walucie krajowej w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest EUR) lub 15% całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający w przypadku osób prawnych, przy czym jeżeli osoba prawna jest jednostką dominującą lub jednostką zależną, która ma obowiązek sporządzać skonsolidowane sprawozdania finansowe, całkowity roczny obrót stanowi kwota całkowitego rocznego obrotu lub odpowiadający mu rodzaj dochodu zgodnie z odpowiednimi dyrektywami o rachunkowości na podstawie

ostatniego dostępnego skonsolidowanego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający najwyższej jednostki dominującej.

Jak wskazano w pkt 19.1 „Wprowadzenie” powyżej, Rozporządzenie MAR jest stosowane bezpośrednio na terenie całej Unii Europejskiej, przy czym w zakresie sankcji administracyjnych określonych w Rozporządzeniu MAR, Państwa Członkowskie same przyznają właściwym organom uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych. Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi przewiduje możliwość nałożenia przez KNF kary pieniężnej w wysokości do 2.072.800 zł na osobę fizyczną albo 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł na inne podmioty za: (i) sporządzanie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną z naruszeniem Rozporządzenia MAR, (ii) za nienależyte lub nierzetelne wykonanie tych czynności, (iii) nieujawnienie swojego interesu lub konfliktu interesów istniejących w chwili wykonywania tych czynności lub (iv) lub naruszenie obowiązków wynikających z Rozporządzenia MAR, dotyczących zawierania na własny rachunek transakcji przez osoby zajmujące funkcje zarządcze. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty uniknionej przez podmiot w wyniku naruszeń, KNF zamiast kary pieniężnej, o której mowa powyżej, może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub uniknionej straty. Za niewypełnianie poszczególnych obowiązków wynikających z Rozporządzenia MAR Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi przewiduje karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł w stosunku do osób fizycznych albo 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł w stosunku do innych podmiotów. Ponadto, implementując Dyrektywę MAD, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi ustanowiła sankcję karną w wysokości do 5.000.000 zł lub w postaci kary pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, lub zastosowania obu tych kar łącznie, za wykorzystanie informacji poufnych i dokonanie manipulacji. Ujawnienie informacji poufnej, udzielenie rekomendacji lub nakłonienie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna, jest zagrożone grzywną do 2.000.000 zł albo karą pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie. Ponadto, w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty uniknionej przez dany podmiot w wyniku określonych naruszeń, zamiast kary pieniężnej, o której mowa powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub uniknionej straty.

Informacje poufne

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia MAR informacje poufne obejmują:

- (a) określone w sposób precyzyjny informacje, które nie zostały podane do wiadomości publicznej, dotyczące, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów finansowych lub na ceny powiązanych pochodnych instrumentów finansowych;
- (b) w odniesieniu do towarowych instrumentów pochodnych, określone w sposób precyzyjny informacje, które nie zostały podane do wiadomości publicznej, dotyczące bezpośrednio lub pośrednio jednego lub większej liczby takich instrumentów pochodnych lub dotyczące bezpośrednio powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym, a które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny takich instrumentów pochodnych lub powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym, oraz gdy można zasadnie oczekiwać, że dane informacje zostaną ujawnione lub ich ujawnienie jest wymagane zgodnie z przepisami ustawowymi lub wykonawczymi na szczeblu unijnym lub krajowym, zasadami rynku, umową, praktyką lub zwyczajem, na odpowiednich rynkach towarowych instrumentów pochodnych lub rynkach kasowych;
- (c) w odniesieniu do uprawnień do emisji lub opartych na nich produktów sprzedawanych na aukcjach, określone w sposób precyzyjny informacje, które nie zostały podane do wiadomości publicznej, dotyczące, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby takich instrumentów, a które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów lub na ceny powiązanych pochodnych instrumentów finansowych;
- (d) w przypadku osób odpowiedzialnych za realizację zleceń dotyczących instrumentów finansowych, oznacza to także informacje przekazane przez klienta i związane z jego zleceniami dotyczącymi instrumentów finansowych będącymi w trakcie realizacji, określone w sposób precyzyjny, dotyczące, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów

finansowych, cenę powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym lub cenę powiązanych pochodnych instrumentów finansowych.

Informacje uznaje się za określone w sposób precyzyjny, jeżeli wskazują one na zbiór okoliczności, które istnieją lub można zasadnie oczekiwać, że zaistnieją, lub na zdarzenie, które miało miejsce lub można zasadnie oczekiwać, że będzie miało miejsce, jeżeli informacje te są w wystarczającym stopniu szczegółowe, aby można było wyciągnąć z nich wnioski co do prawdopodobnego wpływu tego szeregu okoliczności lub zdarzenia na ceny instrumentów finansowych lub powiązanych instrumentów pochodnych, powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym lub sprzedawanych na aukcji produktów opartych na uprawnieniach do emisji. W związku z tym w przypadku rozciągniętego w czasie procesu, którego celem lub wynikiem jest zaistnienie szczególnych okoliczności lub szczególnego wydarzenia, za informacje określone w sposób precyzyjny można uznać te przyszłe okoliczności lub to przyszłe wydarzenie, ale także etapy pośrednie tego procesu, związane z zaistnieniem lub spowodowaniem tych przyszłych okoliczności lub tego przyszłego wydarzenia. Etap pośredni rozciągniętego w czasie procesu jest uznany za informację poufną, jeżeli sam w sobie spełnia kryteria informacji poufnych.

Ponadto, do celów definicji informacji poufnych, informacje, które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny instrumentów finansowych, instrumentów pochodnych, powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym lub sprzedawanych na aukcji produktów opartych na uprawnieniach do emisji, oznaczają informacje, które racjonalny inwestor prawdopodobnie wykorzystałby, opierając się na nich w części przy podejmowaniu swych decyzji inwestycyjnych.

Obrót papierami wartościowymi z wykorzystaniem informacji poufnych

Wykorzystywanie informacji poufnych lub udzielenie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystała informacje poufne, a także bezprawne ujawnianie informacji poufnych jest zakazane. Każdy, kto wchodzi w posiadanie informacji poufnej w związku z: (i) pełnieniem funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych spółki lub innym podmiocie, (ii) posiadaniem w spółce lub innym podmiocie akcji lub udziałów, (iii) dostępem do informacji z racji zatrudnienia, wykonywania zawodu lub obowiązków lub (iv) przestępstwem oraz (v) okolicznościami innymi niż wspomniane powyżej, jeżeli wiedział lub powinien wiedzieć, że jest to informacja poufna, nie może wykorzystywać takiej informacji.

Wykorzystywanie informacji poufnej ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnej i wykorzystuje tę informację, nabywając lub zbywając, na własny rachunek lub na rzecz osoby trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, instrumenty finansowe, których informacja ta dotyczy. Wykorzystanie informacji poufnej w formie anulowania lub zmiany zlecenia dotyczącego instrumentu finansowego, którego informacja ta dotyczy, w przypadku gdy zlecenie złożono przed wejściem danej osoby w posiadanie informacji poufnej, również uznaje się za wykorzystywanie informacji poufnej.

Osoba wykorzystująca informację poufną z naruszeniem przepisów prawa może podlegać karze pozbawienia wolności lub grzywnie albo obu tym sankcjom łącznie. Maksymalna wysokość grzywny wynosi 5 mln zł, a okres pozbawienia wolności może wynieść od trzech miesięcy do lat 5.

Udzielanie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystała informacje poufne, lub nakłanianie innej osoby do wykorzystania informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych oraz: (i) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba nabyła lub zbyła instrumenty finansowe, których informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego nabycia lub zbycia; lub (ii) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba anulowała lub zmieniła zlecenie dotyczące instrumentu finansowego, którego informacja te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego anulowania lub zmiany.

Bezprawne ujawnienie informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych i ujawnia te informacje innej osobie, z wyjątkiem przypadków, gdy ujawnienie to odbywa się w normalnym trybie wykonywania czynności w ramach zatrudnienia, zawodu lub obowiązków.

Osoba, która: (i) udziela rekomendacji, aby inna osoba wykorzystała informacje poufne, lub nakładania inną osobę do wykorzystania informacji poufnych lub (ii) wykorzystuje informację poufną z naruszeniem przepisów prawa może podlegać karze pozbawienia wolności lub grzywnie albo obu tym sankcjom łącznie. Maksymalna wysokość grzywny wynosi 2 mln zł, a maksymalny okres pozbawienia wolności wynosi 4 lata.

Emitent zobowiązany jest podać do wiadomości publicznej informacje poufne bezpośrednio go dotyczące niezwłocznie.

Jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki w zakresie podawania informacji poufnych do wiadomości publicznej, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku

regulowanym lub, jeżeli papiery wartościowe emitenta są notowane w alternatywnym systemie obrotu – decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w takim systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej 2% wartości obrotów wykazanych w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli jest to kwota wyższa od kwoty 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia wyżej określonych obowiązków, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

W odniesieniu do regulacji dotyczących sankcji administracyjnych wynikających z Rozporządzenia MAR zobacz również wyjaśnienie zamieszczone w pkt 19.4 „*Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Rozporządzenie MAR – Manipulacja*”.

Nabywanie lub zbywanie akcji w trakcie trwania okresów zamkniętych

Osoba pełniąca obowiązki zarządcze u emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych w okresie zamkniętym.

Osoba pełniąca obowiązki zarządcze u emitenta oznacza osobę, która: (i) jest członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego emitenta; lub (ii) pełni funkcje kierownicze, nie będąc członkiem organów, o których mowa w punkcie (i), przy czym ma stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego emitenta oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze tego emitenta.

Osoba blisko związana oznacza: (i) małżonka lub partnera uznawanego zgodnie z prawem krajowym za równoważnego z małżonkiem; (ii) dziecko będące na utrzymaniu zgodnie z prawem krajowym; (iii) członka rodziny, który w dniu danej transakcji pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku; lub (iv) osobę prawną, grupę przedsiębiorstw lub spółkę osobową, w której obowiązki zarządcze pełni osoba pełniąca obowiązki zarządcze lub osoba, o której mowa punktach (i) – (iii) nad którą osoba taka sprawuje pośrednią lub bezpośrednią kontrolę, która została utworzona, by przynosić korzyści takiej osobie, lub której interesy gospodarcze są w znacznym stopniu zbieżne z interesami takiej osoby.

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR okres zamknięty stanowi okres 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

Naruszenie zakazu dokonywania transakcji w okresach zamkniętych podlega karze pieniężnej do kwoty 2.072.800 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia, KNF może zamiast wyżej wymienionej kary nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Jeżeli emitent zezwolił osobie pełniącej obowiązki zarządcze na realizację transakcji w jakimkolwiek okresie zamkniętym z naruszeniem przepisów prawa, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł.

Zawiadomienia o transakcjach osób pełniących obowiązki zarządcze i osób blisko związanych

Osoby pełniące obowiązki zarządcze oraz osoby blisko z nimi związane mają obowiązek powiadomić emitenta oraz KNF o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych. Powiadomienia dokonuje się niezwłocznie, ale nie później niż w terminie trzech dni roboczych po dniu transakcji. Emitent podaje do wiadomości publicznej informacje zawarte w powiadomieniu, o którym mowa powyżej, w terminie dwóch dni roboczych po otrzymaniu takiego powiadomienia.

W przypadku naruszenia obowiązków związanych z zawiadamianiem o transakcjach realizowanych z wykorzystaniem informacji poufnych KNF może nałożyć karę pieniężną w kwocie: (i) 2.072.800 zł w stosunku do osób fizycznych; (ii) 4.145.600 zł w przypadku innych podmiotów. KNF może nałożyć karę pieniężną do trzykrotnej wartości kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia, jeżeli ustalenie takiej kwoty jest możliwe.

W odniesieniu do regulacji dotyczących sankcji administracyjnych wynikających z Rozporządzenia MAR zobacz pkt 19.4 „*Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Rozporządzenie MAR – Manipulacja*” powyżej.

19.5 Kodeks Spółek Handlowych

Obowiązek zawiadomienia spółki o osiągnięciu stosunku dominacji

Spółka dominująca, w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, ma obowiązek zawiadomić spółkę zależną o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji albo udziałów spółki dominującej reprezentujących więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej.

Uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem obowiązku zawiadomienia, jest nieważna, chyba że spełnia wymogi kworum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych.

Wyżej wskazane obowiązki stosuje się odpowiednio w przypadku ustania stosunku zależności i są wykonywane przez spółkę, która przestaje być spółką dominującą.

19.6 Zobowiązania informacyjne oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów antymonopolowych

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Zgodnie z art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, planowana koncentracja podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK, jeżeli spełnione zostaną następujące warunki:

- (a) łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w transakcji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1 miliarda euro lub
- (b) łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w transakcji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50 milionów euro.

Zgodnie z art. 13 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, koncentrację stanowi: (i) połączenie dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców; (ii) przejęcie kontroli (bezpośredniej lub pośredniej) nad jednym lub większą liczbą przedsiębiorców przez jednego lub więcej przedsiębiorców; (iii) utworzenie przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy (bez względu na to czy będzie pełnił w sposób trwały wszystkie funkcje samodzielnego przedsiębiorcy lub (4) nabycie przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z poprzednich dwóch lat obrotowych przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10 milionów euro.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, przedmiotowy obrót obejmuje obrót: (i) przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji; (ii) pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji; (iii) przedsiębiorców, nad którymi przedsiębiorcy, o których mowa w punktach (i) i (ii) powyżej sprawują kontrole wspólnie z innym przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami – proporcjonalnie do liczby przedsiębiorców sprawujących kontrolę oraz (iv) przedsiębiorców, którzy sprawują wspólnie kontrole nad grupą kapitałową, do której należy przedsiębiorca bezpośrednio uczestniczący w koncentracji – proporcjonalnie do liczby przedsiębiorców sprawujących kontrole. Jednakże w przypadku przejęcia kontroli obrót po stronie sprzedającego obejmuje wyłącznie obrót przejmowanego przedsiębiorcy (oraz podmiotów podlegających wyłącznej lub wspólnej kontroli przejmowanego przedsiębiorcy), tj. nie obejmuje już całej grupy sprzedającego. Ponadto, w przypadku przejęcia przez jednego przedsiębiorcę mienia innego przedsiębiorcy, obrót po stronie sprzedającego obejmuje wyłącznie obrót realizowany przez nabywaną część mienia.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes UOKiK wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów mają zastosowanie nie tylko do przedsiębiorców zdefiniowanych w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców („**Prawo Przedsiębiorców**”), lecz także, przykładowo – zgodnie z przepisami art. 4 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów – do osób fizycznych, które posiadają kontrolę, w rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziły działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów Prawa Przedsiębiorców, jeżeli podejmują dalsze działania podlegające kontroli koncentracji w znaczeniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

W Ustawie o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, przejęcie kontroli rozumiane jest jako wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania przez przedsiębiorcę uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców. Powyższe uprawnienia wynikają, w szczególności, z:

- (a) dysponowania bezpośrednio lub pośrednio większością głosów na zgromadzeniu wspólników albo na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik albo użytkownik, bądź w zarządzie innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego), także na podstawie porozumień z innymi osobami;
- (b) uprawnienia do powoływania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego), także na podstawie porozumień z innymi osobami;
- (c) członków zarządu lub rady nadzorczej jednego przedsiębiorcy stanowiących więcej niż połowę członków zarządu innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego);
- (d) dysponowania bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej zależnej albo na walnym zgromadzeniu spółdzielni zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami;
- (e) posiadania praw do całego albo do części mienia innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego) oraz
- (f) umowy przewidującej zarządzanie innym przedsiębiorcą (przedsiębiorcą zależnym) lub przekazywanie zysku przez takiego przedsiębiorcę.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, zamiar przejęcia kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami nie podlega zgłoszeniu, jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 milionów EUR. Zamiar koncentracji w formie połączenia przedsiębiorców lub utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy nie podlega zgłoszeniu, jeżeli obrót żadnej z grup kapitałowych stron uczestniczących w koncentracji nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 milionów EUR. Jeżeli koncentracja obejmuje jednocześnie przejęcie kontroli i nabycie mienia od tego samego sprzedającego, próg 10 milionów EUR ma zastosowanie do połączonego obrotu podmiotu przejmowanego (i podmiotów kontrolowanych przez podmiot przejmowany) i nabywanego mienia. Jednakże, jeżeli jednocześnie lub w okresie nie przekraczającym dwóch lat:

- (a) następuje przejęcie kontroli nad co najmniej dwoma przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej, obrót, o którym mowa w art. 14 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, uwzględnia łączny obrót wszystkich tych przedsiębiorców oraz ich spółek zależnych;
- (b) przedsiębiorca nabywa część mienia innego przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej, obrót, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, obejmuje łączny obrót realizowany przez wszystkie te części mienia;
- (c) następuje przejęcie kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej i nabycie części mienia przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej, obrót, o którym mowa w art. 14 pkt 1b Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, obejmuje łącznie obrót wszystkich przedsiębiorców oraz obrót realizowany przez wszystkie nabywane części mienia.

Ponadto zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji: (a) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że: (i) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub (ii) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów; (b) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży; (c) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę lub nabywający część mienia jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana oraz (d) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów stanowi, że dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Zgodnie z art. 97 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana.

Zgodnie z art. 98 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, realizacja publicznej oferty kupna lub zamiany akcji, zgłoszonej Prezesowi UOKiK na podstawie art. 13 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie stanowi naruszenia obowiązku wstrzymania się od dokonania koncentracji, jeżeli nabywca nie korzysta z prawa głosu wynikającego z nabytych akcji lub czyni to wyłącznie w celu utrzymania pełnej wartości swej inwestycji kapitałowej lub dla zapobieżenia poważnej szkodzi, jaka może powstać u przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji.

Zgodnie z przepisami art. 106 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, jeżeli przedsiębiorca dokonał koncentracji, nawet nieumyślnie, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK, Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego przez tego przedsiębiorcę (ale nie jego całą grupę kapitałową) w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ponadto, zgodnie z art. 108 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy karę pieniężną w wysokości do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie nie zgłosiła zamiaru koncentracji Prezesowi UOKiK.

Unijna kontrola koncentracji przedsiębiorstw

Wymogi dotyczące kontroli koncentracji wynikają także z Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie koncentracji przedsiębiorstw (rozporządzenie WE w sprawie kontroli łączenia przedsiębiorstw) („**Rozporządzenie w sprawie kontroli koncentracji**”). Rozporządzenie to dotyczy koncentracji, które mają wymiar wspólnotowy, a zatem ma zastosowanie do przedsiębiorców i ich podmiotów zależnych, którzy przekraczają określone progi sprzedaży towarów i usług. Rozporządzenie w sprawie kontroli koncentracji obejmuje wyłącznie takie koncentracje, w których trwała zmiana kontroli wynika z: (i) łączenia się dwóch lub więcej wcześniej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw; lub (ii) przejęcia, przez jedną lub więcej osób już kontrolujących co najmniej jedno przedsiębiorstwo albo przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw, w drodze zakupu papierów wartościowych lub aktywów, czy to w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób.

Koncentracja mająca wymiar wspólnotowy podlega zgłoszeniu do Komisji Europejskiej, której zgoda na koncentrację musi zostać uzyskana przed ostatecznym dokonaniem takiej koncentracji.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia w sprawie kontroli koncentracji, koncentracja ma wymiar wspólnotowy, jeżeli:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5.000 mln euro; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw, wynosi więcej niż 250 mln euro,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja, która nie spełnia powyższych kryteriów, ma wymiar wspólnotowy, w przypadku gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 2.500 mln euro;
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln euro;
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich ujętych dla celów powyższego punktu łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln euro; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln euro,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

W określonych przypadkach koncentracja, która nie ma wymiaru wspólnotowego, może zostać, zgodnie z przepisami Rozporządzenia w sprawie kontroli koncentracji, odesłana do Komisji Europejskiej w celu zbadania jej i uzyskania zgody antymonopolowej.

Koncentracja, o której zawiadomiona zostanie Komisja Europejska i na którą zostanie wydana zgoda na podstawie Rozporządzenia w sprawie kontroli koncentracji, nie podlega obowiązkowi uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

Kontrola inwestycji zagranicznych

Nowa ustawa dotycząca przeciwdziałania skutkom COVID-19 z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19, wprowadza zmiany do Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji i tym samym wprowadza nowe zasady dotyczące kontroli sprawowanej przez Prezesa UOKiK w zakresie niektórych inwestycji skutkujących nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa lub nabyciem dominacji nad podmiotem objętym ochroną przez określone podmioty zagraniczne, które weszły w życie 25 lipca 2020 r. i będą obowiązywać przez okres 24 miesięcy.

Wskazane regulacje przewidują szeroki zakres przypadków uznawanych za nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa lub nabycie dominacji nad podmiotem objętym ochroną, w tym w sposób pośredni i następczy, w szczególności: (i) osiągnięcie lub przekroczenie progu, odpowiednio, 20% i 40% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym podmiotu objętego ochroną, udziału w zyskach podmiotu objętego ochroną lub udziału kapitałowego w takim podmiocie; lub (ii) możliwość wywierania wpływu na działalność podmiotu objętego ochroną – w drodze objęcia lub nabycia udziałów albo akcji albo praw z udziałów albo akcji.

Podmiot dokonujący nabycia jest uznawany za podmiot zagraniczny, jeżeli (i) nie posiada lub nie posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zawiadomienie siedziby na terytorium państwa członkowskiego UE, państwa będącego stroną umowy o EOG lub państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju – w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne, albo (ii) nie posiada obywatelstwa ww. państwa członkowskiego – w przypadku osób fizycznych.

Nabywany podmiot jest objęty ochroną, jeżeli ma siedzibę w Polsce oraz: (i) jest spółką publiczną; lub (ii) posiada mienie wchodzące w skład infrastruktury krytycznej, o którym mowa w odrębnych przepisach prawa; lub (iii) opracowuje lub modyfikuje oprogramowanie wykorzystywane w określonych rodzajach działalności gospodarczej; lub (iv) prowadzi działalność gospodarczą określonego typu. Podmiot jest objęty ochroną jedynie, jeżeli osiągnął on na terytorium Polski, w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zawiadomienie, obrót przekraczający równowartość 10.000.000 euro.

Każda transakcja nabycia spełniająca przesłanki wynikające ze wskazanych regulacji wymaga zawiadomienia Prezesa UOKiK, Prezes UOKiK jest także w określonych przypadkach uprawniony do wszczęcia wstępnego postępowania sprawdzającego z urzędu. Prezes UOKiK może sprzeciwić się wobec dokonania transakcji, jeżeli w związku z nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa albo nabyciem dominacji istnieje przynajmniej potencjalne zagrożenie dla porządku publicznego, bezpieczeństwa publicznego lub zdrowia publicznego w Polsce lub gdy zgłoszona transakcja może mieć negatywny wpływ na projekty i programy leżące w interesie Unii Europejskiej. Prezes UOKiK zgłasza sprzeciw również, gdy nie jest możliwe ustalenie, czy nabywca posiada lub posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zawiadomienie siedzibę na terytorium państwa członkowskiego UE, państwa będącego stroną umowy o EOG lub państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, lub gdy podmiot składający zawiadomienie nie uzupełnił braków formalnych lub nie złożył w wyznaczonym terminie dokumentów, informacji lub wyjaśnień na wezwanie Prezesa UOKiK.

Nabycie dokonane bez złożenia do Prezesa UOKiK wymaganego zawiadomienia lub dokonane pomimo wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o sprzeciwie będzie nieważne z mocy prawa, a przy tym podlega odpowiedzialności karnej – grzywnie do 50.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat pięciu, albo obu tym karom łącznie. Ponadto, osoba zobowiązana z ustawy lub umowy do zajmowania się sprawami podmiotu zależnego, która, wiedząc o dokonaniu takiego nabycia przez podmiot zależny, nie złoży odpowiedniego zawiadomienia, podlegać będzie grzywnie do 5.000.000 zł, karze pozbawienia wolności do lat pięciu lub obu tym karom łącznie. Odpowiedzialności karnej podlega również niezłożenie zawiadomienia w imieniu podmiotu zależnego oraz za niedokonanie przez podmiot wykonujący prawa z akcji lub udziałów podmiotu objętego ochroną zawiadomienia o osiągnięciu znacznego uczestnictwa (grzywna do 5.000.000 zł albo kara pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 5, albo obie te kary łącznie).

20. OPODATKOWANIE

Poniżej przedstawiono analizę wybranych przepisów polskiego prawa podatkowego istotnych z punktu widzenia inwestorów mających siedzibę lub miejsce zamieszkania w Polsce lub podlegających polskim przepisom podatkowym z innego tytułu. Zawarte tutaj stwierdzenia nie stanowią porad podatkowych. Oparte są one na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce, które są interpretowane na dzień sporządzenia Prospektu, w związku z czym mogą ulec zmianie, w tym również zmianie ze skutkiem wstecznym. Zmiany takie mogą mieć niekorzystny wpływ na opisane poniżej zasady opodatkowania. Poniższy opis nie przedstawia wyczerpująco wszystkich informacji podatkowych, które mogą być istotne dla inwestorów w kontekście ich indywidualnej sytuacji. Potencjalnym nabywcom Akcji Oferowanych zaleca się zasięgnięcie u swoich profesjonalnych doradców podatkowych informacji na temat skutków podatkowych nabycia, posiadania, zbycia, wykupu lub nieodpłatnego przeniesienia Akcji Oferowanych. Poniższe informacje nie uwzględniają konsekwencji podatkowych dotyczących przedmiotowych lub podmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Zwraca się uwagę inwestorów, że przepisy prawa podatkowego obowiązujące w kraju ich siedziby lub miejscu zamieszkania oraz w Polsce jako kraju, w którym została założona Spółka, mogą wpływać na dochody uzyskiwane z Akcji, w tym Akcji Oferowanych.

Termin „dywidenda” oraz wszelkie inne podobne terminy występujące poniżej mają znaczenie przypisane im na gruncie polskiego prawa podatkowego.

20.1 Podatek dochodowy od osób fizycznych

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania w Polsce uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada w Polsce centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), lub (ii) przebywa w Polsce dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Powyższe zasady stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska (art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie rezydencji podatkowej w przypadku konfliktu.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej skali podatkowej wskazanej w art. 27 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Dochody z tytułu dywidend oraz inne dochody z udziału w zyskach osób prawnych opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochodem (przychodem) z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału (art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend oraz innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat. Tym samym to nie podatnik, lecz osoba dokonująca wypłaty, jako płatnik, jest odpowiedzialna za rozliczenie podatku.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b w związku z art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia i wykazania należnego podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Płatnicy są również zobowiązani przesłać podatnikom oraz właściwym urządzeniom skarbowym imienne informacje o wysokości osiągniętego dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Informacje te płatnicy powinni przekazać w terminie do końca lutego roku następującego po roku

podatkowym dla podatnika oraz w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym do właściwego urzędu skarbowego (art. 42g ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W sytuacji osiągnięcia dochodu z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczym, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zastosowanie mają szczególne zasady. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) zobowiązane są, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane w Polsce (a tak powinno być w wypadku Akcji Oferowanych) i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Jednak w wypadku dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dodatkowo, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnik jest zobowiązany ujawniać w rocznym zeznaniu podatkowym kwotę dochodów (przychodów) z tytułu dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych (w tym omawianych tutaj Akcji Oferowanych), gdy Akcje Oferowane zapisane były na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została płatnikowi ujawniona.

Jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej).

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej skali podatkowej, lecz zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (co do zasady ceną udziałów/akcji określoną w umowie) a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (co do zasady wydatkami poniesionymi na ich nabycie). W wypadku zbycia przez podatnika papierów wartościowych, które zostały nabyte po różnych cenach i nie ma możliwości ustalenia dla nich jednolitej ceny zakupu, na potrzeby obliczenia dochodu z tytułu zbycia tych papierów wartościowych przyjmuje się, że transakcja dotyczy tych papierów wartościowych, które zostały nabyte w pierwszej kolejności (zgodnie z regułą FIFO, tj. na zasadzie pierwsze weszło - pierwsze wyszło). Założenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych (art. 24 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Na podstawie art. 17 ust. 2 w związku z art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu ze zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek (art. 30b ust. 6 w związku z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnik jest zobowiązany do wykazania takiego dochodu w swoim zeznaniu rocznym i rozliczenia tego podatku do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano zbycia udziałów (akcji) (art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z kapitałów pieniężnych i praw majątkowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących

5 (pięciu) latach podatkowych: (i) jednorazowo, o kwotę nieprzekraczającą 5.000.000 zł oraz (ii) nieodliczoną kwotę, z tym że kwota obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Strata poniesiona z tytułu zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami poniesionymi przez podatnika z innych tytułów (źródeł przychodów, np. ze stosunku pracy).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie udziałów (akcji) następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i są one traktowane jako aktywa związane z prowadzoną działalnością (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane wg skali progresywnej w wysokości 17–32% lub podatkiem liniowym w wysokości 19%, w zależności od wyboru dokonanego przez podatnika i spełnienia przez niego dodatkowych wymogów.

Jednakże bez względu na sposób opodatkowania (skala progresywna/podatek liniowy), zgodnie z przepisami art. 30h ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% kwoty stanowiącej nadwyżkę ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ust. 1 (tj. skali progresywnej) art. 27 ust. 9 i 9a (tj. dochodów uzyskanych z tytułu działalności wykonywanej poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, rozliczanych metodą proporcjonalnych odliczeń), art. 30b (tj. dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych), art. 30c (dochodu z działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem liniowym) i art. 30f (tj. dochodów zagranicznej jednostki kontrolowanej) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby, które nie mają w Polsce miejsca zamieszkania, zobowiązane są odprowadzać podatek jedynie od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższy przepis stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zgodnie z art. 3 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z m.in.: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków lub tytułów uczestnictwa – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów takiej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, funduszu inwestycyjnego, instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości; (iii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oraz dywidendy podlegają analogicznemu, jak opisane wyżej, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z dywidendy oraz innych dochodów z udziałów w zyskach osób prawnych, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej. W myśl art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej (z uwzględnieniem zasad określonych w art. 41 ust. 9a–9d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dotyczących ważności certyfikatów rezydencji podatkowej oraz odpowiedzialności za pobranie podatku).

Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika (art. 41 ust. 4aa Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Ponadto przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (patrz poniżej punkt „*Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, oraz zwrot podatku z tytułu wypłaconych należności*”).

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b w związku z art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia i wykazania należnego podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Płatnicy są również zobowiązani przesłać podatnikom objętym ograniczonym obowiązkiem podatkowym oraz właściwym urzędом skarbowym imienne informacje o wysokości osiągniętego dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) w terminie do końca lutego roku następującego po danym roku podatkowym.

W sytuacji osiągania dochodu z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczym, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zastosowanie mają szczególne zasady. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) zobowiązane są, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane w Polsce (a tak powinno być w wypadku Akcji Oferowanych) i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Jednak w wypadku dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych

Osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają analogicznym, jak opisane wyżej, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (również w zakresie opodatkowania daniną solidarnościową opisaną szerzej w części dotyczącej opodatkowania osób z nieograniczonym obowiązkiem podatkowym), o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

W myśl art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej

Od stycznia 2021 r. obowiązują znowelizowane przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wprowadzające do polskiego prawa podatkowego nowy sposób rozliczenia dochodów ze zbycia udziałów (akcji) spółek nieruchomościowych przez osoby podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.

Zgodnie z art. 5a pkt 49 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, przez spółkę nieruchomościową należy rozumieć podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzenia bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości (na pierwszy dzień roku podatkowego dla podmiotów rozpoczynających działalność i na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy dla pozostałych), w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów (w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność – wartości rynkowej aktywów odpowiednio), bezpośrednio

lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa (rynkowa) nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa (rynkowa) tych nieruchomości przekraczała 10.000.000 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski oraz (dla podmiotów innych niż rozpoczynających działalność) w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 2b pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Wprowadzone przepisy przeniosły obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodów z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółkach nieruchomościowych z podatnika na spółkę nieruchomościową poprzez nałożenie na nią obowiązku płatnika tego podatku.

Zgodnie z art. 41 ust. 4f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli: 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% praw do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

Powyższą regułę stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie (art. 44 ust. 4g zd. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4h Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek, o której mowa w ust. 4f, ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

Podatnik (zbywca) jest obowiązany przed terminem płatności zaliczki na podatek od dochodu z tego tytułu, przekazać płatnikowi (spółce nieruchomościowej) kwotę zaliczki na podatek (art. 44 ust. 4i Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, oraz zwrot podatku z tytułu wypłaconych należności

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli łączna kwota dokonanych temu samemu podatnikowi wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1–5a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (to jest w szczególności z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych), przekracza w roku podatkowym kwotę 2 mln PLN, płatnik jest obowiązany pobierać zryczałtowany podatek dochodowy, stosując stawki podatku określone w art. 30a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od nadwyżki ponad kwotę 2 mln PLN (to jest, w odniesieniu do dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, stawkę 19%), z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 41 ust. 13 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota limitu, o której mowa powyżej, wypłacone

należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty, przy czym przepis ten stosuje się odpowiednio do postawionych do dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych. W przypadku, gdy nie można ustalić wysokości łącznej kwoty dokonanych podatnikowi wypłat (świadczeń) lub postawionych podatnikowi do dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych powyżej, domniemywa się, że przekroczyła ona wspomnianą kwotę limitu (art. 41 ust. 14 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przedmiotowego ograniczenia nie stosuje się w przypadku złożenia przez płatnika, na zasadach i w trybie przewidzianym w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, określonego oświadczenia lub oświadczeń, potwierdzających posiadanie przez płatnika dokumentów wymaganych przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, oraz nieposiadanie przez płatnika, po przeprowadzeniu stosownej weryfikacji, wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania takiej stawki podatku, zwolnienia lub niepobrania podatku, a w szczególności okoliczności uniemożliwiające spełnienie przesłanek, o których mowa w art. 44f ust. 4 pkt 4 oraz 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (art. 41 ust. 15 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Przy czym:

- art. 44f ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odnosi się do przesłanki, czy podatnik, w odniesieniu do danej czynności, jest podmiotem, na którym ciąży obowiązek podatkowy, a także do tego, czy podatnik albo jego zagraniczny zakład jest rzeczywistym właścicielem wypłacanych należności; na gruncie Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych rzeczywistym właścicielem jest natomiast podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki: (i) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części; (ii) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz (iii) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą (art. 5a pkt 33d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych);
- art. 44f ust. 4 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odnosi się do przesłanki prowadzenia przez podatnika rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju miejsca zamieszkania podatnika dla celów podatkowych, z którą wiąże się uzyskany przychód (gdy należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą); odpowiednie zastosowanie znajduje art. 30f ust. 20 Ustawy o Podatku od Osób Fizycznych, wskazujący przykładowe kryteria brane pod uwagę przy ocenie, czy dany podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Jednocześnie, na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 41 ust. 12 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 2541, ze zm.), zmienionego rozporządzeniami Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 2529) oraz z dnia 19 czerwca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1095) oraz z dnia 28 grudnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 2416), oraz z dnia 25 czerwca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 1158) stosowanie opisanego powyżej ograniczenia w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, zostało częściowo wyłączone lub ograniczone. W szczególności, zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia (w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 czerwca 2021 r.), stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest wyłączone w przypadku dokonywanych do dnia 31 grudnia 2021 r. wypłat należności m.in. z tytułu dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych, dokonywanych na rzecz podatników mających miejsce zamieszkania na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, jeżeli istnieje podstawa prawna do wymiany informacji podatkowych z państwem miejsca zamieszkania tych podatników.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują także tryb, w jakim podatnik, lub – w określonych przypadkach – płatnik, mogą uzyskać zwrot podatku pobranego ze względu na ograniczenie przewidziane w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Stosownie do art. 44f ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wniosek o zwrot podatku może złożyć:

- podatnik, w tym podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych;
- płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku (art. 44f ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Wniosek o zwrot podatku składa się w postaci elektronicznej (art. 44f ust. 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Organem podatkowym właściwym w sprawach zwrotu podatku jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, a w przypadku podatników podlegających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych określają szczegółowo zakres dokumentacji, która powinna zostać dołączona do wniosku, pozwalającej na weryfikację jego zasadności. Przepisy te regulują także działania podejmowane przez organ podatkowy w celu weryfikacji zasadności wniosku o zwrot podatku. W szczególności, zgodnie z art. 44f ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, wniosek o zwrot podatku zawiera oświadczenie co do zgodności z prawdą faktów przedstawionych we wniosku oraz co do zgodności z oryginałem dokumentacji załączonej do wniosku. Obowiązek złożenia takiego oświadczenia istnieje także na dalszym etapie postępowania w odniesieniu do przedstawianych kolejnych faktów oraz przekazywanej uzupełniającej dokumentacji. Jednocześnie, zakres dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku o zwrot składanego przez podatnika, obejmuje między innymi: (i) certyfikat rezydencji podatnika; (ii) oświadczenie podatnika, że w odniesieniu do czynności, w związku z którą składany jest wniosek o zwrot podatku, podatnik jest podmiotem, na którym ciąży obowiązek podatkowy, a także oświadczenie podatnika, że podatnik albo jego zagraniczny zakład jest rzeczywistym właścicielem wypłacanych należności; oraz (iii) oświadczenie podatnika, że prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania podatnika dla celów podatkowych, z którą wiąże się uzyskany przychód (gdy należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą) (art. 44f ust. 4 pkt 1, 4 i 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Co do zasady, zwrot podatku następuje na podstawie decyzji organu podatkowego określającej kwotę zwrotu, bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku o zwrot podatku; termin ten biegnie na nowo od dnia wpływu zmienionego wniosku o zwrot podatku (art. 44f ust. 5 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W określonych sytuacjach organ podatkowy może przedłużyć wskazany termin zwrotu podatku do czasu zakończenia dodatkowej weryfikacji wniosku. Natomiast jeżeli wniosek o zwrot podatku nie budzi wątpliwości, organ podatkowy niezwłocznie dokonuje zwrotu kwoty wskazanej we wniosku bez wydania decyzji. Jeżeli zwrotu podatku w takim trybie dokonano nienależnie lub w wysokości większej od należnej, w zakresie takiego zwrotu podatku nie wszczyna się postępowania w sprawach o przestępstwa skarbowe i wykroczenia skarbowe (art. 44f ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Planowane zmiany legislacyjne w zakresie ograniczeń dla stosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania w ramach Polskiego Ładu

W dniu 29 października 2021 r. została uchwalona przez Sejm ustawa o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (tzw. Polski Ład), zgodnie z którą powyżej opisane ograniczenia w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku na podstawie przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania mają podlegać istotnym modyfikacjom od stycznia 2022 r.

Powyzsza nowelizacja Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych między innymi zakłada, że mechanizm potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego bez możliwości zastosowania preferencyjnej stawki, zwolnienia lub niepobrania podatku (opisany w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) ma zostać ograniczony do płatności przekraczających w ciągu roku podatkowego kwotę 2 mln PLN dokonywanych na rzecz podmiotów powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, niebędących polskimi rezydentami podatkowymi.

Ponadto, katalog płatności objętych mechanizmem automatycznego potrącenia ma zostać ograniczony wyłącznie do płatności określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1–5a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób

Fizycznych, a zatem m.in. do przychodów z odsetek, praw autorskich, znaków towarowych, dywidend i innych przychodów (dochodów) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych.

Nowelizacja zakłada również wprowadzenie nowego art. 41 ust. 12c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zgodnie z którym powyższy mechanizm potrącenia znajdzie zastosowanie także do należności, które bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie zostały zakwalifikowane jako należności wymienione w art. 29 ust. 1 pkt 1 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1–5a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Nowelizacja zakłada także dodanie kolejnego kryterium oceny dla zachowania wymogu należytej staranności przy weryfikacji warunków zastosowania preferencyjnej stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, a mianowicie istnienie powiązań w rozumieniu przepisów o cenach transferowych płatnika z podatnikiem. Powyższa zmiana oznacza, że w przypadku wypłaty należności pomiędzy podmiotami powiązаныmi należy oczekiwać wyższych standardów należytej staranności aniżeli w relacjach z podmiotami niepowiązаныmi.

Na moment złożenia niniejszego Prospektu powyższa ustawa nowelizująca nie weszła jeszcze w życie, ale, zgodnie z jej przepisami, zakłada się, że nowe przepisy wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

20.2 Podatek dochodowy od osób prawnych

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej, z zastrzeżeniem, że przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również do spółek jawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wspólnikami spółki jawnej nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz spółka nie dopełni obowiązków informacyjnych wskazanych w art. 1 ust. 3 pkt 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, którzy mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają w Polsce obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zgodnie z art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd w Polsce określone w art. 7b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego dochodu (przychodu).

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za przychody z zysków kapitałowych uważa się m.in. przychody z udziału w zyskach osób prawnych, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 pkt 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stanowiące przychody faktycznie uzyskane z tego udziału, w tym: (a) dywidendy; (b) przychody z umorzenia udziału (akcji) lub ze zmniejszenia ich wartości; (c) wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej; (d) równowartość zysku osoby prawnej przeznaczonego na podwyższenie jej kapitału zakładowego oraz równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów takiej osoby prawnej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru podatku od dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zatem osoba dokonująca wypłaty dywidendy, jako płatnik, jest odpowiedzialna za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego. Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wypłata należności z tytułu dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oznacza wykonanie zobowiązania w jakiegokolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek. Jednak w wypadku dywidend i innych udziałów w zyskach osób prawnych z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące przedmiotowe rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane podatnikom (art. 26 ust. 2c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższą zasadę stosuje się także do podmiotów nieposiadających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony

na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Płatnik jest zobowiązany do przekazania kwot pobranego podatku na rachunek bankowy właściwego organu podatkowego do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W tym samym terminie płatnicy są zobligowani do przekazania podatnikowi informacji dotyczącej kwoty pobranego podatku, sporządzonej na odpowiednim formularzu (art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Obowiązek przekazania podatnikowi takiej informacji nie powstaje w wypadku podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podczas weryfikacji warunków zastosowania zwolnienia wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest zobowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Przy czym, należy mieć na uwadze, że Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia (patrz poniżej punkt „*Ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, oraz zwrot podatku z tytułu wypłaconych należności*”).

Dodatkowo, zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów uzyskanych przez podatników podatku dochodowego posiadających większe pakiety Akcji

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody z udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. a, f i j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych są zwolnione z podatku dochodowego, jeżeli następujące warunki są spełnione łącznie: (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd w Polsce; (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w Polsce opodatkowaniu podatkiem dochodowym bez względu na miejsce ich osiągnięcia; (iii) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada bezpośrednio i nieprzerwanie przez co najmniej dwa lata nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki dokonującej wskazanych świadczeń; (iv) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia, oraz pod warunkiem uzyskania przez podmiot dokonujący wypłat należności pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności powyższy warunek został spełniony (art. 26 ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w określonej powyżej liczbie upływa po dniu uzyskania dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji) we wskazanej liczbie nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka uzyskująca dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest zobowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki są naliczane od dnia następującego po dniu, w którym spółka skorzystała ze zwolnienia po raz pierwszy (art. 22 ust. 4a i art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższe zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności oraz w odniesieniu do dochodu osiąganego z tytułu udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności bądź

jakiegokolwiek innego tytułu niż tytuł własności, z tym zastrzeżeniem, że taki dochód (przychód) kwalifikowałby się do zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Zgodnie z art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnienie, o którym mowa w art. 22 ust. 4 tej ustawy, nie znajduje zastosowania, jeżeli skorzystanie ze zwolnienia określonego w tych przepisach było:

- sprzeczne w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem tych przepisów; lub
- głównym lub jednym z głównych celów dokonania transakcji lub innej czynności albo wielu transakcji lub innych czynności, a sposób działania był sztuczny.

Sposób działania nie jest sztuczny, jeżeli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami zastosowałby ten sposób działania w dominującej mierze z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. Do przyczyn, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie zalicza się celu skorzystania ze zwolnienia określonego w przepisach art. 22 ust. 4, sprzecznego z przedmiotem lub celem tych przepisów.

Zwolnienie stosuje się również do dochodów wypłacanych (przypisanych) na rzecz położonego na terytorium państwa członkowskiego UE lub innego państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej, zagranicznego zakładu (w rozumieniu art. 4a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) spółki podlegającej opodatkowaniu od całości swoich dochodów (bez względu na miejsce ich osiągnięcia) w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spółka ta spełnia warunki określone powyżej.

Jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej).

Dochody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)

Dochody ze zbycia udziałów (akcji) podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica między przychodem (co do zasady, ceną papierów wartościowych określoną w umowie) i kosztami uzyskania tego przychodu (co do zasady, wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych). Koszty uzyskania przychodu są rozpoznawane w dniu uzyskania przychodu (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Jeżeli cena określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej udziałów (akcji), kwotę przychodu z tytułu ich odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stawka podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19%, a obowiązek uiszczenia podatku spoczywa na podatniku, ponieważ podatek nie jest pobierany przez podmiot dokonujący płatności za udziały (akcje). Podatnik jest zobowiązany do wpłaty zaliczek na poczet podatku w trakcie roku podatkowego oraz rozliczenia należnego podatku dochodowego w rocznym zeznaniu podatkowym (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Terminem złożenia zeznania podatkowego i zapłaty należnego podatku wykazanego w zeznaniu jest koniec trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym zbyto udziały (akcje).

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z zysków kapitałowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia stanowi: (i) kwotę nieprzekraczającą 5.000.000 zł (w przypadku jednorazowego obniżenia) oraz (ii) nieodliczoną kwotę, z tym że kwota obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty rocznie.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy, którzy nie mają w Polsce siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają w Polsce (art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków lub tytułów uczestnictwa – jeżeli co najmniej 50% wartości

aktywów takiej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, funduszu inwestycyjnego, instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości. Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do dochodów osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez spółki niemające osobowości prawnej mające siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania (art. 1 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu osiągający dochody z tytułu zbycia papierów wartościowych w Polsce podlegają podobnym do opisanych powyżej zasadom opodatkowania dochodów z tytułu zbycia papierów wartościowych, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, przewidują inaczej; (iii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zasadniczo, reguły opodatkowania dochodów z dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Jeżeli podatek dochodowy jest pobierany przez płatnika, może on uzależnić zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika płatnikowi ważnego zaświadczenia o miejscu siedziby dla celów podatkowych (z uwzględnieniem zasad określonych w art. 26 ust. 1i–1l Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dotyczących okresu ważności certyfikatów rezydencji oraz odpowiedzialności za pobranie podatku), wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej). Podczas weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest zobowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Przy czym Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub przepisów szczególnych (patrz poniżej punkt „*Ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonej, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, oraz zwrot podatku z tytułu wypłaconych należności*”).

Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wypłata należności z tytułu dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oznacza wykonanie zobowiązania w jakiegokolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek. Jednak w wypadku dywidend i innych udziałów w zyskach osób prawnych z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące przedmiotowe rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane podatnikom (art. 26 ust. 2c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższą zasadę stosuje się także do podmiotów nieposiadających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Płatnik jest zobowiązany do przekazania kwot pobranego podatku na rachunek bankowy właściwego organu podatkowego do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W tym samym terminie płatnicy są zobligowani do przekazania podatnikowi informacji dotyczącej kwoty pobranego podatku, sporządzonej na odpowiednim formularzu (art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Obowiązek przekazania podatnikowi takiej informacji nie powstaje w wypadku podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dodatkowo, zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników

uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów uzyskanych przez podatników podatku dochodowego posiadających większe pakiety Akcji

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stanowi, że przychody z udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. a, f oraz j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych są zwolnione z podatku dochodowego, jeżeli następujące warunki są spełnione łącznie: (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd w Polsce; (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w innym Państwie Członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia; (iii) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada bezpośrednio i nieprzerwanie przez co najmniej dwa lata nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki dokonującej wskazanych świadczeń; (iv) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów bez względu na źródło ich osiągnięcia, oraz pod warunkiem uzyskania przez podmiot dokonujący wypłat należności pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności powyższy warunek został spełniony (art. 26 ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Miejsce siedziby spółki zagranicznej uzyskującej dochody należy udokumentować dla celów podatkowych certyfikatem rezydencji wydanym przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej (art. 26 ust. 1c pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w liczbie określonej powyżej upływa po dniu uzyskania dochodów (przychodów) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji) we wskazanej liczbie nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka uzyskująca dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest zobowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki są naliczane od dnia następującego po dniu, w którym spółka skorzystała ze zwolnienia po raz pierwszy (art. 22 ust. 4a i art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Powyższe zwolnienie ma zastosowanie odpowiednio do spółdzielni zawiązanych na podstawie Rozporządzenia Rady (WE) nr 1435/2003 w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz.U. WE nr L 207 z dnia 18 sierpnia 2003 r.), dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia, w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem że bezpośredni procent udziałów (akcji) w spółce wypłacającej dochody (przychody) wynosi co najmniej 25%, oraz jest wypłacane na rzecz podmiotów wymienionych w Załączniku 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 22 ust. 4c pkt 2 i art. 22 ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Również w takim wypadku konieczne jest przekazanie płatnikowi certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej.

Równocześnie zwolnienie stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany (art. 22b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnienie, o którym mowa w art. 22 ust. 4 tej Ustawy, nie znajduje zastosowania, jeżeli skorzystanie ze zwolnienia określonego w tych przepisach było:

- sprzeczne w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem tych przepisów; lub
- głównym lub jednym z głównych celów dokonania transakcji lub innej czynności albo wielu transakcji lub innych czynności, a sposób działania był sztuczny.

Sposób działania nie jest sztuczny, jeżeli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami zastosowałby ten sposób działania w dominującej mierze z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. Do przyczyn, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie zalicza się celu skorzystania ze zwolnienia określonego w przepisach art. 22 ust. 4, sprzecznego z przedmiotem lub celem tych przepisów.

Jeżeli spełnione są powyższe warunki, zwolnienie stosuje się odpowiednio, jeżeli uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest położony na terytorium Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej lub innego państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej zagraniczny zakład (w rozumieniu art. 4a ust. 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) spółki podlegającej w Rzeczypospolitej Polskiej, innym Państwie Członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 22 ust. 4c pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Istnienie zagranicznego zakładu spółka korzystająca ze zwolnienia dokumentuje zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa, w którym znajduje się jej siedziba lub zarząd, albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym ten zagraniczny zakład jest położony (art. 26 ust. 1c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stosowanie zwolnienia, o którym mowa powyżej, podlega ograniczeniu określonymu w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (patrz punkt „*Ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegającym zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, oraz zwrot podatku z tytułu wypłaconych należności*” poniżej).

Dochody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych objęci ograniczonym obowiązkiem podatkowym podlegają co do zasady analogicznym, jak opisane wyżej dla podatników podatku dochodowego objętych nieograniczonym obowiązkiem podatkowym, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile odpowiednie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

Przy czym zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych siedziby lub zarządu podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3–6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. m.in. przychody z tytułu zbycia akcji lub przychody ze zbycia papierów wartościowych) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. kraju lub terytorium stosującym tzw. szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych), są one obowiązane, jako płatnicy, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się w takim przypadku odpowiednio.

Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej

Od stycznia 2021 r. obowiązują znowelizowane przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wprowadzające do polskiego prawa podatkowego nowy typ podmiotu, jakim jest spółka nieruchomościowa, oraz modyfikujące zasady opodatkowania z tytułu zbycia udziałów (akcji) tych spółek przez osoby podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.

Zgodnie z art. 4a pkt 35 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przez spółkę nieruchomościową należy rozumieć podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzenia bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości (na pierwszy dzień roku podatkowego dla podmiotów rozpoczynających działalność i na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy dla pozostałych), w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów (w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność – wartości rynkowej aktywów odpowiednio), bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa (rynkowa) nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa (rynkowa) tych nieruchomości przekraczała 10.000.000 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank

Polski oraz (dla podmiotów innych niż rozpoczynających działalność) w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Wprowadzone przepisy przeniosły obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodów z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółkach nieruchomościowych ze zbywającego na spółkę nieruchomościową poprzez nałożenie na nią obowiązku płatnika tego podatku.

Zgodnie z art. 26aa ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli: 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% praw do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

Powyższą regułę stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy, liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie (art. 26aa ust. 2 zd. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 26aa ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

Podatnik (zbywca) jest obowiązany przed terminem płatności zaliczki na podatek od dochodu z tego tytułu, przekazać płatnikowi (spółce nieruchomościowej) kwotę zaliczki na podatek (art. 26aa ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, oraz zwrot podatku z tytułu wypłaconych należności

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Stosownie do art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli łączna kwota należności wypłaconych z tytułu przychodów z dywidend oraz innych przychodów (dochodów) z udziału w zyskach osób prawnych – przekracza kwotę 2 mln PLN, płatnik jest obowiązany pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od takich wypłat według stawki przewidzianej w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota limitu, o którym mowa powyżej, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę limitu, o którym mowa powyżej (art. 26 ust. 2l Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przedmiotowego ograniczenia nie stosuje się w przypadku złożenia przez płatnika, na zasadach i w trybie przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, określonego oświadczenia lub oświadczeń,

potwierdzających posiadanie przez płatnika dokumentów wymaganych przez przepisy prawa podatkowego stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, oraz nieposiadanie przez płatnika, po przeprowadzeniu stosownej weryfikacji, wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania takiej stawki podatku, zwolnienia lub niepobrania podatku, a w szczególności okoliczności uniemożliwiające spełnienie przesłanek, o których mowa w art. 28b ust. 4 pkt 4–6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 26 ust. 7a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Przy czym:

- art. 28b ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odnosi się do przesłanki spełnienia w stosunku do wypłacanych należności warunków stosowania odpowiedniego zwolnienia przewidzianego w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w tym w szczególności warunków, o których mowa w art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (patrz punkt „Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów uzyskanych przez podatników podatku dochodowego posiadających większe pakiety Akcji” powyżej);
- art. 28b ust. 4 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odnosi się do przesłanki, czy podatnik, w odniesieniu do danej czynności, jest podmiotem, na którym ciąży obowiązek podatkowy, a także do tego, czy spółka albo zagraniczny zakład jest rzeczywistym właścicielem wypłacanych należności; na gruncie Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych rzeczywistym właścicielem jest natomiast podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki: (i) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części; (ii) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz (iii) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą (art. 4a pkt. 29 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych);
- art. 28b ust. 4 pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odnosi się do przesłanki prowadzenia przez podatnika rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju miejsca zamieszkania podatnika dla celów podatkowych, z którą wiąże się uzyskany przychód (gdy należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą); odpowiednie zastosowanie znajduje art. 24a ust. 18 Ustawy o Podatku od Osób Prawnych, wskazujący przykładowe kryteria brane pod uwagę przy ocenie, czy dany podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Jednocześnie, na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 2545, ze zm.), zmienionego rozporządzeniami Ministra Finansów z dnia 27 czerwca 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1203), z dnia 23 grudnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 2528), z dnia 19 czerwca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1096) z dnia 28 grudnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 2421), oraz z dnia 25 czerwca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 1159) stosowanie opisanego powyżej ograniczenia w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zostało częściowo wyłączone lub ograniczone. W szczególności, zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia (w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 czerwca 2021 r.), stosowanie art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych jest wyłączone w przypadku dokonywanych do dnia 31 grudnia 2021 r. wypłat należności:

- m.in. z tytułu dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dokonywanych na rzecz podatników mających siedzibę lub zarząd na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, jeżeli istnieje podstawa prawna do wymiany informacji podatkowych z państwem siedziby lub zarządu tych podatników;
- z tytułu dywidend i innych przychodów (dochodów) z udziału w zyskach osób prawnych na rzecz podatników podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują także tryb, w jakim podatnik lub – w określonych przypadkach – płatnik, mogą uzyskać zwrot podatku pobranego ze względu na ograniczenie przewidziane w art. 26 ust. 1e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Stosownie do art. 28b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wniosek o zwrot podatku może złożyć:

- podatnik, w tym podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku (art. 28b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Wniosek o zwrot podatku składa się w postaci elektronicznej. Organem podatkowym właściwym w sprawach zwrotu podatku jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych określają szczegółowo zakres dokumentacji, która powinna zostać dołączona do wniosku, pozwalającej na weryfikację jego zasadności, oraz działania podejmowane przez organ podatkowy w celu weryfikacji zasadności wniosku o zwrot podatku. W szczególności, zgodnie z art. 28b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wniosek o zwrot podatku zawiera oświadczenie co do zgodności z prawdą faktów przedstawionych we wniosku oraz co do zgodności z oryginałem dokumentacji załączonej do wniosku. Obowiązek złożenia takiego oświadczenia istnieje także na dalszym etapie postępowania w odniesieniu do przedstawianych kolejnych faktów oraz przekazywanej uzupełniającej dokumentacji. Jednocześnie, zakres dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku o zwrot składanego przez podatnika, obejmuje między innymi: (i) certyfikat rezydencji podatnika; (ii) oświadczenie podatnika, że w odniesieniu do czynności, w związku z którą składany jest wniosek o zwrot podatku, podatnik jest podmiotem, na którym ciąży obowiązek podatkowy, a także oświadczenie podatnika, że spółka albo zagraniczny zakład jest rzeczywistym właścicielem wypłacanych należności; oraz (iii) oświadczenie podatnika, że prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania podatnika dla celów podatkowych, z którą wiąże się uzyskany przychód (gdy należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą) (art. 28b ust. 4 pkt 1, 5 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Co do zasady, zwrot podatku następuje na podstawie decyzji organu podatkowego określającej kwotę zwrotu, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku o zwrot podatku; termin ten biegnie na nowo od dnia wpływu zmienionego wniosku o zwrot podatku (art. 28b ust. 5 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W określonych sytuacjach organ podatkowy może przedłużyć wskazany termin zwrotu podatku do czasu zakończenia dodatkowej weryfikacji wniosku. Natomiast jeżeli wniosek o zwrot podatku nie budzi wątpliwości, organ podatkowy niezwłocznie dokonuje zwrotu kwoty wskazanej we wniosku bez wydania decyzji. Jeżeli zwrotu podatku w takim trybie dokonano nienależnie lub w wysokości większej od należnej, w zakresie takiego zwrotu podatku nie wszczyna się postępowania w sprawach o przestępstwa skarbowe i wykroczenia skarbowe (art. 28b ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują także tryb, w ramach którego ograniczenie określone w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie stosuje się, z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu zwolnienia (art. 26 ust. 2g Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższe zwolnienie nie stosuje się, jeżeli z informacji posiadanej przez płatnika, w tym z dokumentu, w szczególności z faktury lub z umowy, wynika, że podatnik, którego dotyczy opinia o stosowaniu zwolnienia, nie spełnia warunków określonych w art. 22 ust. 4–4d i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych lub stan faktyczny nie odpowiada stanowi faktycznemu przedstawionemu w tej opinii (art. 26 ust. 2h Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stosownie do art. 26b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opinia o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz tego podatnika należności, o których mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (opinia o stosowaniu zwolnienia), jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek:

- podatnika, w tym podatnika podlegającego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- płatnika wpłacającego podatek z własnych środków i ponoszącego ciężar ekonomiczny tego podatku,

pod warunkiem wykazania przez wnioskodawcę spełnienia przez podatnika warunków do stosowania zwolnienia, określonych w art. 22 ust. 4–6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Wniosek o wydanie opinii o stosowaniu zwolnienia składa się w postaci elektronicznej. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu zwolnienia jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie – naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, odmowa wydania opinii o stosowaniu zwolnienia następuje w przypadku:

- niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 22 ust. 4–6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a Ordynacji Podatkowej (tzw. klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania), środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu zwolnienia przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego (art. 26b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opinia o stosowaniu zwolnienia jest wydawana bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego (art. 26b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opinia o stosowaniu zwolnienia wygasa, co do zasady, z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, chyba że wcześniej nastąpi istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania z przedmiotowego zwolnienia – w takim przypadku przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wskazują szczególne terminy wygaśnięcia opinii o stosowaniu zwolnienia.

Zmiany legislacyjne w zakresie ograniczeń dla stosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania w ramach Polskiego Ładu

W dniu 29 października 2021 r. została uchwalona przez Sejm ustawa o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (tzw. Polski Ład), zgodnie z którą powyższe ograniczenia w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku na podstawie przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania mają podlegać istotnym modyfikacjom od stycznia 2022 r.

Powyższa nowelizacja Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych między innymi zakłada, że mechanizm potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego bez możliwości zastosowania preferencyjnej stawki, zwolnienia lub niepobrania podatku (opisany w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) ma zostać ograniczony do płatności przekraczających w ciągu roku podatkowego kwotę 2 mln PLN dokonywanych na rzecz podmiotów powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, niebędących polskimi rezydentami podatkowymi.

Ponadto, katalog płatności objętych mechanizmem automatycznego potrącenia ma zostać ograniczony wyłącznie do płatności określonych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, a zatem m.in. do przychodów z odsetek, praw autorskich, znaków towarowych, dywidend i innych przychodów (dochodów) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych.

Nowelizacja zakłada również wprowadzenie nowego art. 26 ust. 2ec Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zgodnie z którym powyższy mechanizm potrącenia znajdzie zastosowanie także do należności, które bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie zostały zakwalifikowane jako należności wymienione w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Nowelizacja zakłada także dodanie kolejnego kryterium oceny dla zachowania wymogu należytej staranności przy weryfikacji warunków zastosowania preferencyjnej stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, a mianowicie istnienie powiązań w rozumieniu przepisów o cenach transferowych płatnika z podatnikiem. Powyższa zmiana oznacza, że w przypadku wypłaty należności pomiędzy podmiotami powiązаныmi należy oczekiwać wyższych standardów należytej staranności aniżeli w relacjach z podmiotami niepowiązаныmi.

Na moment złożenia niniejszego Prospektu powyższa ustawa nowelizująca nie weszła jeszcze w życie, ale, zgodnie z jej przepisami, zakłada się, że nowe przepisy wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

20.3 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

20.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Zasadniczo, sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych

w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Jeżeli w danym miesiącu podatnik dokonał co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich, to podatnik może rozliczyć podatek od czynności cywilnoprawnych za dany miesiąc w deklaracji zbiorczej, wpłacając podatek łącznie w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy (art. 10 ust. 1a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jest z tego podatku zwolniona.

20.5 Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Co do zasady płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika, a nie płatnika.

Jednak odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli: 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych; 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do zagranicznej jednostki kontrolowanej (w rozumieniu art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych); 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych lub z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej – stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych; 4) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym; 5) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach; 6) płatnik jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 5a pkt 49 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 4a pkt 35 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z planowanymi zmianami legislacyjnymi (tzw. Polski Ład) od stycznia 2022 r. w zakresie ograniczania możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku na podstawie przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (patrz punkt „Zmiany legislacyjne w zakresie ograniczeń dla stosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania w ramach Polskiego Ładu” powyżej), rozszerza się odpowiedzialność płatnika w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków informacyjnych określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością. Zgodnie z projektowanym art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, odpowiedzialność za niepobrany podatek w tym zakresie ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

20.6 Zasady obowiązkowego raportowania schematów podatkowych

Polska transponowała Dyrektywę Rady (UE) 2018/822 z dnia 25 maja 2018 r. zmieniającą dyrektywę 2011/16/UE w zakresie obowiązkowej automatycznej wymiany informacji w dziedzinie opodatkowania w odniesieniu do podlegających zgłoszeniu uzgodnień transgranicznych, która weszła w życie 25 czerwca 2018 r. w ramach polskiego systemu podatkowego.

Polskie przepisy dotyczące zasad obowiązkowego raportowania schematów podatkowych (*mandatory disclosure rules – MDR*) mają znacznie szerszy zakres w porównaniu z Dyrektywą MDR i obejmują rozbudowaną definicję podlegających raportowaniu schematów podatkowych, tak aby obejmowała nie tylko transgraniczne schematy podatkowe, lecz także krajowe schematy podatkowe.

Nowe przepisy obowiązują od 1 stycznia 2019 r., lecz z mocą wsteczną na zasadzie praw nabytych (*grandfathering rules*).

Generalnie, polskie przepisy dotyczące zasad obowiązkowego raportowania schematów podatkowych wymagają raportowania transgranicznych schematów podatkowych, w stosunku do których pierwsze kroki w celu ich wdrożenia zostały podjęte po 25 czerwca 2018 r.

21. INFORMACJE DODATKOWE

21.1 Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz o ich rejestracji w KDPW

Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW oraz o ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi uchwała nr 04/07/2021 2021 nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie dematerializacji akcji Spółki i ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**Uchwała ws. Dopuszczenia**”), przy czym jeden z akcjonariuszy mniejszościowych Spółki zgłosił sprzeciw do ww. uchwały. Uchwała ws. Dopuszczenia została załączona do Prospektu (zob. pkt 26.2 „Załączniki – Uchwała ws. Dopuszczenia”).

21.2 Dokumenty udostępnione do wglądu

Następujące dokumenty: (i) Statut (w języku polskim i angielskim), (ii) aktualny odpis z KRS Spółki (w języku polskim), (iii) Raport Rynkowy JLL (w języku polskim) oraz (iv) polityka wynagrodzeń dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej przyjęta przez Walne Zgromadzenie będą publicznie dostępne w okresie ważności Prospektu na stronie internetowej Spółki (www.murapol.pl).

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt wraz z ewentualnymi zatwierdzonymi przez KNF suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi, jak również informacją o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów będzie dostępny na stronie internetowej Spółki (www.murapol.pl) w formie elektronicznej.

21.3 Niezależny biegły rewident

Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020 zamieszczone w Prospekcie zostały zbadane przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (EY), niezależną firmę audytorską, w imieniu której badanie przeprowadził niezależny biegły rewident Jerzy Buzek (numer 10870 w rejestrze biegłych rewidentów prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów). EY wydał sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych zamieszczone w Prospekcie (zob. pkt 25.1 „*Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych*”), w którym zawarta jest opinia z badania Historycznych Informacji Finansowych. Natomiast Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zamieszczone w Prospekcie podlegało przeglądowi przez EY, w imieniu której przegląd przeprowadził niezależny biegły rewident Jerzy Buzek (jak powyżej). EY wydał raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego zamieszczony w Prospekcie (zob. pkt 25.3 „*Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego*”). Poza Historycznymi Informacjami Finansowymi 2018–2020 żadne inne informacje zawarte w Prospekcie nie zostały zbadane przez biegłych rewidentów.

Adres EY to Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska. EY jest wpisany na listę firm audytorskich – podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Polsce prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem identyfikacyjnym 130.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy. Uchwałą Rady Nadzorczej z września 2020 r. EY został wybrany przez Spółkę do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

21.4 Podmioty zaangażowane w Ofertę

Pomiędzy osobami fizycznymi oraz prawnymi zaangażowanymi w Ofertę nie występują konflikty o istotnym znaczeniu dla Oferty.

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę.

Spółka

Emitentem jest Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej (adres: ul. Partyzantów, 43-300, Polska).

Akcjonariusz Sprzedający

Akcjonariuszem oferującym Akcje Sprzedawane do sprzedaży w ramach Oferty jest AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Zob. również pkt 13.1 „Akcjonariusze Spółki” i pkt 13.2 „Akcjonariusz Sprzedający”.

Menedżerowie Oferty

Globalnymi Współkoordynatorami i Współprowadzającymi Księgę Popytu są: (i) Erste Bank Group AG z siedzibą w Wiedniu (adres: AM Belvedere 1, 1100 Wiedeń, Austria) i (ii) Erste Securities Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Królewska 16, 00-103 Warszawa, Polska), (iii) Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa, Polska) oraz (iv) Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie, z siedzibą w Warszawie (adres: al. Jana Pawła II 17, 00-854 Warszawa, Polska).

Współprowadzającym Księgę Popytu oraz firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem jest Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Grzybowska 53/57, 00-884 Warszawa, Polska).

Erste Securities Polska S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie są również firmami inwestycyjnymi współpośredniczącymi w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem.

Menedżerem Oferty jest mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa).

Globalni Współkoordynatorzy świadczą na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego i Spółki usługi w związku z Ofertą, w tym usługi dotyczące przygotowania Oferty, zarządzania nią i jej przeprowadzenia. Dodatkowo Globalni Współkoordynatorzy, jak również Współprowadzący Księgę Popytu odpowiadają za koordynację działań reklamowych podejmowanych w odniesieniu do Oferty, koordynację kontaktów oraz umawianie spotkań z Inwestorami Instytucjonalnymi, organizację procesu budowania księgi popytu, jak również za inne zadania, które są zwykle realizowane przez firmy inwestycyjne pełniące rolę menedżerów oferty w związku z publicznymi ofertami sprzedaży akcji. Usługi świadczone przez Firmę Inwestycyjną obejmują wsparcie przy rozliczaniu Oferty, rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz dopuszczeniu i wprowadzeniu Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Na Datę Prospektu Menedżerowie Oferty nie posiadają Akcji.

Wynagrodzenie Menedżerów Oferty innych niż mBank jest ściśle powiązane z wpływami uzyskanymi ze sprzedaży Akcji Oferowanych (zob. pkt 21.7 „Koszty Oferty – Prowizja Menedżerów Oferty”).

Doradca prawny Spółki

W związku z Ofertą usługi prawne na rzecz Spółki świadczą: kancelaria prawna Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska) – w zakresie prawa polskiego; oraz Weil, Gotshal & Manges z siedzibą w Londynie (adres: 110 Fetter Lane, Londyn, EC4A 1AY, Wielka Brytania) – w zakresie prawa amerykańskiego i angielskiego (łącznie „**Doradca prawny Spółki**”).

Ponadto, Doradca prawny Spółki świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki, Grupy, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty w zakresie prowadzonej przez Spółkę i Grupę, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie doradcy prawnego Spółki nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. Doradca prawny Spółki nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji.

Doradca prawny Menedżerów Oferty

Usługi prawne na rzecz Menedżerów Oferty świadczą: White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie (adres: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska) – w zakresie prawa polskiego; **White & Case LLP** z siedzibą w Londynie (adres: 5 Old Broad Street, Londyn EC2N 1DW, Wielka Brytania) – w zakresie prawa angielskiego i prawa amerykańskiego (łącznie „**Doradca prawny Menedżerów Oferty**”).

Ponadto, Doradca prawny Menedżerów Oferty świadczył i może świadczyć w przyszłości usługi prawne na rzecz Spółki, Grupy, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty w zakresie prowadzonej przez Spółkę, Grupę, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie doradcy prawnego Menedżerów Oferty nie jest powiązane z wielkością wpływów uzyskanych z Oferty. Doradca prawny Menedżerów Oferty nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji.

Doradca finansowy Spółki

Niezależnym doradcą finansowym Spółki w związku z Ofertą jest Rothschild & Co Polska sp. z o.o. (adres: ul. E. Plater 53, 00-113 Warszawa, Polska) („**Rothschild & Co**”).

Rothschild & Co świadczył i może świadczyć w przyszłości usługi doradztwa finansowego na rzecz Spółki, Grupy lub Akcjonariusza Sprzedającego w zakresie prowadzonej przez Spółkę, Grupę lub Akcjonariusza Sprzedającego działalności na podstawie odpowiednich umów doradztwa finansowego.

Na Datę Prospektu Rothschild & Co nie posiada Akcji.

Wynagrodzenie Rothschild & Co jest powiązane z wpływami uzyskanymi ze sprzedaży Akcji Oferowanych.

21.5 Publiczne oferty przejęcia

W 2021 r. do Daty Prospektu Akcje nie były przedmiotem żadnej publicznej oferty przejęcia.

21.6 Informacje pochodzące od osób trzecich

Z zastrzeżeniem zbadania przez biegłego rewidenta Historycznych Informacji Finansowych, Raportu Rynkowego JLL wykorzystywanego głównie w rozdziale 10 „*Otoczenie rynkowe i regulacyjne*” oraz Raportu z Wyceny (zob. pkt 26.4 „*Raport z Wyceny*”), żadne inne informacje nie zostały sporządzone na zlecenie Spółki na potrzeby Oferty w celu ich zamieszczenia w Prospekcie oraz nie wykorzystywano innych informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i Prospekt nie zawiera do nich odniesień. Informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz w stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, Spółka potwierdza, że nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

Raport Rynkowy JLL został sporządzony przez Jones Lang LaSalle sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (adres: Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, Polska, („**JLL**”). JLL nie posiada akcji Spółki oraz nie jest w żaden inny sposób powiązany ze Spółką i Grupą Murapol. Stwierdzenia i informacje pochodzące z Raportu Rynkowego JLL lub przygotowane na jego podstawie oraz odniesienia do Raportu Rynkowego JLL zostały zamieszczone w Prospekcie za zgodą upoważnionych przedstawicieli JLL, którzy zatwierdzili treść stwierdzeń i informacji przygotowanych dla celów Prospektu. JLL to ekspert rynkowy w dziedzinie nieruchomości oraz dostawca usług doradczych, specjalizujący się w dziedzinie nieruchomości oraz zarządzaniu inwestycjami w nieruchomości. Grupa JLL oferuje kompleksowe, zintegrowane usługi na szczeblu lokalnym, regionalnym i globalnym na rzecz właścicieli lub użytkowników/najemców nieruchomości, a także inwestorów i deweloperów, posiadających lub rozważających kupno nieruchomości, i chcących generować dochód z tytułu posiadania, użytkowania / najmu oraz inwestowania w nieruchomości.

Wynagrodzenie JLL nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. JLL nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

CBRE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa, Polska („**CBRE**”) dokonał wyceny nieruchomości Grupy na dzień 30 września 2021 r. oraz sporządził Raport z Wyceny, stanowiący załącznik do Prospektu. Spółka uzyskała zgodę CBRE na wykorzystanie Raportu z Wyceny w Prospekcie w formie i w kontekście, w których został on załączony do Prospektu. Raport z Wyceny, jak również stwierdzenia i informacje pochodzące z Raportu z Wyceny lub przygotowane na jego podstawie oraz odniesienia do Raportu z Wyceny i CBRE zostały zamieszczone w Prospekcie za zgodą upoważnionych przedstawicieli CBRE, którzy zatwierdzili treść stwierdzeń i informacji przygotowanych dla celów Prospektu. CBRE to ekspert rynkowy w dziedzinie nieruchomości oraz dostawca usług doradczych, specjalizujący się w dziedzinie nieruchomości oraz zarządzaniu inwestycjami w nieruchomości. W skład jego zespołu wchodzi specjalistów w zakresie wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego.

Wynagrodzenie CBRE nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. CBRE nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

21.7 Koszty Oferty

Prowizja Menedżerów Oferty

W zamian za usługi świadczone w związku z Ofertą Akcjonariusz Sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz każdego z Menedżerów Oferty, innego niż mBank (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot oraz Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot) prowizji w wysokości 0,65% obliczonej w oparciu o ustalony procent całkowitych wpływów brutto z Oferty (rozumianych jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych w Ofercie i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz dla uniknięcia wątpliwości, włączając w to wpływy ze sprzedaży Akcji Oferowanych będących przedmiotem Opcji Nadprzydziału). Ponadto, Akcjonariusz Sprzedający może podjąć decyzję o wypłacie przez niego na rzecz każdego z Menedżerów Oferty (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot oraz Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot) prowizji uznaniowej w wysokości do 0,40% obliczonej w oparciu o całkowite wpływy brutto z Oferty (rozumiane jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych w Ofercie i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz dla uniknięcia wątpliwości, włączając w to wpływy ze sprzedaży Akcji Oferowanych będących przedmiotem Opcji Nadprzydziału) w przypadku pomyślnego zakończenia Oferty, wedle całkowitego uznania Akcjonariusza Sprzedającego co do wypłaty prowizji uznaniowej w ogóle, a jeśli tak, to w jakiej wysokości.

Powyższa prowizja będzie obejmowała wynagrodzenie za zarządzanie Ofertą i plasowanie Akcji Oferowanych. Wynagrodzenie mBank jest pokryte przez łączne wynagrodzenie mBank związane z Umową Kredytów; mBank nie jest uprawniony do żadnej z ww. prowizji.

Dodatkowo, Akcjonariusz Sprzedający pokryje prowizję członków Konsorcjum Detalicznego (w wysokości obliczonej w oparciu o ustalony procent wpływów brutto z Akcji Oferowanych sprzedanych Inwestorom Indywidualnym w ramach Oferty przez danego członka Konsorcjum Detalicznego).

Pozostałe koszty

Spółka szacuje, że łączne koszty związane z Ofertą, które poniesie Spółka, ukształtują się na poziomie od ok. 15,5 mln zł do 18,1 mln zł i będą obejmowały, m. in.: (i) koszty sporządzenia Prospektu i Dokumentu Marketingowego; (ii) koszty i wydatki związane z organizacją spotkań z inwestorami na różnych etapach transakcji, w tym w ramach roadshow, oraz pozostałe koszty Menedżerów Oferty; (iii) koszty druku, tłumaczenia i dystrybucji dokumentacji sporządzonej w związku z Ofertą (w tym Prospektu i Dokumentu Marketingowego), prezentacji lub innych dokumentów ofertowych oraz reklam; (iv) wynagrodzenie, koszty i wydatki Doradcy prawnego Spółki oraz Doradcy prawnego Menedżerów Oferty; (v) koszty usług badania przez biegłego rewidenta Historycznych Informacji Finansowych oraz koszty innych usług świadczonych przez biegłego rewidenta w związku z Ofertą; (vi) koszty doradztwa podatkowego związanego z IPO; (vii) koszty wynagrodzenia podstawowego (w wysokości odpowiadającej ustalonemu procentowi całkowitych wpływów brutto z Oferty uzyskanych przez Akcjonariusza Sprzedającego) oraz wynagrodzenia uznaniowego doradcy finansowego Spółki; (viii) koszty usług doradczych w zakresie PR i relacji inwestorskich w związku z Ofertą oraz koszty związane z reklamą i promocją Oferty; (ix) koszty na rzecz banków finansujących związane ze zmianami do Umowy Kredytów powiązanymi z Ofertą; (x) koszty przygotowania korporacyjnej strony internetowej Spółki w związku z Ofertą; (xi) koszty doradztwa w sektorze nieruchomościowym, w tym związane ze sporządzeniem Raportu Rynkowego JLL i sporządzeniem Raportu z Wyceny; (xii) koszty dodatkowej premii pieniężnej (Premii IPO) na rzecz członków Zarządu Spółki; (xiii) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW_CCP, oraz (xiv) pozostałe opłaty na rzecz KNF, KDPW, GPW i notarialne.

Informacja o ostatecznych kosztach Oferty poniesionych przez Spółkę zostanie udostępniona do wiadomości publicznej w raporcie bieżącym Spółki zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach.

Ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Spółka nie będą pobierać żadnych opłat od inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu zapisu na Akcje Oferowane może zostać powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej/domu maklerskiego.

21.8 Umowa z animatorem rynku Spółki

Na Datę Prospektu nie została podpisana jakakolwiek umowa z animatorem rynku lub animatorem rynku emitenta. Spółka rozważy zawarcie takiej umowy w późniejszym okresie, tj. po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW.

21.9 Miejsce rejestracji Akcji

Akcje Dopuszczane zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, Polska), który będzie uczestniczył w obsłudze realizacji praw korporacyjnych akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w stosownych regulacjach. Akcjom został nadany następujący wstępny kod ISIN: PLMURPL00190.

Spółka nie przewiduje korzystania z usług agentów ds. płatności.

22. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

22.1 Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

Przemysław Kromer
Członek Zarządu

Iwona Sroka
Członek Zarządu

22.2 Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego

Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego

Działając w imieniu AEREF V PL Investment S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Representation of the Selling Shareholder

On behalf of AEREF V PL Investment S.à r.l. with its registered office in Luxembourg, who is responsible for all the information included in the Prospectus, we hereby represent that to the best of our knowledge, the information contained in the Prospectus is in accordance with the facts and that the Prospectus makes no omission likely to affect its import.

Damian PONS

Manager

Pierrick Delle

Manager

22.3 Oświadczenie Pekao Investment Banking S.A.

Działając w imieniu Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w tych częściach Prospektu, za które Pekao Investment Banking S.A. jest odpowiedzialny, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność Pekao Investment Banking S.A. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w Prospekcie jest ograniczona do rozdziału „*Warunki Oferty*” Prospektu z wyłączeniem pkt 16.12 „*Publiczne ogłoszenie wyników Oferty*” oraz pkt 16.13 „*Notowanie Akcji*”

Maciej Jacenko

Prezes Zarządu

Robert Kołeczek

Prokurent

22.4 Oświadczenie Doradcy prawnego Spółki

Działając w imieniu kancelarii prawnej Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w tych częściach Prospektu, za które kancelaria prawna Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k. jest odpowiedzialna, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: (i) rozdział „Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem Akcji” z wyłączeniem punktu „Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”; oraz (ii) rozdział „Opodatkowanie”.

Paweł Zdort
komplementariusz

Ewa Bober
prokurentka

23. SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Akcje	Wszystkie akcje w kapitale zakładowym Spółki, tj. 40.800.000 akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł każda.
Akcje Dopuszczane	Wszystkie akcje w kapitale zakładowym Spółki, tj. 40.800.000 akcji serii A1, A2, B, C1, C2 i D Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł każda, które będą objęte wnioskami o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.
Akcje Oferowane	nie więcej niż 14.280.000 akcji serii C1 Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł każda, oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach Oferty.
Akcjonariusz Sprzedający	AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, akcjonariusz większościowy Spółki, oferujący sprzedaż Akcji Oferowanych w Ofercie.
Alternatywny System Obrotu	rynek pozagiełdowy, organizowany przez firmę inwestycyjną lub spółkę prowadzącą rynek regulowany.
Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd	Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (ang. <i>U.S. Securities and Exchange Commission</i>).
Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych	Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych z 1933 r. (ang. <i>The United States Securities Act of 1933</i>), ze zm.
Aneks Cenowy	aneks do Umowy Plasowania Oferty określający Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty każdej z kategorii inwestorów.
APM, Alternatywne Pomiary Wyników	Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA dotyczących Alternatywnych Pomiarów Wyników (ang. <i>Alternative Performance Measures</i>).
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Biuro Maklerskie Pekao będące firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem, jeden ze współprowadzących księgę popytu.
CAGR	złożona roczna stopa wzrostu.
CBRE	CBRE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa, Polska.
Cena Maksymalna	Maksymalna cena za jedną Akcję Oferowaną, po której składane będą zapisy na Akcje Oferowane w ramach Oferty przez Inwestorów Indywidualnych.
Data Notowania	oczekiwany pierwszy dzień obrotu Akcjami Dopuszczanymi na GPW.
Data Prospektu	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF.
Data Przydziału	dzień przydziału Akcji Oferowanych.
Data Ustalenia Ceny	dzień ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału).
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących Spółki notowane na GPW.

Dokument Marketingowy	międzynarodowy dokument ofertowy sporządzony w języku angielskim w związku z działaniami marketingowymi w związku z Ofertą, które będą przeprowadzane poza terytorium Polski, wśród wybranych Inwestorów Instytucjonalnych, udostępniany oddzielnie wybranym Inwestorom Instytucjonalnym.
Dopuszczenie lub Dopuszczenie do Obrotu na GPW	dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW.
Dyrektywa MAD	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2014/57/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie sankcji karnych za nadużycia na rynku, ze zm.
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii).
ESMA	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. <i>European Securities and Market Authority</i>).
EURIBOR	dzienna referencyjna wysokość oprocentowania depozytów i kredytów na rynku międzybankowym strefy euro.
euro, EUR	jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.
Eurostat	Europejski Urząd Statystyczny.
Firma Inwestycyjna	Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao będące firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem, jeden ze współprowadzących księgę popytu.
Firmy Inwestycyjne współpośredniczące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych	Erste Securities Polska S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie będące firmami inwestycyjnymi pośredniczącymi w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem, jedni ze współprowadzących księgę popytu i globalnych współkoordynatorów.
FTE	ekwiwalent pełnego czasu pracy.
GAAR	ogólne zasady zwalczania nadużyć (ang. <i>General AntiAbuse Rules</i>).
GRE	Griffin Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
PKB	produkt krajowy brutto.
Globalni Współkoordynatorzy	Erste Group Bank AG, Erste Securities Polska S.A., Pekao Investment Banking S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie, pełniący rolę globalnych współkoordynatorów i współprowadzących księgę popytu w związku z Ofertą.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, rynek regulowany prowadzony przez tę spółkę.
Grupa Ares lub Ares Group	Spółki, jednostki organizacyjne i fundusze wchodzące w skład grupy kapitałowej, do której należy Akcjonariusz Sprzedający, a w której podmiotem dominującym jest korporacja Ares Management Corporation, działająca pod prawem stanu Delaware, z siedzibą w Los Angeles, Kalifornia, Stany Zjednoczone Ameryki prowadząca obsługę komplementarnych, zintegrowanych grup inwestycyjnych, które inwestują poprzez finansowanie dłużne, <i>private equity</i> , nieruchomości i rynki wtórne.
Grupa lub Grupa Murapol	Spółka i jej Spółki Zależne.

Historyczne Informacje Finansowe	Historyczne Informacje Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe.
Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020	zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Murapol za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r. sporządzone na potrzeby Oferty i Prospektu zgodnie z MSSF.
Inwestorzy Indywidualni	osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, zarówno rezydenci, jak i nierezydenci w rozumieniu polskich regulacji dewizowych, które są uprawnione do złożenia zapisu na Akcje Oferowane na zasadach określonych w Prospekcie, jak również osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
Inwestorzy Instytucjonalni	inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, w tym wybrani inwestorzy instytucjonalni poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki biorący udział w Ofercie w oparciu o Regulację S (<i>Regulation S</i>) lub inne zwolnienie z, lub w transakcjach niepodlegających, obowiązkowi rejestracyjnemu na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Obrocie Papierami Wartościowymi z 1933 r. (<i>U.S. Securities Act of 1933</i>), uprawnieni do udziału w procesie budowania księgi popytu lub do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, którzy otrzymali zaproszenie do złożenia zapisu na Akcje Oferowane i do udziału w procesie budowania księgi popytu lub do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, odpowiednio lub inne osoby, które otrzymały zaproszenia któregośkolwiek z Menedżerów Oferty do udziału w procesie budowy księgi popytu.
Inwestorzy Zastępczy	Inwestorzy Instytucjonalni, którzy wzięli lub nie udział w budowaniu księgi popytu, i którym mogą być zaoferowane w ramach Oferty Akcje Oferowane, w odniesieniu do których Inwestorzy Indywidualni lub Inwestorzy Instytucjonalni wycofali zgodę na nabycie akcji w ramach Oferty w trybie art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, nie złożyli zapisów w odpowiedzi na zaproszenie lub nie opłacili złożonych zapisów w terminie.
Istotne Spółki Zależne	Spółki Zależne uznane za istotne w ramach Grupy Murapol: Cross Bud S.A., Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o., Murapol Architects Drive S.A., Murapol Real Estate S.A. i Partner S.A.
JLL	Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zewnętrzny ekspert rynkowy, który sporządził Raport Rynkowy JLL.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
Kodeks Cywilny	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ze zm.
Kodeks Postępowania Cywilnego	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ze zm.
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, ze zm.
Komisja Europejska	Komisja Europejska jest organem wykonawczym UE i reprezentuje interesy UE jako całości.
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.
Konsorcjum Detaliczne	konsorcjum firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane w ramach Oferty.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.

Liczba Akcji Stabilizujących	nie więcej niż 10% Ostatecznej Łącznej Liczby Akcji Oferowanych i Stabilizujących i jednocześnie nie większej niż liczba Akcji przydzielonych w Opcji Nadprzydziału.
mBank	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
Menedżerowie Oferty	Globalni Współkoordynatorzy, Współprowadzący Księgę Popytu oraz mBank.
Menedżer Stabilizujący	Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao.
MiFID II	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE.
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez Unię Europejską.
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, MSR oraz ich interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską.
NBP	Narodowy Bank Polski.
OECD	Organizacja Współpracy Gospodarczej i Ekonomicznej (<i>Organisation for Economic Cooperation and Development</i>).
OFE	otwarty fundusz emerytalny.
Oferta	oferta publiczna Akcji Oferowanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzana na podstawie Prospektu.
Okres Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych	okres przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych w ramach Oferty.
Opcja Nadprzydziału	Opcja nadprzydziału Akcji Spółki. Opcja Nadprzydziału jest ofertą publiczną stanowiącą część Oferty.
Ostateczna Cena Akcji Oferowanych	Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostateczna Cena Akcji dla Inwestorów Instytucjonalnych.
Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych	Ostateczna cena sprzedaży Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych ustalona po zakończeniu okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych oraz budowania księgi popytu na Akcje Oferowane przez Akcjonariusza Sprzedającego, w porozumieniu z Globalnym Koordynatorem.
Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych	Ostateczna cena sprzedaży Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych ustalona po zakończeniu okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych oraz budowania księgi popytu na Akcje Oferowane przez Akcjonariusza Sprzedającego, w porozumieniu z Globalnym Koordynatorem.
Ostateczna Łączna Liczba Akcji Oferowanych i Stabilizujących	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wraz z Liczbą Akcji Stabilizujących, która łącznie nie przekroczy 14.280.000 akcji Spółki serii C1.
Ordynacja Podatkowa	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa.
Państwo Członkowskie	państwo członkowskie UE.
Parlament Europejski	organ przedstawicielski UE, będący odpowiednikiem jednoizbowego parlamentu, którego członkowie są wybierani przez obywateli państw należących do UE na 5-letnią kadencję.
PLN, zł, złoty	złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce.
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ze zm.
Prawo Ochrony Środowiska	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ze zm.

Prezes UODO	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
Prezes UOKiK	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
Prospekt	prospekt Spółki, stanowiący prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie, na podstawie którego, po jego zatwierdzeniu przez KNF i publikacji, Spółka będzie przeprowadzać Ofertę oraz ubiegać się o Dopuszczenie.
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki.
Raport Rynkowy JLL	„Raport rynkowy – rynek mieszkaniowy w wybranych miastach” sporządzony przez JLL na zlecenie Spółki w związku z Ofertą, który zostanie, w okresie ważności Prospektu, udostępniony inwestorom do wglądu na stronie internetowej Spółki (www[.]murapol[.]pl).
Raport z Wyceny	Operat szacunkowy. Portfel nieruchomości Murapol S.A na dzień 30 września 2021 r. sporządzony przez CBRE, stanowiący Załącznik do Prospektu.
RDOŚ	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.
Regulacja S	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych (ang. <i>Regulation S</i>).
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 17 marca 2020 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 rady nadzorczej GPW z dnia 4 stycznia 2006 r., ze zm.
Regulamin KDPW	regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w wersji obowiązującej na Datę Prospektu.
Rozporządzenie (WE) Przyjmujące Określone Międzynarodowe Standardy Rachunkowości	Rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 z 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady, ze zm.
Rozporządzenie 2019/980	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.
Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568 z dnia 24 maja 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie dopuszczania instrumentów finansowych do obrotu na rynkach regulowanych.
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.
Rozporządzenie o Raportach	rozporządzenie 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 wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim, ze zm.
Rozporządzenie o Rynku i Emitentach	rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczególnych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku.

Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE.
Rozporządzenie Rady w Sprawie Kontroli Koncentracji	Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw, ze zm.
Rozporządzenie RODO	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych).
Rozporządzenie w sprawie stabilizacji	Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji.
RP	Rzeczpospolita Polska.
Spółka Zależna, Spółki Zależne	pośrednie i bezpośrednie spółki zależne Spółki w danym czasie.
Spółka, Emitent, Murapol	Murapol S.A z siedzibą w Bielsku-Białej.
Stany Zjednoczone Ameryki, Stany Zjednoczone lub USA	Stany Zjednoczone Ameryki i ich terytoria i posiadłości zależne, każdy stan Stanów Zjednoczonych Ameryki i Dystrykt Kolumbia.
Statut	statut Spółki obowiązujący na Datę Prospektu.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych obowiązujące na Datę Prospektu.
Śródroczne Sprawozdanie Finansowe	śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Murapo za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. sporządzone zgodnie z MSR 34.
Traktat o UE	Traktat o UE z dnia 7 lutego 1992 r.
Uchwała w sprawie Dopuszczenia	Uchwała nr 4/07/2021 nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie dematerializacji akcji Spółki i ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
UE	Unia Europejska.
Umowa Plasowania	Umowa o plasowanie Oferty, która zostanie zawarta pomiędzy Akcjonariuszem Sprzedającym, Spółką oraz Menedżerami Oferty w związku z Ofertą.
Umowa Kredytów	Umowa kredytu terminowego i obrotowego zawarta w dniu 30 kwietnia 2021 r. pomiędzy Spółką, jako kredytobiorcą, oraz wybranymi Spółkami Zależnymi (m.in. Cross Bud S.A., Murapol Real Estate S.A., Partner S.A. i wybrane spółki projektowe), jako poręczyciele, a mBank S.A. oraz Bankiem Pekao S.A.
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
Ustawa Deweloperska	ustawa z dnia 16 września 2011 r. – ustawa o ochronie praw nabywcy i lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ze zm.
Ustawa dot. OFE	ustawa z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, ze zm.

Ustawa o Biegłych Rewidentach	ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, ze zm.
Ustawa o Funduszach Inwestycyjnych	ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, ze zm.
Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ze zm.
Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa	ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ze zm.
Ustawa o Kontroli Niektórych Inwestycji	ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o kontroli niektórych inwestycji, ze zm.
Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ze zm.
Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego	ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ze zm.
Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców	ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ze zm.
Ustawa o Lasach	ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ze zm.
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym, ze zm.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, ze zm.
Ustawa o Ochronie Danych Osobowych	ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, ze zm.
Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ze zm.
Ustawa o Ofercie Publicznej	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zm.
Ustawa OOŚ	ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ze zm.
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ze zm.
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ze zm.
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, ze zm.
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, ze zm.
Ustawa o Podatku od Towarów i Usług	ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ze zm.

Ustawa o Rachunkowości	ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ze zm.
Ustawa o Własności Lokali	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ze zm.
Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku	ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, ze zm.
VAT	podatek od towarów i usług określony w Ustawie o Podatku od Towarów i Usług.
Walne Zgromadzenie	zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki.
WIBOR	(ang. <i>Warsaw Interbank Offered Rate</i>) dzienna stopa referencyjna oparta na oprocentowaniu, na jakim banki pożyczają innym bankom niezabezpieczone środki na hurtowym rynku pieniężnym w Warszawie.
Współprowadzący Księgę Popytu	Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao pełniący rolę Współprowadzącego Księgę Popytu w związku z Ofertą.
Wytyczne ESMA dotyczące Alternatywnych Pomiarów Wyników	Wytyczne ESMA z dnia 5 października 2015 r. dotyczące Alternatywnych Pomiarów Wyników o nr. ref. ESMA/2015/1415pl.
Zarząd	Zarząd Spółki.
Zarząd GPW	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Zarząd KDPW	Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.
ZUS	Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

24. SŁOWNIK TERMINÓW BRANŻOWYCH

Terminy wskazane poniżej, które nie zostały zdefiniowane inaczej w innych częściach Prospektu, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

bank ziemi	W odniesieniu do banku ziemi Grupy Murapol oznacza, zgodnie z definicją, którą posługuje się Spółka: Bank ziemi Grupy obejmuje: (i) nieruchomości inwestycyjne – nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, w stosunku do których nie ma planów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg wartości godziwej jako nieruchomości inwestycyjne); (ii) nieruchomości będące własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub w stosunku do których istnieją plany realizacji takich przedsięwzięć (ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg historycznego kosztu nabycia jako zapasy; dana nieruchomość jest uwzględniana w banku ziemi do momentu przekazania pierwszego lokalu klientom); oraz (iii) zakontraktowane nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych umów sprzedaży/warunkowych umów zobowiązujących (zaliczki związane z tymi umowami są prezentowane w pozycji zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej).
Building Information Modeling (BIM)	Modelowanie informacji o budowaniu. Jest to cyfrowy zapis fizycznych i funkcjonalnych właściwości obiektu budowlanego, w formie parametrycznej, służący do generowania i wykorzystania danych o budowlu w formie źródła wiedzy, w pełni dostępnego dla uczestników procesu inwestycyjnego i stanowiący podstawę dla podejmowania decyzji w trakcie pełnego cyklu funkcjonowania, od pierwszej koncepcji, poprzez projektowanie, budowę i eksploatację, do rozbiórki budowlu.
etapowanie inwestycji	Realizowanie inwestycji etapami, co umożliwia podział zamierzeń budowlanych na wyodrębnione budżetowo części, zarówno na etapie przygotowywania inwestycji, jak i w fazie realizacji.
fit-out, wykończenie lokalu	Usługa oznaczająca kompleksowe przygotowanie powierzchni dla potrzeb nabywcy, obejmująca swoim zakresem przygotowanie koncepcji aranżacji, dobór materiałów wykończeniowych oraz przeprowadzenie procesów budowlanych i logistycznych związanych z pracami aranżacyjnymi.
generalny wykonawca	Podmiot działający na zlecenie inwestora, którego zadania obejmują kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych.
HMS	ang. <i>Home Management System</i> , system infrastruktury technicznej i instalacji umożliwiający inteligentne rozwiązania automatyki mieszkaniowej tzw. smart home.
Inwestor PRS	AEREF V PL PRS S.á r.l., spółka należąca do Grupy Ares, strona zawartej w dniu 19 lipca 2021 r. ze Spółką ramowej umowy dotyczącej współpracy w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.
lokal mieszkalny	Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogące stanowić odrębne nieruchomości, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
lokal użytkowy	Część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym.
małe zasoby	Komórki lokatorskie i miejsca garażowe.

Marża PRS	Uzgodniona każdorazowo pomiędzy Spółką oraz Inwestorem PRS (lub ich odpowiednimi podmiotami powiązаныmi) marża będąca elementem wynagrodzenia wypłacanego Spółce (lub odpowiedniemu podmiotowi z Grupy) w zamian za realizację danego projektu PRS, na podstawie umowy zawartej dla tego projektu PRS; oznacza marżę I stopnia definiowaną jako (i) przychody ze sprzedaży związane z danym projektem PRS/danymi projektami PRS pomniejszone o koszty obejmujące zakup gruntu, materiałów bezpośrednich oraz robocizny bezpośredniej (koszty podwykonawców) związane z tymi samymi projektami PRS do (ii) przychodów ze sprzedaży związanych z danym projektem PRS/danymi projektami PRS.
mieszkaniowy rachunek deweloperski	Specjalny rodzaj rachunku bankowego, na który kupujący mieszkanie dokonują regularnych transz wpłat na poczet inwestycji danego dewelopera. Środki z rachunku powierniczego przeznaczone są na budowę i ewentualne wykończenie lokali mieszkalnych, a deweloper otrzymuje je od banku w miarę postępów prac budowlanych.
nieruchomość gruntowa/działka	Zgodnie z art. 46 Kodeksu cywilnego część powierzchni ziemi, która stanowi odrębny przedmiot własności.
PBSA	ang. <i>Purpose Built Student Accomodation</i> , segment rynku nieruchomościowego przeznaczony pod budowę prywatnych domów studenckich/akademików.
Platforma PRS	Platforma tworzona przez Akcjonariusza Sprzedającego w segmencie PRS w Polsce.
powierzchnia użytkowa	Za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych) z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów.
powierzchnia wspólna	Część budynku lub gruntu, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli mieszkań lub pomieszczeń. Do części wspólnych nieruchomości zaliczyć można m.in. ściany zewnętrzne, ściany nośne, fundamenty, piwnice, strychy, dach, kominy, pralnie, suszarnie klatki schodowe, przewody, korytarze, bramy, windy, a także instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodne, kanalizacyjne czy elektryczne.
prefabrykaty	Półprodukty, elementy budowlane lub konstrukcyjne, których parametry użytkowania są zbliżone do pożądaných lub wymagają niewielkiej obróbki.
projekty w budowie	W odniesieniu do projektów w budowie Grupy Murapol oznacza projekty posiadające ostateczne pozwolenie na budowę, w których pierwsze prace budowlane zostały rozpoczęte przez Grupę Murapol na datę wskazaną w Prospekcie.
projekty w przygotowaniu	W odniesieniu do projektów w przygotowaniu (projekty, na których Grupa planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego) Grupy Murapol oznacza projekty nieposiadające ostatecznego pozwolenia na budowę oraz takie projekty, które posiadają ostateczne pozwolenie na budowę, ale w których pierwsze prace budowlane nie zostały rozpoczęte przez Grupę Murapol przed datą wskazaną w Prospekcie.
PRS/segment PRS	ang. <i>Private Rented Sector</i> , segment rynku nieruchomości obejmujący swoim zakresem instytucjonalny najem lokali w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611, ze zm.).

przedsięwzięcia deweloperskie	W rozumieniu Ustawy Deweloperskiej jest to proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, obejmującą budowę w rozumieniu Prawa Budowlanego oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.
przedsprzedaż	Oznacza liczbę pierwszych umów dotyczących lokali mieszkalnych/użytkowych zawartych pomiędzy Grupą a klientami we wskazanym okresie; w przeważającej większości przypadków takimi umowami są umowy dotyczące rezerwacji mieszkań/lokali użytkowych; zgodnie ze standardowymi postanowieniami umowy rezerwacji mieszkania, zawarcie umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania powinno nastąpić w ciągu 3 do 14 dni; w pojedynczych przypadkach zawarcie umowy dotyczącej rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego nie będzie skutkowało zawarciem umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania/lokalu użytkowego.
przekazany lokal/lokal przekazany do użytkowania	Lokal odebrany przez nabywcę zgodnie z przepisami Ustawy Deweloperskiej na podstawie właściwego protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego wydanie lokalu i kluczy.
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkania, tj. suma powierzchni wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno mieszkanie, tj. pokoi, kuchni oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
realny deficyt mieszkaniowy	Deficyt mieszkaniowy wyliczony poprzez wprowadzenie korekt lub uzupełnień statystyk publicznych, polegających na (i) powiększeniu liczby ludności podawanej w statystykach GUS o kilka grup użytkowników mieszkań (m.in. stałych mieszkańców niewykazanych w oficjalnych statystykach i studentów uczelni wyższych wynajmujących mieszkania, ale także szacunki liczby migrantów zagranicznych i osób mieszkających w metropoliach w ciągu kilku dni w tygodniu, ale mających podstawowe miejsce zamieszkania gdzie indziej) oraz (ii) pomniejszeniu liczby mieszkań, podawanych w statystykach GUS, m.in. o szacowany tzw. pustostan strukturalny (zmiany właścicielskie, remonty) i lokale przeznaczone na wynajem krótkoterminowy lub inne cele niemieszkaniowe (usługi, biura).
segment popularny (<i>affordable</i>)	Segment rynku nieruchomości obejmujący swoim zakresem mieszkania przystępne cenowo o zwykłym standardzie.
segment popularny premium (<i>affordable premium</i>)	Segment rynku nieruchomości obejmujący swoim zakresem mieszkania przystępne cenowo o wyższym standardzie.

sprzedaż	Oznacza umowy deweloperskie/umowy przedwstępne sprzedaży mieszkania/lokalu użytkowego zawarte przez Grupę z klientami we wskazanym okresie (zarówno jako pierwsze umowy dotyczące danego mieszkania/lokalu użytkowego, jak i jako kolejne umowy zastępujące umowy rezerwacji mieszkania/lokalu użytkowego).
system sprzedaży z odroczoną płatnością (10/90 lub 20/80)	Historycznie wykorzystywany przez Grupę system sprzedaży z odroczoną płatnością, w którym płatność znacznej części ceny sprzedaży była dokonywana przez klienta dopiero po przekazaniu mieszkania.
szachty rozdzielaczy	Prefabrykowane zestawy węzłów rozdzielaczowych przeznaczonych do zasilania lokali w budownictwie wielorodzinnym w zimną i ciepłą wodę użytkową oraz czynnik grzewczy. Umożliwiają zarówno wykonywanie punktów opomiarowania instalacji grzewczej, jak również wody użytkowej w jednej zwartej konstrukcji.
Umowy DMA	Umowy o wykonawstwo typu Design & Build (ang. <i>Development Management Agreements</i>).
Unit94	System 94 wystandaryzowanych zadań wypracowanych przez Grupę w ramach procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

25. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

25.1 Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020

25.2 Historyczne Informacje Finansowe 2018–2020

25.3 Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego

25.4 Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

25.1 Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2018–2020



Ernst & Young Audyty Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00
+48 (0) 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej Murapol S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Opinia

Na potrzeby niniejszego Prospektu Emisyjnego oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE jak również zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 roku, uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („Rozporządzenie”), przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Murapol S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Murapol S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Bielsku-Białej, ul. Partyzantów 49, na które składają się: skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane rachunki przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienia zmian w kapitale własnym za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („skonsolidowane historyczne informacje finansowe”).

Naszym zdaniem, skonsolidowane historyczne informacje finansowe:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej skonsolidowanych wyników finansowych i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.



Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *„Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych”*.

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej, w tym członków Komitetu Audytu Jednostki dominującej za skonsolidowane historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, które przedstawiają rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych niezawierających istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.



Sporządzając skonsolidowane historyczne informacje finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej, w tym członkowie Komitetu Audytu Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane historyczne informacje finansowe spełniały, mające zastosowanie, wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Członkowie Rady Nadzorczej, w tym członkowie Komitetu Audytu Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej w kontekście sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane historyczne informacje finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.



Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe przedstawiają będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.



Przekazujemy Radzie Nadzorczej, w tym członkom Komitetowi Audytu Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Warszawa, dnia 14 października 2021 roku

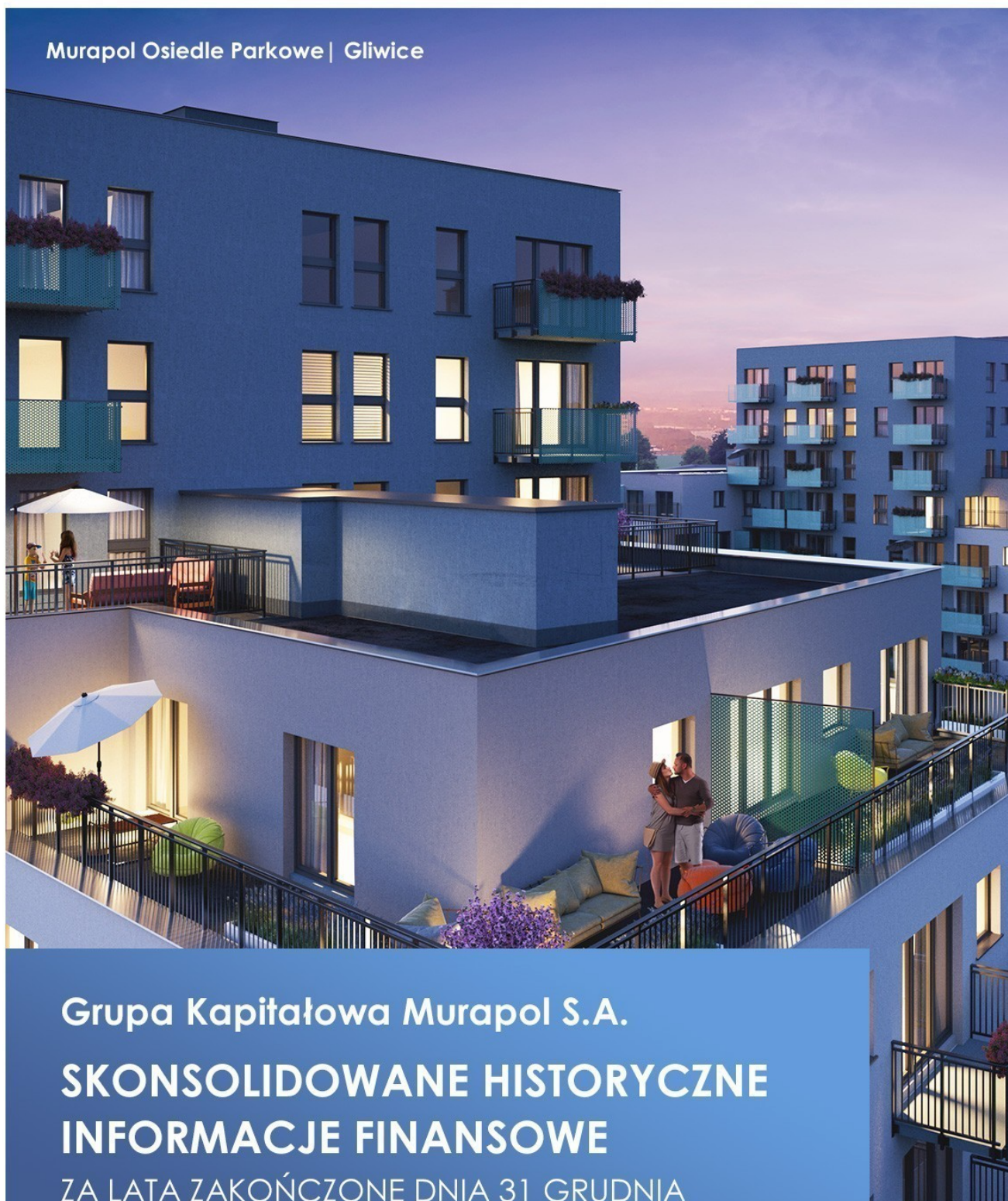
Kluczowy biegły rewident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Buzek', is positioned above a horizontal line.

Jerzy Buzek
Biegły rewident
nr w rejestrze: 10870

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Rondo ONZ 1,
00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

Murapol Osiedle Parkowe | Gliwice



Grupa Kapitałowa Murapol S.A.

SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

ZA LATA ZAKOŃCZONE DNIA 31 GRUDNIA
2020 ROKU, 31 GRUDNIA 2019 ROKU
ORAZ 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
1. Informacje ogólne.....	13
2. Skład Grupy.....	13
3. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	20
4. Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	21
5. Zatwierdzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.....	22
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	23
6.1. Profesjonalny osąd.....	23
6.2. Niepewność szacunków i założeń.....	24
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.....	26
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	28
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	28
8. Istotne zasady rachunkowości.....	28
9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	52
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	56
11. Przychody z umów z klientami.....	57
11.1. Przychody w podziale na kategorie.....	57
11.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami.....	60
11.3. Zobowiązania do wykonania świadczeń.....	61
12. Segmenty operacyjne.....	62
13. Przychody i koszty.....	66
13.1. Pozostałe przychody operacyjne.....	66
13.2. Pozostałe koszty operacyjne.....	66
13.3. Przychody finansowe.....	67
13.4. Koszty finansowe.....	67
13.5. Koszty według rodzajów.....	68
13.6. Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie.....	68
13.7. Koszty świadczeń pracowniczych.....	69
14. Składniki innych całkowitych dochodów.....	69
15. Działalność zaniechana.....	69
16. Podatek dochodowy.....	75
16.1. Obciążenie podatkowe.....	75
16.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	75
16.3. Odroczony podatek dochodowy.....	76
17. Zysk/strata przypadający na jedną akcję.....	80
18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	81
19. Rzeczowe aktywa trwałe.....	81
20. Leasing.....	83
20.1. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	83
21. Nieruchomości inwestycyjne.....	84
22. Aktywa niematerialne.....	85
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	89
24. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.....	89
25. Pozostałe aktywa.....	90
25.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe).....	90

25.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)	91
26. Świadczenia pracownicze	91
27. Zapasy	91
28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ..	93
29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki na indywidualnych rachunkach powierniczych.....	94
30. Kapitał własny	95
30.1. Kapitał podstawowy	95
30.1.1. Wartość nominalna akcji	95
30.1.2. Prawa akcjonariuszy / Struktura kapitału podstawowego	95
30.1.3. Emisja akcji.....	96
30.1.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	96
30.2. Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia zakresie wypłaty dywidendy	96
30.3. Udziały niekontrolujące	98
31. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe ..	103
32. Rezerwy	112
32.1. Zmiany stanu rezerw	112
33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)	114
33.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	114
33.2. Zobowiązania z tytułu umów z klientami.....	114
33.3. Kaucje budowlane	115
34. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	115
35. Zobowiązania inwestycyjne	116
36. Zobowiązania warunkowe	116
36.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe	116
36.2. Sprawy sądowe.....	119
36.3. Postępowania administracyjne.....	120
36.4. Rozliczenia podatkowe	122
37. Informacje o podmiotach powiązanych.....	122
37.1. Jednostka dominująca całej Grupy	122
37.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę.....	122
37.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	123
37.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	123
37.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	123
37.5. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi	123
38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	124
39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	125
39.1. Ryzyko stopy procentowej.....	125
39.2. Ryzyko walutowe	126
39.3. Ryzyko kredytowe	126
39.4. Ryzyko związane z płynnością.....	127

40. Instrumenty finansowe	129
40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	129
40.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych	131
40.3. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	133
40.4. Ryzyko stopy procentowej	135
40.5. Zabezpieczenia	135
41. Zarządzanie kapitałem	136
42. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	136
43. Struktura zatrudnienia	136
44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	136

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)*	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)*
Działalność kontynuowana				
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	11.1	836 156	787 693	603 080
Przychody ze sprzedaży towarów	11.1	7 388	58 202	97 574
Pozostałe przychody ze sprzedaży	11.1	10 902	12 627	14 763
Przychody ze sprzedaży		854 446	858 522	715 416
Koszt własny sprzedaży	13.5	(637 003)	(677 599)	(576 272)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(47 792)	(49 322)	(49 895)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		217 443	180 922	139 144
Pozostałe przychody operacyjne	13.1	6 063	1 377	47 171
Koszty sprzedaży	13.5	(36 776)	(20 536)	(17 733)
Koszty ogólnego zarządu	13.5	(47 157)	(55 318)	(56 665)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	28	(8 048)	(6 686)	(5 133)
Pozostałe koszty operacyjne	13.2	(10 956)	(5 391)	(5 149)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		120 569	94 368	101 636
Przychody finansowe	13.3	3 499	6 653	5 890
Koszty finansowe	13.4	(1 957)	(14 622)	(4 672)
Zysk/(strata) brutto		122 111	86 399	102 854
Podatek dochodowy	16.2	(29 591)	(22 413)	(24 885)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		92 520	63 986	77 969
Działalność zaniechana	15	(10 475)	(116 841)	(24 483)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy		82 045	(52 855)	53 486
Inne całkowite dochody netto	14	1 391	(274)	53
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		83 436	(53 129)	53 539
Zysk/(strata) przypadający/a na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	17	81 657	(41 741)	52 401
Udziały niekontrolujące		388	(11 114)	1 085
Całkowity dochód przypadający/ a na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej		83 048	(42 015)	52 454
Udziały niekontrolujące		388	(11 114)	1 085
Zysk netto na jedną akcję (w PLN):				
Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	17	2,00	(1,02)	1,28
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		2,25	1,42	1,66
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		(0,25)	(2,44)	(0,38)

*przekształcenie ze względu na zaprezentowanie działalności zaniechanej opisanej w nocie 15

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe		203 759	264 587	349 562
Aktywa niematerialne	22	7 547	9 255	82 228
Rzeczowe aktywa trwałe	19	8 606	26 992	22 268
Nieruchomości inwestycyjne	21	78 162	108 886	130 045
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	24	233	220	211
Pozostałe długoterminowe należności	28	12 181	25 875	25 310
Kaucje budowlane	11.2	4	-	11 493
Pozostałe aktywa finansowe	25.1	4 370	7 020	38
Pozostałe aktywa niefinansowe	25.2	896	1 640	1 491
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16.3	91 760	84 699	76 478
Aktywa obrotowe		1 032 352	1 257 392	1 256 600
Zapasy	27	786 408	839 123	782 935
Koszty pozyskania kontraktów	11.2	20 642	26 097	25 773
Należności z tytułu dostaw i usług	28	12 122	42 558	74 168
Należności z tytułu podatku dochodowego		419	300	812
Należności pozostałe	28	51 785	49 612	40 563
Kaucje budowlane	11.2	3	18 489	14 765
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	11.2	-	9 709	17 628
Pozostałe aktywa finansowe	25.1	8 684	93	12 885
Pozostałe aktywa niefinansowe	25.2	2 705	4 928	6 116
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	29	27 582	100 673	104 626
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	122 002	165 810	176 329
SUMA AKTYWÓW		1 236 110	1 521 979	1 606 162

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30	273 943	188 035
Kapitał podstawowy		2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		1 215	(176)
Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		189 031	227 912
Wynik finansowy roku obrotowego		81 657	(41 741)
Udziały niekontrolujące	30.3	5 885	(635)
Kapitał własny ogółem		279 828	187 400
Zobowiązania długoterminowe		78 345	119 892
Oprocentowane kredyty i pożyczki	31	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	31	16 793	37 030
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.1	1 692	8 933
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.3	40 220	59 807
Rezerwy	32	-	306
Kaucje budowlane długoterminowe	33.3	19 611	13 724
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	33.1	29	92
Zobowiązania krótkoterminowe		877 937	1 214 687
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33.1	73 970	108 904
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	31	196 750	136 777
Pozostałe zobowiązania finansowe	31	88 124	288 577
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.1	6 291	16 816
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		25 964	10 165
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	33.1	16 332	47 433
Rezerwy	32	11 030	31 823
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 109	1 809
Kaucje budowlane	33.3	23 329	43 736
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	11.2	-	8 121
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	11.2	434 037	520 526
Zobowiązania ogółem		956 282	1 334 579
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 236 110	1 521 979
			1 606 162

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) brutto		111 531	(21 617)	68 942
Z działalności kontynuowanej		122 110	86 399	102 854
Z działalności zaniechanej		(10 579)	(108 016)	(33 912)
Korekty o pozycje:		143 351	341 538	242 686
Amortyzacja	13,5	4 653	7 765	4 512
Wycena i zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		4 441		(40 889)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	34	46 745	29 766	24 297
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		31 662	(48 518)	(90 682)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		18 131	8 634	(10 797)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych	34	73 091	3 953	(66 003)
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień zbycia		16 173	150 193	177 448
Przychody finansowe		39 190	-	-
Koszty finansowe	34	(3 506)	(6 966)	(6 406)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		50 420	65 844	56 536
Zmiana stanu rezerw	34	(86 490)	67 546	236 155
Podatek dochodowy zapłacony		(20 799)	11 464	2 478
Strata na sprzedaży działalności zaniechanej		(38 519)	(27 035)	(44 720)
Odpis wartości firmy	22	4 542	-	-
Odpis wartości aktywów finansowych		-	72 587	-
Pozostałe		4 493	6 694	-
		(877)	(388)	756
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		254 882	319 921	311 628
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		57	1 197	377
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(1 307)	(996)	(1 938)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	21	-	25 908	66 455

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych				52 686
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień zbycia		(5 196)	-	-
Odsetki otrzymane				53
Spłata udzielonych pożyczek		12	53	3 585
Udzielenie pożyczek		(4 205)	(30)	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(10 639)	26 131	121 217
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	40.3	182 150	93 634	107 008
Wpływy z tytułu emisji obligacji	40.3	-	12 501	155 012
Wpływy z tytułu sprzedaży wierzytelności	40.3	-	-	105 787
Nabycie udziałów niekontrolujących	30.3	(1 000)	(1 519)	(11 985)
Spłaty zobowiązań faktoringowych	40.3	(162 719)	(155 724)	(156 168)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	40.3	(3 079)	(2 618)	(1 640)
Spłata pożyczek/kredytów	40.3	(112 444)	(111 675)	(72 493)
Wykup obligacji	40.3	(73 292)	(17 459)	(340 548)
Spłaty zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności	40.3	(93 864)	(146 077)	(97 576)
Sprzedaż udziałów niekontrolujących				891
Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym	30.3	-	(2 280)	(12 089)
Odsetki zapłacone	40.3	(23 806)	(25 355)	(28 934)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(288 054)	(356 572)	(352 736)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(43 809)	(10 519)	80 110
Środki pieniężne na początek okresu		165 812	176 329	96 219
Środki pieniężne na koniec okresu		122 002	165 810	176 329

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	30	2 040	(176)	186 171	-	188 035	(635)	187 400
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	81 657	81 657	388	82 045
Inne całkowite dochody netto za rok	-	1 391	-	-	-	1 391	-	1 391
Całkowity dochód za okres	-	1 391	-	-	81 657	83 048	388	83 436
Zbycie spółek zależnych	30	-	-	(455)	-	(455)	11 612	11 157
Inne zmiany w strukturze Grupy	30	-	-	3 315	-	3 315	(5 480)	(2 165)
Dywidendy	30	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2020 roku		2 040	1 215	189 031	81 657	273 943	5 885	279 828

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

		Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
		Kapitał		Wynik finansowy		Kapitał własny		
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Wyk finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	30	2 040	98	236 693	-	238 831	23 211	262 042
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	(41 741)	(41 741)	(11 114)	(52 855)
Inne całkowite dochody netto za rok		-	(274)	-	-	(274)	-	(274)
Całkowity dochód za okres		-	(274)	-	(41 741)	(42 015)	(11 114)	(53 129)
Inne zmiany w strukturze Grupy	30	-	-	4 590	-	4 590	(10 452)	(5 862)
Dywidendy	30			(13 371)		(13 371)	(2 280)	(15 651)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku		2 040	(176)	227 912	(41 741)	188 035	(635)	187 400

za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane / niepokryte straty	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przeznaczalne)	30	2 040	45	180 901	-	67 834	250 819
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	52 401	1 085	53 486
Inne całkowite dochody netto za rok	-	53	-	-	53	-	53
Całkowity dochód za okres		53		52 401		1 085	53 539
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany w strukturze Grupy	30	-	-	13 391	-	(33 619)	(20 227)
Dywidendy	18, 30	-	-	(10 000)	-	(12 089)	(22 089)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku		2 040	98	184 292	52 401	23 211	262 042

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy obejmują rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za lata zakończone 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

Grupa Kapitałowa Murapol S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Murapol S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2).

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska-Białej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 072695687. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są:

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

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

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi Murapol S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale na dzień 31 grudnia			Zakres działalności
		2020	2019	2018	
Murapol S.A.	Polska	n/d	n/d	n/d	Działalność holdingowa i finansowa
Murapol Real Estate S.A. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	94,48%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Partnerbud S.A. [2] [3] [4] [5] [6]	Polska	n/a	90,05%	63,65%	Działalność budowlano-montażowa
Cross Bud S.A. [1] [2] [3] [7]	Polska	85,62%	70,00%	66,14%*	Sprzedaż hurtowa mat. budowlanych
Murapol Projekt 59 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	94,48%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
Instal Lublin S.A. [2] [3] [4] [5] [6]	Polska	n/a	90,05%	63,65%	Działalność budowlano-montażowa
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Major Facility Management sp. z o.o. [2] [3] [15]	Polska	n/a	100,00%	94,48%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Usługi marketingowe
MFM Capital 2 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 3 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale na dzień 31 grudnia			Zakres działalności
		2020	2019	2018	
		MFM Capital 4 sp. z o.o.	Polska	100,00%	
MFM Capital 5 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 6 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital SARL [17]	Luksemburg	n/a	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol & M Investment sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive S.A. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	94,48%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Asset Management S. A. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt sp. z o.o. Biurowce sp.k. [16] [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	94,48%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Garbarnia sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Garbarnia sp. z o.o. sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest sp. z o.o. GDA II sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Jaśkowa Dolina sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord sp. z o.o. Partner sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. sp.j. [11] [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o. [8]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 64 Sp. z o.o. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	Polska	80,00%	80,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 28 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 29 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 30 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 31 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 32 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale na dzień 31 grudnia			Zakres działalności
		2020	2019	2018	
Murapol Projekt 33 sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	Polska	80,00%	80,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 36 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 38 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 40 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 41 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 44 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 46 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 47 Sp. z o.o. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 48 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 49 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 50 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 51 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 52 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 53 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 54 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 55 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 56 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 57 sp. k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 58 Sp. k. (17)	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale na dzień 31 grudnia			Zakres działalności
		2020	2019	2018	
		Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j. [13] [18]	Polska	100,00%	
Murapol Projekt sp. z o.o. 1 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 10 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 11 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 13 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 14 sp.k. [11] [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 15 sp.j. [9] [12] [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 16 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 17 sp. k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 18 Sp. k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 19 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 2 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 20 Sp. K. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 2014 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 21 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 22 Sp. K. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 23 sp.j. [8] [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 24 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 25 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 4 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 5 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 6 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 7 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 8 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 9 sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. BBA sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale na dzień 31 grudnia			Zakres działalności
		2020	2019	2018	
Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 61 SKA [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 62 SKA [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 63 SKA [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. KRK sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. PP sp.j. [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. WRO sp.k. [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Radockiego sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Smidowicza sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Staromiejskie Apartamenty sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Westini sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o. [10]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Wola sp. z o.o. sp.j. [12] [18]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murascot Ltd	Wielka Brytania	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Partner S.A. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	94,48%	Działalność budowlana
Petrofox sp. z o.o. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	94,48%	Działalność holdingowa
Platforma Mieszkaniowa S.A. [2] [3]	Polska	75,00%	75,00%	70,86%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Probau Invest sp. z o.o. [2] [3] [4] [5] [6]	Polska	n/a	90,05%	63,65%	Działalność budowlano-montażowa
TP III Capital Scsp [12] [17]	Luksemburg	n/a	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
TP III Capital sp. z o.o. [12]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
TP XIX Capital Scsp [11] [17]	Luksemburg	n/a	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
TP XIX Capital sp. z o.o. [11]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
TP XVII Capital Scsp [9] [17]	Luksemburg	n/a	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
TP XVII Capital sp. z o.o. [9]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
WHIZZ S.A. [2] [3] [15]	Polska	n/a%	100,00%	94,48%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.
Wyberam.to sp. z o.o. [2] [3]	Polska	100,00%	100,00%	70,86%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Murapol Projekt sp. z o.o. 60 sp.k. [16] [17]	Polska	n/a	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

- * W latach: od 2014 do dnia 16 maja 2019 roku udziały w spółce Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j. należały w równych częściach (po 50%) do spółek Grupy oraz do spółek niepowiązanych kapitałowo z Grupą. W związku ze zidentyfikowanymi przesłankami o których mowa poniżej, kontrola nad spółką była sprawowana przez Grupę Murapol S.A. Spółki z Grupy:
- przejęły ryzyko operacyjne realizacji inwestycji oraz odpowiedzialność za organizację procesu sprzedaży,
 - podlegały ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz miały możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad spółką,
 - posiadały prawo do pokierowania jednostką zależną w celu dokonania lub zaniechania jakichkolwiek zmian dla dobra tej jednostki,
 - posiadały prawo do powoływania lub odwoływania członków kluczowego kierownictwa jednostki zależnej, którzy mają możliwość kierowania istotnymi działaniami jednostki,
 - posiadały inne prawa, np. prawa decyzyjne wyszczególnione w umowie o zarządzenie, które dają posiadaczowi prawo kierowania istotnymi działaniami.

* Aktem notarialnym nr 816/2017 z dnia 24 kwietnia 2017 roku, spółka zależna Grupy Murapol S.A. – Murapol Real Estate S.A. dokonała sprzedaży 50 udziałów w spółce Cross Bud sp. z o.o. (obecnie Cross Bud S.A.). W wyniku powyższej transakcji udział Grupy w kapitale Cross Bud sp. z o.o. oraz ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spadł z 63,49% (70 udziałów) do 18,14% (20 udziałów). Zarząd Murapol Real Estate S.A. uznał, że pomimo posiadania 18,14% udziałów nieprzerwanie sprawuje kontrolę nad spółką.

Kontrola wynikała przede wszystkim z zakazu zbycia bądź obciążenia sprzedanych udziałów przez nabywcę bez zgody Murapol Real Estate, odroczonym terminem płatności oraz możliwością bezwarunkowego odkupienia sprzedanych udziałów po ustalonej cenie.

Tym samym Zarząd jednostki dominującej uznawał że to Grupa kontrolowała Cross Bud S.A. mimo posiadania 18,14% udziałów.

W okresie sprawozdawczym historycznych danych finansowych za lata od 2018 do 2020 roku, wystąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy:

- zmiany % udziałów spółki Murapol Real Estate S.A. / zmiany w strukturze grupy Murapol Real Estate S.A.:

[1] dnia 13 lutego 2018 roku Murapol Real Estate S.A. nabyła 50 udziałów w Cross Bud S.A., przez co udział Grupy wzrósł z 18,14% do 66,14%. Cena nabycia wynosiła 4 726 tys. PLN, rozliczona w formie kompensaty wzajemnych rozrachunków.

[2] dnia 21 grudnia 2018 roku Murapol S.A., za cenę 5 117 tys. PLN, nabył pakiet akcji Murapol Real Estate S.A. zwiększając swój udział 90,71% do 94,48%. Poprzez tą transakcję Grupa zwiększyła pośrednio udział w spółkach zależnych od Murapol Real Estate S.A. tj. Partner S.A., Cross Bud sp. z o.o., Murapol Architects Drive sp. z o.o., Murapol Centrum Usług Wspólnych

sp. z o.o., Major Facility Management sp. z o.o., Whizz S.A., Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o., Partnerbud S.A., Instal Lublin S.A., Probau Invest sp. z o.o., Petrofox sp. z o.o., Platforma Mieszkaniowa S.A. i Wybieram.to sp. z o.o.

[3] w dniu 18 stycznia 2019 roku Murapol S.A., za cenę 6 879 tys. PLN, następnie skorygowaną porozumieniem o kwotę 1 328 tys. PLN, nabył pakiet akcji Murapol Real Estate S.A. zwiększając swój udział do 100%. Poprzez tą transakcję zwiększył udział Grupy w spółkach zależnych od Murapol Real Estate S.A., tj. Partner S.A., Cross Bud S.A., Murapol Architects Drive sp. z o.o., Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o., Major Facility Management sp. z o.o., Whizz S.A., Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o., Partnerbud S.A., Instal Lublin S.A., Probau Invest sp. z o.o., Petrofox sp. z o.o., Platforma Mieszkaniowa S.A. i Wybieram.to sp. z o.o.

[4] dnia 28 lutego oraz dnia 2 lipca 2019 roku Murapol Real Estate S.A., nabyła, za łączną cenę 311 tys. PLN, 288.656 akcji Partnerbud S.A.; w wyniku tych transakcji Grupa zwiększyła swój udział w spółce (oraz pośrednio w spółce: Instal Lublin S.A., Probau Invest sp. z o.o.) odpowiednio o 3,37% (na dzień 28 lutego) oraz o 0,13% (na dzień 2 lipca).

[5] w dniu 31 maja 2019 roku Murapol Real Estate S.A., kwotą 18 252 tys. PLN, dokonał podwyższenia swojego udziału w kapitale spółki Partnerbud S.A. W wyniku transakcji [4] i [5], Grupa zwiększyła swój udział w spółce Partnerbud S.A. (oraz pośrednio w spółce: Instal Lublin S.A., Probau Invest sp. z o.o.) do 90,05% na koniec 2019 roku.

[6] w dniu 24 kwietnia 2020 roku Murapol Real Estate S.A., poprzez spółkę zależną, zbył na rzecz osoby fizycznej, wszystkie posiadane udziały w spółkach Partnerbud S.A. (oraz bezpośrednio zależną od niej Instal Lublin S.A., Probau Invest Sp. z o.o.) Cena sprzedaży wynosiła 1 PLN. W nocie nr 15 zaprezentowano rozliczenie powyższej transakcji.

[7] dnia 9 października 2020 roku spółka Murapol Real Estate S.A. nabyła 15,62 % akcji w Cross Bud S.A., przez co udział Grupy w kapitale tej spółki wzrósł do 85,62%. Cena nabycia wyniosła 2 171 tys. PLN (1 000 tys. PLN rozliczono w formie pieniężnej, 1 171 tys. PLN rozliczono poprzez kompensatę rozrachunków),

- zmiany % udziałów w spółkach Grupy wskutek wykupu udziałów mniejszościowych z Funduszy Inwestycyjnych

[8] w dniach od 13 do 20 marca 2018 roku doszło do wykupu, od Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit XVII oraz od Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit XIX, za łączną cenę 24 tys. PLN, 40 udziałów w spółce Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o. oraz pośrednio Murapol Projekt 23 sp.j. W wyniku tej transakcji Grupa stała się 100 % udziałowcem wyżej wymienionych spółek.

[9] dnia 19 marca 2018 roku, spółka Murapol S.A. dokonała zakupu od Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit XVII, za cenę 12 tys. PLN, 20 udziałów w spółce TP XVII Capital sp. z o.o. W wyniku tej transakcji (pośrednio przez spółkę TP XVII Capital SCSP, w której TP XVII Capital sp. z o.o. posiada 100 % udziałów) Grupa stała się 100 % udziałowcem wyżej wymienionych spółek, oraz pośrednio Murapol Projekt sp. z o.o. 15 sp.j.

[10] dnia 26 marca 2018 roku, spółka zależna Murapol Projekt PP sp.j. zakupiła od Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit XVII, pakiet 240 udziałów w spółce Murapol Wola House sp. z o.o., za cenę 5 515 tys. PLN. Dnia 24 kwietnia Murapol Projekt PP sp.j. nabyła od

Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit XIX, pakiet 240 udziałów w spółce Murapol Wola House sp. z o.o., za cenę 5 507 tys. PLN. W wyniku tych transakcji udział Grupy w spółce Murapol Wola House wzrósł z 61,6% do 100 %.

[11] dnia 13 kwietnia 2018 roku doszło do wykupu, od Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit XIX, za cenę 13 tys. PLN, 20 udziałów w spółce TP XIX Capital sp. z o.o. W wyniku tej transakcji (pośrednio przez spółkę TP XIX Capital SCSP, w której TP XIX Capital sp. z o.o. posiada 100 % udziałów) Grupa stała się 100 % udziałowcem wyżej wymienionych spółek, oraz pośrednio Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. sp. j. i Murapol Projekt sp. z o.o. 14 sp.j.

[12] dnia 13 kwietnia 2018 roku doszło do wykupu, od Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Trigon Profit III, za cenę 914 tys. PLN, 20 udziałów w spółce TP III Capital sp. z o.o. W wyniku tej transakcji (pośrednio przez spółkę TP III Capital SCSP, w której TP III Capital sp. z o.o. posiada 100 % udziałów) Grupa stała się 100 % udziałowcem wyżej wymienionych spółek, oraz pośrednio Murapol Wola sp. z o.o. sp.j. oraz Murapol Projekt sp. z o.o. 15 sp.j. (warunek łącznie z pkt [9])

- inne zmiany w strukturze

[13] 16 maja 2019 roku doszło do porozumienia, na mocy którego wspólnik niekontrolujący wystąpił ze spółki Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.k., w wyniku czego Grupa zwiększyła swój udział w spółce do 100%.

[14] dnia 23 lipca 2019 roku doszło do wykupu 25 udziałów w spółce Wybieram.to sp. z o.o., za cenę 25 PLN, w wyniku tej transakcji Grupa posiada 100% udziałów w tej spółce.

[15] jednostka połączona w 2020 roku z innym podmiotem zależnym Spółki

[16] zmiana formy prawnej na spółkę komandytową, zarejestrowana w 2020 roku

[17] spółka zlikwidowana w 2020 roku

[18] zmiana formy prawnej na spółkę jawną, zarejestrowana w 2020 roku.

W dniu 21 lutego 2020 roku Murapol Real Estate S.A. nabyła 100% udziałów w Maji sp. z o.o. (spółka prowadziła działalność holdingową; szczegółowy opis w nocie 15). W dniu 24 kwietnia 2020 roku Murapol Real Estate S.A. zbyła 100% udziałów w Maji sp. z o.o. na rzecz osoby fizycznej, niepowiązanej z Grupą. Tym samym, na żaden z dni bilansowych objętych niniejszymi skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi Grupa nie sprawowała kontroli nad Maji sp. z o.o.

Wpływ na kapitały Grupy, powyżej opisanych transakcji, zaprezentowano w nocie nr 30

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu

W 2020 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 10 kwietnia 2020 roku Pan Robert Dobrowolski złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu z tym dniem;
- uchwałą z dnia 10 kwietnia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Przemysława Kromera w skład Zarządu Spółki na funkcję Członka Zarządu;
- w dniu 26 lipca 2021 roku Pan Michał Feist złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z tym dniem.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wchodził:

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

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2019 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu
- Robert Dobrowolski – Członek Zarządu

W 2019 roku skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu
- Robert Dobrowolski – Członek Zarządu

W 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- uchwałą Rady Nadzorczej, z dniem 1 stycznia 2018 roku dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Panu Nikodemowi Iskra powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki;
- uchwałą Rady Nadzorczej, z dniem 1 stycznia 2018 roku do składu Zarządu Spółki, na stanowisko Członka Zarządu powołana została Pani Iwona Sroka;
- uchwałą Rady Nadzorczej, z dniem 5 lutego 2018 roku do składu Zarządu Spółki, na stanowisko Członka Zarządu powołany został Pan Robert Dobrowolski.

4. Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2020 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- Lukasz Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej
- Leszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej

W 2020 roku miejsce następujące zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki:

- uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało dotychczasowych członków Rady Nadzorczej powołując Radę w obecnym jej składzie.

W 2021 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszych historycznych informacji finansowych miały miejsce następujące zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki:

- uchwałą z dnia 29 lipca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Panią Justynę Bauta-Szostak w skład Rady Nadzorczej;
- uchwałą z dnia 29 lipca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Brandana O'Mahony w skład Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Michał Dziuda – Członek Rady Nadzorczej

W 2019 roku skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Michał Dziuda – Członek Rady Nadzorczej

W 2018 roku miały miejsce następujące zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki:

- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 9.03.2018 roku, ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana Artura Rybę i w jego miejsce do składu Rady nadzorczej powołano Pana Michała Dziudę.
- W dniu 27.06.2018 roku rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na ten sam dzień złożył Pan Michał Sapota.

5. Zatwierdzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 października 2021 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrządzonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje nad nim kontrolę. W Grupie występują przychody wynikające z zobowiązań do wykonania świadczenia spełniane w określonym momencie jak i spełniane w miarę upływu czasu. Zobowiązania do wykonania świadczenia spełniane w miarę upływu czasu dotyczyły segmentu przemysłowego, który został zakwalifikowany jako działalność zaniechana.

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w określonym momencie obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym lub usługowym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu jednostki dominującej przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda kosztowa. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu budowlanego przekroczą łączne przychody, zgodnie

z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach). Wysokość przewidywanej straty jest również aktualizowana podczas rewizji budżetów i jest najlepszym szacunkiem kosztów, które spółki Grupy będą musiały ponieść, by ukończyć dany kontrakt budowlany.

Faktoring odwrotny

Grupa jest stroną faktoringu odwrotnego w postaci umów obsługi płatności opartych o spłatę zobowiązań wobec dostawców przez stronę finansującą. Grupa prezentuje te rozliczenia jako zobowiązania finansowe ze względu na następujące okoliczności:

- termin płatności zobowiązań z tytułu faktoringu wynosi powyżej 100 dni w przeciwieństwie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, których termin płatności wynosi od 7 do 90 dni;
- od zobowiązań z tytułu faktoringu naliczane są odsetki, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane;
- rozliczenia z tytułu faktoringu wpływają na ograniczenie konieczności wykorzystania innych instrumentów finansowania działalności operacyjnej, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie ograniczają wykorzystania innych instrumentów finansowania.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Odpis aktualizujący wartości firmy

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 22.

Utrata wartości zapasów

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym zapasów do poziomu ich wartości netto możliwej do uzyskania (przez którą rozumie się szacunkową cenę sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszona o szacowane koszty przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków

i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obciążony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości przewidywane przychody netto ze sprzedaży lokali w projekcie deweloperskim porównywane są z jego bieżącą wartością bilansową. Jeśli marża na projekcie jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na utratę wartości i potrzebę utworzenia odpisu aktualizującego.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży". Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Utrata wartości należności handlowych

Grupa wykorzystuje macierze rezerw do wyceny odpisu na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności handlowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 40.1.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Aktywa i zobowiązania z tytułu kontraktów

Spółki Grupy realizują większość kontraktów budowlanych jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne na podstawie kosztorysów bazujących na umowach zawartych z podwykonawcami.

Rezerwy na spory sądowe

Spółki Grupy są stronami postępowań sądowych. Departamenty prawne oraz zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponadto rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 *Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową)*, podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Niniejsze roczne skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, działalności Grupy była w znacznym stopniu finansowana poprzez krótkoterminowe instrumenty finansowe, głównie w postaci obligacji, kredytów,

faktoringu (odwrotnego) oraz leasingu, które w większości miały termin zapadalności w 2021 roku. Szczegóły dotyczące struktury finansowania działalności, a także terminów zapadalności, zostały przedstawione w nocie 31 dodatkowych not i objaśnień niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Zgodnie z tymi umowami Grupa była zobowiązana do realizacji szeregu wymogów, w tym między innymi do terminowej spłaty rat i odsetek oraz spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy w okresach kwartalnych, które na dzień 31 grudnia 2020 zostały spełnione. W kwietniu 2021 roku Zarząd jednostki dominującej zawarł umowę kredytu konsorcjalnego refinansując dotychczasowe zadłużenie, w wyniku czego istotnej zmianie uległa także struktura zapadalności długu, o czym szerzej w nocie 44.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, w związku z ogłoszonym stanem epidemicznym COVID-19, Zarząd jednostki dominującej wykonał analizy, w zakresie wrażliwości płynności finansowej Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w zakresie wpływu epidemii na bieżącą działalność operacyjną Grupy. W przygotowanej prognozie przepływów finansowych Zarząd rozważył możliwy wpływ kluczowych czynników, takich jak: zmianę tempa realizacji przedsięwzięć deweloperskich wobec zakładanych harmonogramów w związku ze spowolnieniem procesów administracyjnych w zakresie pozyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń, zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczeniu usług przez podwykonawców (mogących wynikać m.in. z mniejszej dostępności pracowników jak i zwiększonych wymogów sanitarnych w miejscach prowadzenia prac budowlanych), a także zaostrzenie polityki związanej z przyznawaniem kredytów hipotecznych m.in. przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), czy niepewności na rynku pracy i wynikające z tego zmiany zachowania klientów. Zarząd uwzględnił także ograniczenia o charakterze społecznym i ich wpływ na intensywność wykorzystania poszczególnych kanałów sprzedaży i potencjalnie mniejszą ilość sprzedanych mieszkań.

W przypadku Grupy, zdecydowana większość czynników ryzyka dotychczas nie zmaterializowała się, a te które zostały odnotowane (np. koszty związane z zachowaniem reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych projektów budowlanych) nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy i obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu w przyszłości.

Grupa kontynuuje działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed okresu pandemii, przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z ustaw, rozporządzeń i innych zaleceń o charakterze administracyjnym. Pandemia Covid-19 i związane z nią niepewności nie wpłynęły znacząco na istotne osądy i szacunki dokonywane przez Zarząd w procesie sprawozdawczości.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości co do zdolności jednostki do kontynuowania działalności. Tym samym niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zawierają korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

8. Istotne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości mające zastosowanie wyłącznie dla działalności zaniechanej zostały zaprezentowane w nocie 15.

8.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe obejmują sprawozdanie finansowe Murapol S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty. W przypadku gdy spółka zależna ma inny okres sprawozdawczy niż jednostka dominująca, dla celów konsolidacji ujmuje się wyniki finansowe tej spółki ustalone za okres pokrywający się z okresem sprawozdawczym jednostki dominującej, oraz na analogiczne daty bilansowe.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

8.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zostały ujawnione w nocie 40.1.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na

założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

Zarząd jednostki dominującej określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Nieruchomości inwestycyjne w Grupie to grunty, których wartość godziwa podlega wycenie przez Zarząd jednostki dominującej w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) i/lub w oparciu

o wyceny wewnętrzne. Zarząd Grupy korzysta z usług niezależnych rzeczoznawców w przypadku, gdy nie dysponuje danymi transakcji porównywalnych dla danej lokalizacji.

Zarząd jednostki dominującej każdorazowo analizuje wyceny do wartości godziwej, analizuje zmiany, główne założenia i uzgadnia się do wymaganych dokumentów.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

8.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego, gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
GBP	5,1327	4,9971	4,7895
EUR	4,6148	4,2585	4,300

Występują jednostki zależne, których walutami funkcjonalnymi są EUR lub GBP. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

Średnie ważone kursy wymiany za poszczególne okresy obrotowe kształtowały się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
GBP	5,0240	4,9106	4,8142
EUR	4,4742	4,3018	4,2669

8.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres	
Budynki i budowle	10	La †
Maszyny i urządzenia techniczne	2-5	La †
Środki transportu	2,5-5	La †
Pozostałe środki trwałe	5-10	La †

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od kolejnego okresu sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy

ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

8.5. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne to grunty, które nie zostaną wykorzystane przez Grupę w toku zwykłej działalności operacyjnej. Według planów Zarządu nie zostaną przeznaczone na budowę lokali mieszkalnych, natomiast Zarząd oczekuje osiągnięcia korzyści z tytułu wzrostu wartości lub sprzedaży.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczone. Jeżeli tytułem prawnym do nieruchomości inwestycyjnej jest prawo wieczystego użytkowania gruntu, w celu uzyskania wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej przy zastosowaniu modelu wartości godziwej, uwzględnia się ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela (Grupę) staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

8.6. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od kolejnego okresu sprawozdawczego.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do aktywów niematerialnych Grupy przedstawia się następująco:

	<i>Znak towarowy</i>	<i>Koszty prac rozwojowych</i>	<i>Oprogramowanie komputerowe</i>	<i>Relacje z klientami</i>
Okresy użytkowania	5-10 lat	5-10 lat	2-5 lat	2-5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	5-10 lat metodą liniową	5-10 lat metodą liniową	2-5 lat metodą liniową	2-5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Wewnętrznie wytworzone	Nabyte	Nabyte

	Znak towarowy	Koszty prac rozwojowych	Oprogramowanie komputerowe	Relacje z klientami
Test na utratę wartości	Coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	Coroczny w przypadku składników nie oddanych jeszcze do użytkowania oraz w przypadku istnienia przesłanki wskazującej na utratę wartości.	Coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia aktywów niematerialnych z bilansu są kalkulowane jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
 - przekazanej zapłaty,
 - kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
 - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej.
- nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów, przejętych zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie

sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

8.7. Leasing

Grupa jako leasingobiorca – polityka rachunkowości stosowana do dnia 31 grudnia 2018 roku

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba, że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Zasady amortyzacji środków trwałych użytkowanych na mocy leasingu finansowego powinny być spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktyw w jednostki podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są, jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

Grupa jako leasingobiorca – polityka rachunkowości stosowana od dnia 1 stycznia 2019 roku

Grupa ocenia w momencie zawarcia umowy czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę

ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność. Zobowiązania z tytułu leasingu odnoszące się do prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są projekty deweloperskie prezentowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	2 – 5 lat
Prawo do użytkowania pojazdów	2 – 5 lat
Prawo wieczystego użytkowego gruntów w kwocie	80 – 99 lat

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Grupa stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Grupa stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

8.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia wyrobów gotowych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

8.10. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji, gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,

- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

- należności handlowe,
- objęte obligacje,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała instrumentów dłużnych sklasyfikowanych w tej kategorii.

Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała instrumentów dłużnych sklasyfikowanych w tej kategorii.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje certyfikaty inwestycyjne oraz pochodne instrumenty finansowe.

8.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. *expected credit losses*, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przestanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanych stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa

wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

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

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. *default*) następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne są wyceniane do wartości godziwej i wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

8.13. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku. W przypadkach, gdy nieruchomości związana z projektem deweloperskim jest objęta prawem wieczystego użytkowania gruntu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest ujmowany w ramach zapasów.

Wartość składników zapasów ustalana jest w następujący sposób:

Materiały	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”
Produkty gotowe i produkty w toku	- szczegółowa identyfikacja na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego
Towary	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

8.14. Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

8.15. Kaucje budowlane – aktywa

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymanego przez klienta wynagrodzenia za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego na ewentualne koszty usunięcia wad.

8.16. Zaliczki wpłacone na nabycie aktywów

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

8.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Ponadto w ramach pozycji środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych Grupa prezentuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych, które zostaną udostępnione Grupie przez bank po osiągnięciu wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji.

Ograniczenie w dysponowaniu wyżej opisanymi środkami pieniężnymi wynika z wprowadzenia przepisów, na podstawie których konieczne jest otworzenie indywidualnych rachunków powierniczych na zaliczki od klientów.

8.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

8.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe, za wyjątkiem zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego dla zobowiązań finansowych pierwotnie zakwalifikowanych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, które ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego inne niż zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, zobowiązania wobec ZUS. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Grupa jest stroną faktoringu odwrotnego w postaci umów obsługi płatności opartych o spłatę zobowiązań wobec dostawców przez stronę finansującą w terminie ich płatności, a następnie umowne wydłużenie terminu płatności powyżej 100 dni przejętego przez stronę finansującą zobowiązania. W ocenie Grupy wydłużenie terminu płatności zobowiązań zmienia charakter zobowiązania i stanowi przesłankę do traktowania tego zobowiązania jako zobowiązanie finansowe.

Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego prezentowane są w zobowiązaniach finansowych. Zapłacone odsetki są ujmowane w kosztach finansowych. Spłata dokonywana przez Grupę na rzecz strony finansującej w odroczonym terminie płatności jest ujmowana jako wydatki z działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

8.20. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

8.21. Kaucje budowlane – zobowiązania

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymanych przez Grupę wynagrodzenia dla podwykonawców za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego na ewentualne koszty usunięcia wad.

8.22. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do oraz odpraw emerytalnych, które są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

Grupa rozpoznaje następujące zmiany w zobowiązaniach netto z tytułu określonych świadczeń w ramach odpowiednio kosztu własnego sprzedaży, kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży, na które składają się:

- koszty zatrudnienia (w tym między innymi koszty bieżącego zatrudnienia, kosztów przeszłego zatrudnienia),
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

8.23. Przychody z umów z klientami

Grupa stosuje MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 *Leasing*, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* i MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez Grupę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Działalność podstawowa – sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Grupa zawiera umowy sprzedaży identyfikowalnych lokali w formie pisemnej. Umowy obejmują harmonogram płatności. Z czego ostatnia płatność dokonywana jest przed przekazaniem lokalu.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr przyrzeczonych (lokali mieszkalnym lub usługowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich) w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra (lub pakietu dóbr), które można wyodrębnić.

Dobro lub usługa przyrządzone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Grupy do przekazania dobra na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr na rzecz klienta. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe. Umowy sprzedaży zawierane przez Grupę nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (tj. przekazania lokali użytkowych/mieszaniowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysuguje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*.

Grupa nie zawiera umów z klientami, które obejmowałyby gwarancje rozszerzone, stanowiące odrębną usługę.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez Grupę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują prowizje dla działu sprzedaży oraz prowizję dla pośredników zewnętrznych. Koszty doprowadzenia do zawarcia umowy ponoszone bez względu na to, czy umowa została zawarta, ujmuje się jako koszty w momencie ich poniesienia, chyba że koszty te wyraźnie obciążają klienta bez względu na to, czy umowa zostanie zawarta. Składnik aktywów o którym mowa powyżej jest rozliczany w momencie przekazania klientowi lokalu i rozpoznania przychodu ze sprzedaży.

Zobowiązania z tytułu umowy

W ramach zobowiązań z tytułu umów z klientami Grupa ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr. Zobowiązania odzwierciedlają wartość wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Zobowiązanie jest pomniejszane o cenę lokalu w momencie jego przekazania klientowi i rozpoznania przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż towarów i materiałów – działalność handlowa

Grupa rozpoznaje przychód ze sprzedaży w momencie przekazania kontroli nad składnikiem aktywów, które następuje zwykle w momencie wydania z magazynu. Termin płatności wynosi zazwyczaj 30 dni. Wynagrodzenie określone w umowie obejmuje wyłącznie kwoty stałe.

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność

zgodnie z MSSF 9 (nota 8.10). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń Grupy). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 8.11).

8.23.1 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

8.23.2 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

8.24. Podatki

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Grupa ujmuje wartość oczekiwaną – jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

8.24.1 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, służący przeniesieniu nierozliczonej straty podatkowej w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, od którego można odpisać nierozliczone straty podatkowe. Oceniając, czy jest prawdopodobne, że dostępny przyszły dochód do opodatkowania będzie wystarczający, Grupa bierze pod uwagę charakter, pochodzenie i harmonogram takiego dochodu oraz upewnia się, że zgromadzone zostały przekonujące dowody.

Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

8.24.2 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

8.24.3 Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

8.25. Zysk/strata netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Rozwodniony zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym plus średnioważona liczba akcji, które byłyby wyemitowane przy konwersji wszystkich instrumentów rozładniających na akcje zwykłe.

9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych są spójne w odniesieniu do wszystkich zaprezentowanych okresów, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później:

a) *Zmiany do MSSF 3: Definicja przedsięwzięcia*

Zmiany do MSSF 3 precyzują, że aby zostać uznany za przedsięwzięcie, zintegrowany zespół działań i aktywów musi obejmować co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Zmiany te wyjaśniają również, że przedsięwzięcie może istnieć bez wszystkich wkładów i procesów niezbędnych do wytworzenia produktów;

b) *Zmiany do MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych*

Zmiany do MSSF 9 i MSR 39 wprowadzają szereg odstępstw w odniesieniu do wszystkich powiązań zabezpieczających, na które reforma IBOR wywiera bezpośredni wpływ. Reforma IBOR wywiera wpływ na powiązanie zabezpieczające, jeżeli prowadzi do powstania niepewności co do harmonogramu i/ lub kwoty przepływów pieniężnych opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej wynikających z pozycji zabezpieczanej lub instrumentu zabezpieczającego opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej;

c) *Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja pojęcia „istotne”*

Zmiany do MSR 1 i MSR 8 wprowadzają nową definicję pojęcia „istotne”, która stanowi, że „informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania, zawierającego informacje finansowe dotyczące konkretnej jednostki sprawozdawczej”. Zmiany wyjaśniają, że istotność będzie zależeć od charakteru lub wielkości informacji, indywidualnie lub w połączeniu z innymi informacjami, w kontekście całości sprawozdania finansowego;

d) *Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej z dnia 29 marca 2018 roku*

Założenia koncepcyjne nie stanowią odrębnego standardu i żadne z zaprezentowanych w nich pojęć nie zastępuje i nie uchyla pojęć przedstawionych w jakimkolwiek standardzie, ani wymogów żadnego ze standardów. Celem Założeń koncepcyjnych jest wspieranie RMSR w tworzeniu standardów, pomoc osobom sporządzającym sprawozdania finansowe w opracowaniu spójnych zasad (polityki) rachunkowości tam, gdzie brak stosownego standardu, a także wspieranie wszystkich stron sprawozdawczości finansowej w rozumieniu i stosowaniu standardów. Zaktualizowane założenia koncepcyjne obejmują pewne nowe pojęcia, zawierają aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowują pewne ważne koncepcje;

e) Zmiana do MSSF 16 *Leasing*: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku – mająca retrospektywne zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później. Jako praktyczne rozwiązanie leasingobiorca może zdecydować o nieprzeprowadzaniu oceny, czy ulga w czynszu przyznawana bezpośrednio w związku pandemią Covid-19, która spełnia określone warunki, stanowi zmianę leasingu. Leasingobiorca, który podejmuje taką decyzję, ujmuje wszelkie zmiany opłat leasingowych wynikające z ulgi w czynszu w taki sam sposób, w jaki ująłby zmianę przy zastosowaniu MSSF 16, gdyby zmiana ta nie stanowiła zmiany leasingu;

oraz nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później:

f) MSSF 16 *Leasing*

Grupa wdrożyła MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 zastępuje MSR 17 *Leasing* („MSR 17”) oraz związane z nimi interpretacje. Standard określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania leasingu i wymaga, aby leasingobiorcy rozliczali większość umów leasingowych w ramach jednego modelu bilansowego.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną w stosunku do MSR 17. Leasingodawcy będą nadal klasyfikować leasing jako operacyjny lub finansowy, stosując podobne zasady jak w MSR 17. Dlatego też MSSF 16 nie miał wpływu na leasing, w którym Grupa jest leasingodawcą.

W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 w bilansie Grupy rozpoznane zostały nowe składniki majątku spełniające kryteria nowego standardu są to:

- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych (na podstawie umów najmu) w kwocie 9 125 tys. PLN,
- Prawo do użytkowania pojazdów (na podstawie umów najmu długoterminowego) w kwocie 674 tys. PLN,
- Prawo wieczystego użytkowego gruntów w kwocie 26 182 tys. PLN.

Po przyjęciu MSSF 16 Grupa zastosowała jedno podejście do ujmowania i wyceny dla wszystkich umów leasingu, których jest leasingobiorcą, z wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości. Grupa ujęła zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania aktywów bazowych.

Grupa wdrożyła MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania Grupa zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania pozwalającego na stosowaniu standardu tylko w odniesieniu do umów, które zostały wcześniej zidentyfikowane jako umowy leasingu zgodnie z MSR 17 w dniu pierwszego zastosowania. Grupa zdecydowała się również skorzystać ze zwolnień z tytułu ujęcia umów

leasingowych, których okres leasingu w dniu rozpoczęcia wynosi 12 miesięcy lub krócej i które nie zawierają opcji zakupu („leasing krótkoterminowy”) oraz umów leasingowych, dla których bazowy składnik aktywów ma niską wartość („aktywa o niskiej wartości”). Ponadto Grupa skorzystała z następujących dopuszczalnych praktycznych rozwiązań w odniesieniu do leasingów uprzednio sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17:

- Grupa zastosowała jedną stopę dyskonta dla portfela leasingów o podobnych cechach,
- Grupa zastosowała uproszczone podejście w odniesieniu do umów leasingu, których okres kończy się po upływie 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania, polegające na ujęciu tych leasingów zgodnie z wymogami dotyczącymi krótkoterminowych umów leasingu oraz przedstawieniu kosztów z nimi związanych w ujawnieniu obejmującym poniesione koszty krótkoterminowych umów leasingowych.
- Grupa wyłączyła początkowe koszty bezpośrednie z wyceny składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania.

W wyniku wdrożenia MSSF 16 Grupa rozpoznała aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wartości równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Średnioważona stopa dyskontowa przyjęta na moment pierwszego zastosowania standardu wyniosła dla poszczególnych składników majątku:

- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych (na podstawie umów najmu) od 6% do 6,5%.
- Prawo do użytkowania pojazdów (na podstawie umów najmu długoterminowego) 4,25%.
- Prawo wieczystego użytkowego gruntów od 6,5% do 7%.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej (zwiększenie / (zmniejszenie)) na dzień pierwszego zastosowania, tj. 1 stycznia 2019 roku:

	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku
Aktywa długoterminowe			
Rzeczowe aktywa trwałe	22 268	11 007	33 275
Nieruchomości inwestycyjne	130 045	4 772	134 817
Aktywa krótkoterminowe			
Zapasy	782 935	20 202	803 137
Aktywa razem	935 248	35 981	971 229
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	-	12 356	12 356

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	-	23 625	23 625
Zobowiązania razem	-	35 981	35 981
Wpływ netto na kapitał własny, w tym:	-		
Zyski zatrzymane	-		

g) Interpretacja KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Interpretacja wyjaśnia sposoby ujmowania i wyceny podatku dochodowego zgodnie z MSR 12, jeżeli istnieje niepewność związana z jego ujęciem. Nie dotyczy ona podatków ani opłat nieobjętych zakresem MSR 12, ani też nie obejmuje wymogów dotyczących odsetek i kar związanych z niepewnym ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy w szczególności:

- odrębnego uwzględniania przez jednostkę przypadków niepewnego traktowania podatkowego;
- założeń czynionych przez jednostkę co do kontroli ujęcia podatku przez organy podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka ustala dochód podlegający opodatkowaniu (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka uwzględni zmiany faktów i okoliczności.

h) Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą*i) Zmiany do MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*j) Zmiany do MSR 28: *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach*

k) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017:

- MSSF 3 *Połączenia jednostek* – w zakresie nabyć wieloetapowych,
- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* – w zakresie uzyskania wspólnej kontroli nad wspólnym działaniem,
- MSR 12 *Podatek dochodowy* – w zakresie skutków podatkowych dywidend
- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego*

Zmiany precyzują, że jednostka traktuje wszelkie pożyczki pierwotnie zaciągnięte w celu wytworzenia dostosowywanego składnika aktywów jako część pożyczek ogólnych, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania tego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku oraz 2020 roku, nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- a) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- b) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- c) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- d) Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- e) Zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- f) Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- g) Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- h) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

- i) Zmiany do MSSF 4: Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- j) Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- k) Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- l) Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- m) Zmiany do MSSF 16: Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później.
- n) Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

11. Przychody z umów z klientami

11.1. Przychody w podziale na kategorie

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

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	836 156	-	-	836 156
Materiały budowlane	-	7 388	-	7 388
Pozostałe	2 957	-	7 945	10 902
Przychody z umów z klientami ogółem	839 113	7 388	7 945	854 446
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	839 113	7 388	7 945	854 446
Przychody z umów z klientami ogółem	839 113	7 388	7 945	854 446

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019* roku			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	787 693	-	-	787 693
Materiały budowlane	-	58 202	-	58 202
Pozostałe	2 525	-	10 102	12 627
Przychody z umów z klientami ogółem	790 218	58 202	10 102	858 522
<i>Termin przekazania dóbr lub usług</i>				
w określonym momencie	790 218	58 202	10 102	858 522
Przychody z umów z klientami ogółem	790 218	58 202	10 102	858 522

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018* roku			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	603 079	-	-	603 079
Materiały budowlane	-	97 574	-	97 574
Pozostałe	3 645	-	11 118	14 763
Przychody z umów z klientami ogółem	606 724	97 574	11 118	715 416
<i>Termin przekazania dóbr lub usług</i>				
w określonym momencie	606 724	97 574	11 118	715 416
Przychody z umów z klientami ogółem	606 724	97 574	11 118	715 416

* Przychody segmentu przemysłowego, w ramach którego Grupa realizowała długoterminowe kontrakty budowlane zostały zaprezentowane w ramach działalności zaniechanej, o czym szerzej w nocie 15.

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie między ujawnieniem przychodów w podziale na kategorie a informacjami o przychodach, które jednostka ujawnia dla każdego segmentu sprawozdawczego:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku			
	Segment deweloperski	Segment handlowy**	Pozostałe
Przychody	839 113	147 536	10 927
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	839 113	7 388	7 945
Sprzedaż między segmentami	-	140 148	2 982
Wyłączenia	-	-140 148	-2 982
Przychody z umów z klientami ogółem	839 113	7 388	7 945

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku*			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe
Przychody	790 218	232 500	13 496
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	790 218	58 202	10 102
Sprzedaż między segmentami	-	174 298	3 394
Wyłączenia	-	-174 298	-3 394
Przychody z umów z klientami ogółem	790 218	58 202	10 102

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku *			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe
Przychody	606 724	257 214	15 457
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	606 724	97 574	11 118
Sprzedaż między segmentami	-	159 640	4 339
Wyłączenia	-	-159 640	-4 339
Przychody z umów z klientami ogółem	606 724	97 574	11 118

* Przychody segmentu przemysłowego, w ramach którego Grupa realizowała długoterminowe kontrakty budowlane zostały zaprezentowane w ramach działalności zaniechanej, o czym szerzej w nocie 15. Wszystkie przychody z umów z klientami występują wyłącznie na terenie Polski.

** Od kwietnia 2020 roku, spółka zależna Cross Bud S.A. realizuje sprzedaż materiałów budowlanych wyłącznie na rzecz spółek z Grupy. W konsekwencji wartość przychodów ze sprzedaży segmentu handlowego na rzecz klientów zewnętrznych, w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, uległa istotnemu zmniejszeniu w porównaniu do lat wcześniejszych.

11.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

Przychody rozpoznane w określonym momencie

Koszty pozyskania kontraktów

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	26 097	25 773	20 776
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	20 692	16 697	16 926
koszty okresu	(26 147)	(16 373)	(11 929)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	20 642	26 097	25 773

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	520 526	452 981	216 824
wpłaty od klientów	749 667	855 238	839 236
rozpoznany przychód w okresie	(836 156)	(787 693)	(603 079)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	434 037	520 526	452 981

*Przychody rozpoznane w miarę upływu czasu**

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	9 709	17 628	11 322
zmiana w okresie	(9 709)	(7 919)	6 306
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	0	9 709	17 628

Zobowiązania i rezerwy z tyt. kontraktów długoterminowych

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	8 121	21 526	10 485
zmiana w okresie	(8 121)	(13 405)	11 041
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	-	8 121	21 526
w tym:			
Zobowiązania z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	-	-	9 035
Rezerwa na umowy rodzące obciążenia	-	8 121	12 491

Kaucje budowlane - aktywa	<i>rok zakończony</i>	<i>rok zakończony</i>	<i>rok zakończony</i>
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	18 489	26 258	42 786
Zmiana stanu	(18 482)	(7 769)	(16 528)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	7	18 489	26 258
w tym:			
Kaucje budowlane długoterminowe	4	-	11 493
Kaucje budowlane krótkoterminowe	3	18 489	14 765

Przychody segmentu przemysłowego, w ramach którego Grupa realizowała długoterminowe kontrakty budowlane zostały zaprezentowane w ramach działalności zaniechanej, o czym szerzej w nocie 15.

11.3. Zobowiązania do wykonania świadczeń

Lokale mieszkalne oraz użytkowe

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

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wynosi 765 484 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 434 037 tys. PLN.

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

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2019 r. wynosi 766 838 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 520 526 tys. PLN.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2018 r. wynosi 727 788 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 452 981 tys. PLN.

Materiały budowlane

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

12. Segmenty operacyjne

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

- segment deweloperski zajmuje się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych,
- segment handlowy zajmuje się obrotem materiałami budowlanymi,
- segment pozostały skupia w sobie pozostałą działalność Grupy, w szczególności polegającą na pośrednictwie sprzedaży lokali.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych. Segment przemysłowy obejmujący budownictwo przemysłowe został zakwalifikowany do działalności zaniechanej.

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

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

W żadnym z lat obrotowych Grupa nie osiągnęła przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi podmiotami przekraczającymi 10% przychodów łącznych Grupy.

Rok zakończony i na dzień 31 grudnia 2020 roku	Działalność kontynuowana			Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Razem		
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	839 113	7 388	7 945	854 446	854 446
Sprzedaż między segmentami	-	140 148	2 982	143 130	(143 130)
Przychody segmentu ogółem	839 113	147 536	10 927	997 576	854 446
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	214 145	906	2 393	217 444	217 443
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(47 792)	-	-	(47 792)	(47 792)
Pozostałe przychody operacyjne					6 063
Koszty sprzedaży					(36 776)
Koszty ogólnego zarządu					(47 157)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					(8 048)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(10 956)
Zysk operacyjny					120 569
Aktywa segmentu	1 214 102	13 360	8 648	1 236 110	1 236 110
Zobowiązania segmentu	873 074	81 405	1 803	956 282	956 282

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Rok zakończony i na dzień 31 grudnia 2019 roku	Działalność kontynuowana			Działalność zaniechana*	Wylączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Razem			
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	790 218	58 202	10 101	858 521	-	858 521
Sprzedaż między segmentami	-	174 298	3 394	177 692	(177 692)	-
Przychody segmentu ogółem	790 218	232 500	13 495	1 036 213	(177 692)	858 521
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	174 427	4 315	2 180	180 922	-	180 922
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(49 322)	-	-	(49 322)	-	(49 322)
Pozostałe przychody operacyjne						1 377
Koszty sprzedaży						(20 536)
Koszty ogólnego zarządu						(55 318)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						(6 686)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						(5 391)
Zysk operacyjny						94 368
Aktywa segmentu	1 377 818	22 848	8 360	1 409 026	112 953	1 521 979
Zobowiązania segmentu	1 126 448	83 153	1 459	1 211 060	123 519	1 334 579

* Prezentacja wyników działalności zaniechanej w nocie 15.

Rok zakończony i na dzień 31 grudnia 2018 roku	Działalność kontynuowana			Wyłączenia	Działalność zaniechana*	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostały			
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	606 724	97 574	11 118	715 416	-	715 416
Sprzedaż między segmentami	-	159 640	4 339	163 979	(163 979)	-
Przychody segmentu ogółem	606 724	257 214	15 457	879 396	(163 979)	715 416
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	129 671	7 486	1 987	139 144		139 144
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(49 895)			(49 895)		(49 895)
Pozostałe przychody operacyjne						47 171
Koszty sprzedaży						-17 773
Koszty ogólnego zarządu						-56 665
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						-5 133
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						-5 149
Zysk operacyjny						101 636
Aktywa segmentu	1 385 194	27 633	8 038	1 420 865	185 307	1 606 162
Zobowiązania segmentu	1 099 141	63 555	1 949	1 164 645	179 476	1 344 121

* Prezentacja wyników działalności zaniechanej w nocie 15.

13. Przychody i koszty

13.1. Pozostałe przychody operacyjne

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Przychody z tytułu kar umownych	457	1 287	1 378
Otrzymane odszkodowania	306	90	650
Dofinansowanie COVID-19	1 898	-	-
Najem	828	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	19 156
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	24 689
Kaucje przedawnione	1 852	-	-
Inne	722	-	1 298
	6 063	1 377	47 171

Pozostałe przychody operacyjne Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

13.2. Pozostałe koszty operacyjne

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Koszty postępowania sądowego	808	950	301
Odpisy wartości pozostałe	4 734	-	-
Kary odszkodowania	-	-	150
Darowizny	10	457	58
Poniesione nakłady na inwestycje niezrealizowane	-	-	610
Koszty likwidacji środków trwałych	-	44	39
Nagrody dla klientów	-	-	694
Rezerwy na koszty	-	29	411
Koszty funkcjonowania grupy kapitałowej	-	-	110
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	2 958	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	4 441	-	-
Inne	963	953	2 776
	10 956	5 391	5 149

Pozostałe koszty operacyjne Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

Pozycja „Inne” w 2018 roku wynosi 2.776 tys. PLN – ze względu na fakt, iż pozycja składa się z innych nieistotnych jednostkowo pozycji, nie dokonano szczegółowego rozbicia tej kwoty.

13.3. Przychody finansowe

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Odsetki od pożyczek	96	19	-
Odsetki od należności	161	-	482
Odsetki od obligacji	795	793	793
Odsetki bankowe	524	1 072	73
Dyskonto kaucji	824	742	-
Wycena instrumentów finansowych (CAP, SWAP)	358	716	-
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	26	2 150	4067
Rozwiązanie odpisu aktualizującego pożyczki	-	410	-
Inne	715	751	475
	3 499	6 653	5 890

Przychody finansowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

13.4. Koszty finansowe

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	-	652	-
Odsetki i prowizje od obligacji	100	-	134
Różnice kursowe	13	10	323
Odsetki od zaległości podatkowych, zobowiązań i faktoringu	668	1 756	468
Strata z tytułu inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	-	1 797
Kary	-	10 400	-
Odsetki z tytułu leasingu	789	1 777	-
Dyskonto kaucji	-	-	47
Wycena instrumentów finansowych (CAP, SWAP)	-	-	883
Koszty nabycia/zbycia/likwidacji inwestycji w udziały/akcje	-	-	1 020
Inne	387	27	-
	1 957	14 622	4 672

Wyjaśnienia do pozycji: kary prezentowane są w notcie 36.3.

Koszty finansowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w notcie 15.

13.5. Koszty według rodzajów

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 <i>(przekształcone)</i>	rok zakończony 31 grudnia 2018 <i>(przekształcone)</i>
Amortyzacja	4 653	4 733	3 040
Zużycie materiałów i energii	228 002	153 832	159 293
Usługi obce	327 282	565 618	459 027
Podatki i opłaty	4 611	5 787	5 794
Koszty świadczeń pracowniczych	49 814	42 180	29 641
Pozostałe koszty rodzajowe	2 983	2 645	2 476
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 483	53 608	90 046
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	623 828	828 403	749 317
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	637 003	677 599	576 272
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	36 776	20 536	17 733
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	47 157	55 318	56 665
Zmiana stanu produktów	(97 109)	74 950	98 647

W ramach usług obcych prezentowane są w głównej mierze koszty usług obcych związane z usługami podwykonawstwa budowlanego.

W ramach kosztów ogólnego zarządu prezentowane są w głównej mierze koszty wynagrodzeń.

13.6. Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 <i>(przekształcone)</i>	rok zakończony 31 grudnia 2018 <i>(przekształcone)</i>
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 653	4 733	3 040
Amortyzacja środków trwałych	4 159	4 235	1 914
Amortyzacja aktywów niematerialnych	494	498	1 126

13.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Wynagrodzenia	42 912	35 784	26 410
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 627	5 336	3 231
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	2 275	1 060	-
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	49 814	42 180	29 641
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	20 829	15 529	18 604
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	13 586	11 166	-
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	15 399	15 485	11 037

14. Składniki innych całkowitych dochodów

Składniki innych całkowitych dochodów przedstawiają się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1 391	(274)	53
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	1 391	(274)	53
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-
	1 391	(274)	53

15. Działalność zaniechana

Grupa PartnerBud S.A. prowadziła działalność w segmencie przemysłowym i stanowiła w ocenie Zarządu odrębną, ważną dziedzinę działalności Grupy Murapol S.A. W związku z powyższym działalność Grupy PartnerBud S.A. została zaprezentowana jako działalność zaniechana we wszystkich okresach sprawozdawczych objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi

Dnia 24.04.2020 r. na podstawie umowy inwestycyjnej zawartej między innymi pomiędzy Murapol Real Estate S.A. (Murapol RE) jako sprzedającym oraz osobą fizyczną, jako kupującym, Murapol RE zbył za cenę 1 PLN, na rzecz tej osoby 100 (słownie: sto) udziałów w kapitale zakładowym Maji sp. z o.o. (Maji), o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy,

stanowiących łącznie 100 proc. kapitału zakładowego Maji oraz reprezentujących łącznie 100 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 23 kwietnia 2020 r. pomiędzy trzema spółkami z Grupy doszło do zawarcia umowy sprzedaży akcji PartnerBud S.A. (dawniej Awbud S.A.) Spółka Murapol Real Estate S.A. sprzedała na rzecz Maji sp. z o.o. (spółka zależna, w której Murapol Real Estate S.A. posiadał bezpośrednio 100% akcji) 19.247.806 akcji spółki PartnerBud S.A. za kwotę 0,85 PLN, natomiast spółka Petrofox sp. z o.o. sprzedała na rzecz spółki Maji sp. z o.o. 1.690.597 akcji spółki PartnerBud S.A. za kwotę 0,15 PLN.

Tym samym, na skutek zbycia udziałów Maji a pośrednio akcji Partnerbud S.A., Grupa rozpoznała, w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, wynik na utracie kontroli nad Grupą Partnerbud S.A.

Główne grupy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do zbycia:

	24 kwietnia 2020 (niebadane)
AKTYWA	100 990
Aktywa trwałe	33 073
Aktywa obrotowe	67 917
ZOBOWIĄZANIA	104 490
Zobowiązania długoterminowe	7 036
<i>zobowiązania finansowe</i>	1 536
<i>pozostałe zobowiązania</i>	5 500
	-
Zobowiązania krótkoterminowe	97 454
<i>zobowiązania finansowe</i>	3 971
<i>pozostałe zobowiązania</i>	93 483
AKTYWA NETTO na dzień zbycia	(3 500)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa i zobowiązania Grupy PartnerBud S.A. nie spełniały kryteriów klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*.

Zysk netto z działalności zaniechanej:

	okres zakończony 26 kwietnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody ze sprzedaży	8 755	122 867	195 242
Koszt własny sprzedaży	(10 352)	(141 487)	(210 648)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(1 597)	(18 620)	(15 406)
Pozostałe przychody operacyjne	634	1 334	1 747
Koszty sprzedaży	(200)	(1 310)	(4 419)
Zysk lub (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	(3 658)	(4 455)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	(72 587)	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 954)	(10 607)	(9 326)
Pozostałe koszty operacyjne	(256)	(981)	(599)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(5 373)	(106 430)	(32 458)
Przychody finansowe	7	313	516
Koszty finansowe	(670)	(1 899)	(1 970)
Podatek	104	(8 825)	9 429
Zysk netto Grupy PartnerBud S.A.	(5 932)	(116 840)	(24 483)
Wynik finansowy na sprzedaży Grupy PartnerBud S.A.:	-	-	-
Wartość należnej zapłaty	0*	-	-
Aktywa netto	(3 499)	-	-
Pozostałe rozliczenia	(1 042)	-	-
Zysk/strata na sprzedaży Grupy	(4 541)	-	-
Zysk/strata netto na działalności zaniechanej	(10 475)	(116 841)	(24 483)

*Wartość należnej zapłaty wyniosła 1 PLN

Na skutek zbycia Grupy Partnerbud S.A. uległy zmniejszeniu udziały niekontrolujące o 11.612 tys. PLN, które w powyższej tabeli zostały uwzględnione w ramach w aktywów netto.

Istotne zasady rachunkowości powiązanych z działalnością zaniechaną

Poniżej zaprezentowano istotne zasady rachunkowości mające zastosowanie wyłącznie do transakcji rozpoznanych w ramach działalności zaniechanej. Jeżeli nie wskazano poniżej inaczej, zastosowanie miały zasady opisane w notcie nr 8 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Przychody rozpoznawane w czasie – działalność zaniechana

Przychody ze sprzedaży rozpoznawane w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane (segment przemysłowy). Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na nakładach, których poniesienie jest niezbędne do wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Terminy płatności za wykonane usług budowlane wynoszą zazwyczaj 30 dni. W ocenie Zarządu rozpoznanie przychodów z tytułu kontraktów mierzone wartością poniesionych kosztów odzwierciedla sposób, w jaki jest dokonywane przeniesienie kontroli nad przyrzeczonymi zobowiązaniami do wykonania świadczenia.

Aktywa związane z realizacją kontraktów budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W przypadku, kiedy przychód określony na bazie stopnia zaawansowania przekracza poziom rzeczywistej fakturacji kontraktu budowlanego Grupa rozpoznaje należności (aktywa) z tytułu wyceny długoterminowych kontraktów budowlanych w kwocie nominalnej różnicy pomiędzy tymi wartościami. Należności z tytułu wyceny kontraktu budowlanego dotyczą segmentu przemysłowego, który został przeklasyfikowany do działalności zaniechanej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług związanych z realizacją kontraktów budowlanych

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane segmentu przemysłowego. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które były przekazywane klientom w miarę upływu czasu, była metoda kosztowa. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Terminy płatności za wykonane usług budowlane wynosiły zazwyczaj 30 dni, z tym, że na niektórych kontraktach mogły występować zaliczki płacone przed rozpoczęciem robót. W ocenie Zarządu rozpoznanie przychodów z tytułu kontraktów mierzone zaawansowaniem kosztowym odzwierciedlało sposób, w jaki klient otrzymywał korzyści z tytułu tych umów. Świadczy o tym fakt, że inny podmiot nie musiał ponownie przeprowadzać prac wykonanych już przez Grupę.

W związku ze sprzedażą Grupy PartnerBud S.A., która w ocenie Zarządu stanowi działalność zaniechaną zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana, przekształceniu uległy skonsolidowane sprawozdania z dochodów całkowitych za lata 2018 – 2019 względem statutowych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Murapol S.A. za te lata. W tabelach poniżej zaprezentowano zmiany:

	rok zakończony 31 grudnia 2019	działalność zaniechana	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	787 693	0	787 693
Przychody z umów z klientami ujmowane w miarę upływu czasu	122 866	(122 866)	
Przychody ze sprzedaży towarów	58 202	0	58 202
Pozostałe przychody ze sprzedaży	12 627	0	12 627
Przychody ze sprzedaży	981 388	(122 866)	858 522
Koszt własny sprzedaży	(819 087)	141 488	(677 599)
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(49 322)	-	(49 322)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	162 301	18 621	180 922
Pozostałe przychody operacyjne	2 711	(1 334)	1 377
Koszty sprzedaży	(21 846)	1 310	(20 536)
Koszty ogólnego zarządu	(65 924)	10 606	(55 318)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(10 344)	3 658	(6 686)
Utrata wartości niematerialnych	(72 587)	72 587	-
Pozostałe koszty operacyjne	(6 372)	981	(5 391)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(12 061)	106 429	94 368
Przychody finansowe	6 966	(313)	6 653
Koszty finansowe	(16 521)	1 899	(14 622)
Zysk/(strata) brutto	(21 617)	108 016	86 399
Podatek dochodowy	(31 238)	8 825	(22 413)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(52 855)	116 841	63 986
Działalność zaniechana	-	(116 841)	(116 841)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	(52 855)	-	(52 855)
Inne całkowite dochody netto	(274)		(274)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	(53 129)	-	(53 129)
Zysk/(strata) przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(41 741)		(41 741)
Udziały niekontrolujące	(11 114)		(11 114)
Całkowity dochód przypadający/ a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(42 015)		(42 015)
Udziały niekontrolujące	(11 114)		(11 114)

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	rok zakończony 31 grudnia 2018	działalność zaniechana	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	603 079	1	603 080
Przychody z umów z klientami ujmowane w miarę upływu czasu	195 242	(195 242)	-
Przychody ze sprzedaży towarów	97 574	0	97 574
Pozostałe przychody ze sprzedaży	14 763	0	14 763
Przychody ze sprzedaży	910 658	(195 241)	715 416
Koszt własny sprzedaży	(786 920)	210 648	(576 272)
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(49 895)	-	(49 895)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	123 738	15 407	139 144
Pozostałe przychody operacyjne	48 918	(1 747)	47 171
Koszty sprzedaży	(22 151)	4 418	(17 733)
Koszty ogólnego zarządu	(65 991)	9 326	(56 665)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(9 588)	4 455	(5 133)
Pozostałe koszty operacyjne	(5 748)	599	(5 149)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	69 178	32 458	101 636
Przychody finansowe	6 406	(516)	5 890
Koszty finansowe	(6 642)	1 970	(4 672)
Zysk/(strata) brutto	68 942	33 912	102 854
Podatek dochodowy	(15 456)	(9 429)	(24 885)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	53 486	24 483	77 969
Działalność zaniechana	-	(24 483)	(24 483)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	53 486		53 486
Inne całkowite dochody netto	53		53
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	53 539		53 539
Zysk/(strata) przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej	52 401		52 401
Udziały niekontrolujące	1 085		1 085
Całkowity dochód przypadający/ a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej	52 454		52 454
Udziały niekontrolujące	1 085		1 085

16. Podatek dochodowy

16.1. Obciążenie podatkowe

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	(54 199)	(29 689)	(19 099)
Odroczony podatek dochodowy	24 608	7 276	(5 786)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(29 591)	(22 413)	(24 885)
Inne całkowite dochody			
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-	-

Obciążenia podatkowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w notcie 15.

16.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku/ (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019 (przekształcone)	rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	122 110	86 399	102 854
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2019: 19%, 2018: 19%)	23 201	16 416	19 542
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 471	2 916	2 353
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(178)	(20)	(75)
Odsetki trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 758	2 127	3 439
Różnica w stopie opodatkowania względem dochodów wygenerowanych za granicą	-	503	858
Rozpoznanie wcześniej nieujawnionego podatku odroczonego	855	409	-
Rozwiązanie aktywa na podatek odroczonego	1 299	159	-

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Inne	185	(97)	(1 232)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 24% (2019: 26%; 2018 24%)	29 591	22 413	24 885
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	29 591	22 413	24 885

Obciążenia podatkowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

16.3. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

	Nieruchomości i inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa niematerialne	Zapasy	Zobowiązania finansowe	Usługi realizacji kontraktów budowlanych	Rezerwy	Opisy aktualizujące aktywa	Straty podatkowe	Różnica wynikająca z momentu ujęcia przychodu ze sprzedaży lokali	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	Inwestycje w udziały/ certyfikaty	Pozostałe	Razem
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2020 roku	(15 541)	(3 577)	14 025	2 348	(873)	1 686	6 861	52 758	(29 695)	(3 476)	41	334	24 891
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	4 837	67	695	2 953	1 830	(280)	2 994	1 931	8 275	1 473	(47)	(120)	24 608
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana aktywa (rezerwy) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze sprzedażą jednostek (netto)*	764	3 268	-	-	(257)	(790)	(776)	-	-	-	-	(170)	2 039
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku	(9 940)	(242)	14 720	5 301	699	616	9 079	54 689	(21 420)	(2 003)	(6)	44	51 540
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2019 roku (przeznaczalne)	(14 221)	(3 769)	12 228	(2 162)	2 360	1 666	6 852	38 037	(13 882)	(2 067)	4 423	197	29 662
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(1 377)	(352)	1 797	4 510	7 479	372	(238)	14 721	(15 813)	(613)	(4382)	1 170	7 276
- ujęta/e w działalności zamiejscowej	57	543	-	-	(10 713)	(352)	247	-	-	(796)	-	(1 032)	(12 046)
Zmiana aktywa (rezerwy) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze sprzedażą jednostek (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2019 roku	(15 541)	(3 578)	14 025	2 348	(874)	1 686	6 861	52 758	(29 695)	(3 476)	41	335	24 892

*Ujęte jako działalność zamiejscowa

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa niematerialne	Zapasy	Zobowiązania finansowe	Usługi realizacji kontraktów budowlanych	Rezerwy	Odpisy aktualizujące aktywa	Straty podatkowe	Różnica wynikająca z momentu ujęcia przychodu ze sprzedaży lokali	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	Inwestycje w udziały/ certyfikaty	Pozostałe	Razem
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2018 roku	(14 319)	(3 350)	6 826	1 054	21 999	400	3 354	8 302	(393)	(562)	2 544	443	26 298
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	98	(419)	5 402	(3 216)	(28 540)	1 266	2 970	29 735	(13 489)	(1 505)	1 879	34	(5 786)
- ujęta/e w działalności zaniechanej	-	-	-	-	8 901	-	528-	-	-	-	-	-	9 429
Zmiana aktywa (rezerwy) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze sprzedażą jednostek (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280)	(280)
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku	(14 221)	(3 769)	12 228	(2 162)	2 360	1 666	6 852	38 037	(13 882)	(2 067)	4 423	197	29 662

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 760	84 699	76 478
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(40 220)	(59 807)	(46 816)
	51 540	24 892	29 662

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostało rozpoznane w zakresie zmian przejściowych dotyczących Grupy Partnerbud S.A.

Grupa dokonała oceny realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych poprzez analizę prognozowanych przyszłych dochodów do opodatkowania. W rezultacie czego rozpoznano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych w spółkach realizujących projekty deweloperskie, których przewidywane przyszłe wyniki finansowe dają podstawy do utworzenia tego składnika aktywów. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w tych spółkach został utworzony do poziomu, który w ocenie Zarządu odzwierciedla prawdopodobieństwo realizacji tego składnika aktywów.

Struktura czasowa realizacji aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych na dzień 31 grudnia 2020 roku, przedstawia się następująco:

- do 2021 roku: 1 258 tys. PLN
- do 2022 roku: 15 267 tys. PLN
- do 2023 roku: 21 036 tys. PLN
- do 2024 roku: 11 673 tys. PLN
- do 2025 roku: 5 455 tys. PLN

Wykazany powyżej okres, przedstawia maksymalny termin w jakim Grupa jest zobligowana rozliczyć straty podatkowe, przy czym Grupa opierając się na wewnętrznych raportach przewiduje realizację tego aktywa we wcześniejszych okresach.

Na 31 grudnia 2019 roku Grupa ujęła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niewykorzystanych strat podatkowych w wysokości 52 758 tys. PLN, z których ostatnie wygasają 31 grudnia 2024 roku. Straty podatkowe można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały.

Na 31 grudnia 2018 roku Grupa ujęła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niewykorzystanych strat podatkowych w wysokości 30 631 tys. PLN, z których ostatnie wygasają 31 grudnia 2023 roku. Straty podatkowe można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały.

17. Zysk/strata przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku z działalności kontynuowanej oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku (przekształcone)	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (przekształcone)
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję			
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przyjęty do obliczenia zysku na jedną akcję	91 858	57 852	67 770
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	40 800 000	40 800 000	40 800 000
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	2,25	1,42	1,66
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności zaniechanej przypadający na jedną akcję			
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przyjęty do obliczenia zysku na jedną akcję	(10 201)	(99 593)	(15 369)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 800 000	40 800 000	40 800 000
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności zaniechanej przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	(0,25)	(2,44)	(0,38)

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 28 czerwca 2018 r. o przeznaczeniu 10 000 tys. PLN na wypłatę dywidendy, tj. 0,25 PLN na każdą akcję. Przydzielona dywidenda została rozliczona z należnościami od akcjonariuszy.

W dniu 10 lipca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018 mocą, której postanowiono, że m.in. część zysku z rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 w kwocie 13 371 tys. PLN zostanie przeznaczona na dywidendę na rzecz Akcjonariuszy Spółki, tj. 0,33 PLN na każdą akcję.

W dniu 12 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A. uchwałą w sprawie ustalenia terminu dywidendy, działając na podstawie art. 348 par. 3 Kodeksu spółek handlowych, ustaliła termin wypłaty dywidendy za rok 2018 na dzień 13 lutego 2020 roku.

Porozumieniem z dnia 13 lutego 2020 roku, pomiędzy akcjonariuszami (którzy tego dnia zbyli posiadane akcje Murapol S.A.) a Spółką, doszło do umownego potrącenia wierzytelności tych akcjonariuszy względem Spółki (prezentowanych w pozostałych zobowiązaniach) w kwocie 13 109 tys. PLN z wierzytelnością Spółki względem akcjonariuszy (prezentowanych w pozostałych należnościach) w kwocie 24 832 tys. PLN.

Uchwałą z dnia 20 września 2021 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki postanowiło o przeznaczeniu zysku Spółki za 2020 rok, w wysokości 86.807 tys. PLN, na pokrycie strat z lat ubiegłych.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	32 023	11 478	4 711	375	4 883	53 470
Nabycia	571	123	360	-	58	1 112
Sprzedaż spółek zależnych	(21 136)	(8 996)	(1 733)	-	(324)	(32 189)
Sprzedaż	-	(3)	(24)	-	-	(27)
Likwidacja	(483)	(584)	(822)	-	(143)	(2 032)
Transfer ze środków trwałych w budowie	375	-	-	(375)	-	-
Przeszacowanie	163	-	-	-	(72)	91
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	11 513	2 018	2 492	-	4 402	20 425
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(10 463)	(9 515)	(3 292)	(3)	(3 205)	(26 478)
Odpis amortyzacyjny za okres	(2 466)	(470)	(525)	-	(648)	(4 159)
Sprzedaż spółek zależnych	7 206	7 827	1 051	3	708	16 795
Sprzedaż	-	3	71	-	130	204
Likwidacja	418	570	763	-	2	1 753
Przeszacowanie	-	-	-	-	16	16
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	(5 305)	(1 585)	(1 932)	(-)	(2 997)	(11 818)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	21 560	1 963	1 419	372	1 678	26 992

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	6 208	434	560	-	1 404	8 606
Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	21 374	11 310	4 858	1 008	4 362	42 912
Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy (patrz nota 9.1)	10 375	119	513	-	-	11 007
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 roku	31 749	11 429	5 371	1 008	4 362	53 919
Nabycia	77	466	265	-	526	1 334
Sprzedaż	-	(44)	(196)	-	-	(240)
Likwidacja	(436)	(375)	(729)	-	(5)	(1 545)
Transfer ze środków trwałych w budowie	633	2	-	(633)	-	2
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	32 023	11 478	4 711	375	4 883	53 470
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	(6 826)	(8 574)	(2 904)	(3)	(2 336)	(20 643)
Odpis amortyzacyjny za okres	(3 669)	(1 351)	(1 081)	-	(873)	(6 974)
Sprzedaż	-	44	171	-	-	215
Likwidacja	32	366	522	-	4	924
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	(10 463)	(9 515)	(3 292)	(3)	(3 205)	(26 479)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	14 548	2 736	1 954	1 005	2 026	22 268
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	21 560	1 963	1 419	372	1 678	26 992
Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	18 868	11 055	5 462	460	4 136	39 981
Nabycia	2 710	704	(409)	644	1 075	4 724
Sprzedaż	-	(281)	41	-	(785)	(1 025)
Likwidacja	(3)	(133)	(191)	(96)	(64)	(487)
Różnice kursowe z przeliczenia	(201)	(35)	(45)	-	-	(281)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	21 374	11 310	4 858	1 008	4 362	42 912
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	(6 397)	(6 804)	(3 610)	(3)	(2 099)	(18 913)
Odpis amortyzacyjny za okres	(435)	(2 114)	(419)	-	(301)	(3 269)
Sprzedaż	-	225	1 080	-	-	1 305
Likwidacja	3	119	-	-	64	186
Różnice kursowe z przeliczenia	3	-	45	-	-	48
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	(6 826)	(8 574)	(2 904)	(3)	(2 336)	(20 643)

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	12 471	4 251	1 852	457	2 037	21 068
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	14 548	2 736	1 954	1 005	2 026	22 268

W 2020 roku, rzeczowe aktywa trwałe zostały zmniejszone wskutek sprzedaży Grupy PartnerBud (pozycja sprzedaż).

Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych na żadną z dat bilansowych objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz ich zmiany w latach 2020 oraz 2019:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	8 201	272	1 401	885	10 759
Zwiększenia (nowe leasingi)	694	-	345	-	1 039
Sprzedaż spółek zależnych	(842)	(201)	(356)	(885)	(2 284)
Zmiany umów leasingu	(158)	-	(130)	-	(288)
Amortyzacja	(1 871)	(71)	(342)	-	(2 284)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	6 024	-	918	-	6 942

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-	-
Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy	10 375	735	2 599	1 696	15 405
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	10 375	735	2 599	1 696	15 405
Zwiększenia (nowe leasingi)	-	-	141	-	141
Zmiany umów leasingu	-	-	(36)	(367)	(403)
Amortyzacja	(2 174)	(463)	(1 303)	(444)	(4 384)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	8 201	272	1 401	885	10 759

20. Leasing

20.1. Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
Na dzień 1 stycznia	25 799	37 929
Spłaty kapitału i odsetek	(4 645)	(5 352)
Nowe leasingi	1 298	313
Odsetki naliczone	1 218	2 164
Sprzedaż spółek zależnych	(2 846)	-
Przeniesienie zobowiązania związana z wydawaniem mieszkań klientom	(13 190)	(9 255)
Na dzień 31 grudnia	7 983	25 799
Krótkoterminowe	6 291	16 816
Długoterminowe	1 692	8 933

Grupa nie rozpoznała kosztów leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości z uwagi na brak takich umów.

21. Nieruchomości inwestycyjne

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	108 886	134 817*	71 651
Zmiany stanu:	(30 724)	(25 931)	58 394
nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
inne	(3 596)	(757)	-
zyski/ straty z tytułu wyceny wartości godziwej	(4 441)	(566)	40 889
transfery do/z zapasów	(9 739)	-	84 199
sprzedaż spółek zależnych	(12 948)	-	-
sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	(24 608)	(66 694)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	78 162	108 886	130 045

* Bilans otwarcia 2019 roku został przekształcony w związku z zastosowaniem MSSF 16.

W 2018 roku Zarząd Grupy, po zakupie gruntów w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, podjął decyzję odnośnie zmiany ich przeznaczenia, kierując się względami biznesowymi i podjął decyzje o potencjalnej sprzedaży tych nieruchomości, co skutkowało reklasyfikacją do nieruchomości inwestycyjnych i wyceną do wartości godziwej.

W 2020 roku zmieniło się przeznaczenie części gruntów, co skutkowało ich reklasyfikacją z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne należą do poziomu II hierarchii wyceny do wartości godziwej, która została przedstawiona w nocie 8.2 dodatkowych not objaśniających. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na każdą z dat bilansowych została ustalona na podstawie wycen rzeczoznawców majątkowych.

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu wzrostu ich wartości. Wycena wykonywana jest metodą transakcji porównywalnych.

22. Aktywa niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Inne (w tym: znak towarowy, relacje z klientem)	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia	219	6 025	90 251	5 712	102 207
Zwiększenia stanu	-	-	-	195	195
Sprzedaż spółek zależnych	-	(1 889)	(71 762)	(2 070)	(75 721)
Sprzedaż	-	-	-	(552)	(552)
Przeszacowanie	(219)	-	-	-	(219)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	-	4 136	18 489	3 285	25 910
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(32)	(6 025)	(83 705)	(3 191)	(92 952)
Sprzedaż spółek zależnych	-	1 889	71 762	1 085	74 736
Likwidacja	-	-	-	322	322
Umorzenie	-	-	-	(494)	(494)
Przeszacowanie	32	-	-	(7)	25
Umorzenia i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	-	(4 136)	(11 943)	(2 285)	(18 363)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	187	-	6 546	2 522	9 255
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	-	-	6 546	1 001	7 547

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Inne (w tym: znak towarowy, relacje z klientem)	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia	219	5 167	90 251	6 121	101 758
Zwiększenia stanu	-	13	-	436	449
Przesunięcia między kategoriami	-	845	-	(845)	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	219	6 025	90 251	5 712	102 207
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(32)	(5 943)	(11 943)	(1 613)	(19 530)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	(71 762)	(1 079)	(72 841)
Umorzenie	-	(82)	-	(499)	(581)
Umorzenia i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	(32)	(6 025)	(83 705)	(3 191)	(92 952)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	187	(776)	78 308	4 508	82 228
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	187	-	6 546	2 522	9 255

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Inne (w tym: znak towarowy, relacje z klientem)	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia 2018 roku	219	4 385	90 253	3 366	98 223
Zwiększenia stanu	-	904	-	2 755	3 659
Zmniejszenia stanu	-	(121)	(2)	-	(123)
Przeszacowanie	-	(1)	-	-	(1)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	219	5 167	90 251	6 121	101 759
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	(32)	(4 048)	(11 943)	(386)	(16 409)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	(1 879)	-	-	(1 879)
Umorzenie	-	(16)	-	(1 227)	(1 243)
Umorzenia i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	(32)	(5 943)	(11 943)	(1 613)	(19 531)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 grudnia 2018 roku	187	337	78 310	2 980	81 815
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	187	(776)	78 308	4 508	82 227

W 2020 roku aktywa niematerialne zostały zmniejszone wskutek sprzedaży Grupy PartnerBud (pozycja sprzedaż).

W latach 2018 – 2020 Grupa kapitałowa nie ponosiła kosztów prac badawczych i rozwojowych, które byłyby ujęte jako koszt okresu.

Aktywa niematerialne nie stanowiły podstaw zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

W okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Wartość firmy na początek okresu	6 547	78 308	78 310
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów	-	(71 761)	(2)
	6 547	6 547	78 308

Wartość firmy powstała w wyniku połączenia jednostek, została przyporządkowana do następujących ośrodków generujących środki pieniężne, będących jednocześnie odrębnymi segmentami operacyjnymi:

- segment deweloperski,
- segment pozostały.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Wartość firmy na dzień 31 grudnia 2020	Segment deweloperski	Segment pozostały
Murapol Real Estate S.A.	1 113	-
Pośrednictwo sprzedaży lokali	-	5 434
	1 113	5 434

Wartość firmy na dzień 31 grudnia 2019	Segment deweloperski	Segment pozostały
Murapol Real Estate S.A.	1 113	-
Pośrednictwo sprzedaży lokali	-	5 434
	1 113	5 434

Wartość firmy na dzień 31 grudnia 2018	Segment deweloperski	Segment przemysłowy	Segment pozostały
Partnerbud S.A.	55 493	16 270	-
Murapol Real Estate S.A.	1 113	-	-
Pośrednictwo sprzedaży lokali	-	-	5 434
	56 606	16 270	5 434

Na każdy dzień bilansowy przeprowadzono test na utratę wartości wartości firmy poprzez porównanie wartości bilansowej do wartości odzyskiwalnej środków wypracowujących środki pieniężne, do których zostały alokowane wartości firmy.

Wartości odzyskiwalne zostały ustalone na podstawie wartości użytkowej skalkulowanej na bazie prognozy przepływów środków pieniężnych opartej na budżetach finansowych obejmujących pięcioletni okres oraz okres rezydualny.

Główne założenia, przyjęte w celu ustalenia wartości użytkowej są następujące:

- wynik na sprzedaży,
- operacyjne przepływy pieniężne,
- stopa dyskontowa,
- wzrost w okresie wartości rezydualnej.

Wielkości przyporządkowane każdemu z wymienionych wyżej parametrów odzwierciedlają doświadczenie Grupy skorygowane o oczekiwane zmiany w okresie objętym analizą.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku dokonano odpisu aktualizującego wartości firmy przypisanej do Grupy Partnerbud, na co składało się 55 493 tys. zł zaalokowane do segmentu deweloperskiego i 16 270 tys. zł zaalokowane do segmentu przemysłowego. Odpis był następstwem zmiany koncepcji rozwoju Grupy Murapol przedstawionej przez nowego dominującego akcjonariusza Spółki.

W 2018 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Partner Bud. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 9,6% i wzrost w okresie wartości

rezydującej 1,2% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

Segment deweloperski

W 2020 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate S.A. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydującej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2019 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 8,61% i wzrost w okresie wartości rezydującej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2018 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 10,0% i wzrost w okresie wartości rezydującej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

Segment pozostały

Segment pozostały uwzględnia wartość firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży lokali w kwocie 5 434 tys. PLN.

W 2020 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży. Przyjęte do testu założenia, tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydującej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2019 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży. Przyjęte do testu założenia, tj. stopa dyskontowa na poziomie 10,10% i wzrost w okresie wartości rezydującej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2018 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży. Przyjęte do testu założenia, tj. stopa dyskontowa na poziomie 10,0% i wzrost w okresie wartości rezydującej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

W okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównawczym nie doszło do przejęcia jednostek. Nabycia udziałów niekontrolujących opisane są w notce 30.3

24. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Certyfikaty inwestycyjne HRE FIZ Aktywów Niepublicznych	233	220	211

Przyjęte techniki wyceny oraz przyporządkowanie hierarchii wartości godziwej poszczególnych pozycji aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:

- Certyfikaty funduszy inwestycyjnych zamkniętych – wycenia się w wartości godziwej na bazie aktualnej wartości certyfikatów inwestycyjnych ogłoszonej przez poszczególne Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych. Powyższa wartość wynika z wartości aktywów netto funduszu przypadających na jeden certyfikat inwestycyjny (WANCI). W celu ustalenia powyższej wartości poszczególne fundusze, których certyfikaty posiada Murapol dokonują okresowej wyceny aktywów i ustalenia wartości zobowiązań, które to procesy odbywają się w oparciu o zapisy statutu funduszu, polityki rachunkowości funduszu i modele wycen poszczególnych typów lokat uzgodnione z depozytariuszem funduszu – poziom 2 hierarchii wartości godziwej.

Zmiany, jakie wystąpiły, w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, w aktywach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:

- 15 czerwca 2018 roku doszło do zbycia wszystkich posiadanych akcji spółki Skarbiec Holding S.A., cena sprzedaży wyniosła 63 550 tys. PLN,
- 22 czerwca 2018 roku doszło do zbycia wszystkich posiadanych akcji spółki Polnord S.A., cena sprzedaży wyniosła 28 859 tys. PLN.

W okresach sprawozdawczych zakończonych 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku, w pozycji aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy nie było żadnych znaczących zmian.

25. Pozostałe aktywa

25.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki dla Pracowników	17	61	38
Pożyczki udzielone	4 371	-	-
Obligacje	8 661	7 000	12 885
Inne	4	52	-
Razem	13 054	7 113	12 923
- krótkoterminowe	8 684	93	12 885
- długoterminowe	4 370	7 020	38

28 grudnia 2017 roku spółka Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka komandytowa nabyła obligacje od spółki Head Asset Solutions Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Obligacje miały nadane oznaczenie serii A, dzień wykupu został oznaczony na 31 grudnia 2021 roku. Emisja objęła 122 obligacje o wartości 100 000 PLN każda. Łączna nominalna wartość obligacji wyniosła 12 200 000 PLN, stopa procentowa 6,5% w skali roku do dnia wpisu w rejestr zastawów. Po wpisie stopa procentowa została obniżona do 6%. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa brutto objętych obligacji wynosiła 12 885 tys. PLN, a odpis na oczekiwane straty kredytowe wyceniany w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym był w ocenie Grupy nieistotny.

Na koniec 2019 roku Grupa przeprowadziła ocenę kondycji finansowej emitenta objętych obligacji. Ze względu na znaczne trudności finansowe emitenta objętych obligacji Grupa uznała te obligacje za aktywa finansowe, które na dzień sprawozdawczy są dotknięte istotnie zwiększoną utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe i wyceniła oczekiwane straty kredytowe do wartości równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia instrumentu, na skutek czego dokonano odpisu wartości do kwoty 7 mln PLN odpowiadającej wartości zabezpieczenia (akcje notowane na rynku publicznym) (wartość bilansowa brutto objętych obligacji wynosiła 13 694 tys. PLN). Grupa ujęła stratę z tytułu utraty wartości w kwocie 6 694 tys. PLN w pozycji „Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów. Na 31 grudnia 2020 roku wartość brutto obligacji wyniosła 14 411 tys. PLN, a wartość odpisu aktualizującego 5 750 tys. PLN.

Wartość oczekiwanej straty kredytowej wycenianej w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym od pożyczek udzielonych jest nieistotna w każdym z prezentowanych okresów.

25.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Polisa OC grupy	501	459	559
Licencje	464	-	16
Nadpłacone koszty sponsoringu	974	2 683	1 499
Nadpłacone koszty usług HR, IT	306	805	1 056
Bonusy	-	246	661
Gwarancje, kaucje	472	493	693
Pośrednictwo sprzedaży	499	356	14
Ubezpieczenia kontraktów	-	435	430
Pozostałe RMK	385	1 091	2 677
Razem	3 601	6 568	7 607
- krótkoterminowe	2705	4 928	6 116
- długoterminowe	896	1 640	1 491

26. Świadczenia pracownicze

W latach 2018 – 2020 Grupa nie prowadziła programu akcji pracowniczych. Wcześniej jedynymi beneficjentami programu opcji na akcje uchwalonego w dniu 8.12.2015 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki byli wybrani członkowie Zarządu jednostki dominującej. Program zakończył się w 2017 roku.

27. Zapasy

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Towary	4 748	4 773	2 029
Półprodukty i produkcja w toku	627 926	612 128	499 629
Zaliczki na grunt	53 636	80 986	36 234
Wyroby gotowe:	100 098	141 236	245 043
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	786 408	839 123	782 935

Pozycja półprodukty i produkcja w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych (koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania).

Wyroby gotowe obejmują przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe wraz z przypadającą na nie częścią gruntów oraz miejsca postojowe.

Wartość wyrobów gotowych według koszty wytworzenie na 31 grudnia 2020 roku wynosiła 109 695 tys. PLN, na 31 grudnia 2019 roku 144 733 tys. PLN a na 31 grudnia 2018 roku 253 221 tys. PLN.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa dokonała odpisów wartości zapasów do wartości netto możliwej do odzyskania w kwocie 4.488 tys. PLN (w 2019 roku 7.780 tys. PLN, w 2018 roku 1.182 tys. PLN). Odpis aktualizujący obejmował zapasy wyrobów gotowych i produkcji w toku na skutek wystąpienia przesłanek utraty wartości tych aktywów.

W dniu 10 października 2018 roku weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowanie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia 2019 były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane został Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 roku, momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się Pozwolenia na Użytkowanie budynku. Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

W ramach zapasów rozpoznano aktywa z tytułu praw do użytkowania gruntów. W ciągu roku wystąpiły tam następujące ruchy:

	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Razem
Bilans otwarcia na 1 stycznia 2020	10 842	2 017	12 859
Amortyzacja prawa użytkowania	(27)	(119)	(146)
Transfer między kategoriami	(8 676)	8 676	0
Wydania klientom	-	(9 443)	(9 443)
Bilans zamknięcia na 31 grudnia 2020	2 139	1 131	3 270

	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Razem
Bilans otwarcia na 1 stycznia 2019	20 087	115	20 202
Amortyzacja prawa użytkowania	(120)	(105)	(224)
Transfer między kategoriami	(10 212)	10 212	0
Nabycie gruntów	1 087		1 087
Wydania klientom		(8 206)	(8 206)
Bilans zamknięcia na 31 grudnia 2019	10 842	2 017	12 859

W roku 2020 Spółka rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 637.003 tys. PLN (w 2019 – 677.599 tys. PLN; w 2018 – 576.272 tys. PLN).

W 2020 roku przeklasyfikowano do zapasów nieruchomości inwestycyjne o wartości 9.739 tys. PLN. W 2019 roku nie przeklasyfikowano żadnych gruntów. W roku 2018 przeklasyfikowano z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych grunty o wartości 84.199 tys. PLN, z uwagi na zmianę charakteru i docelowe wykorzystanie tych gruntów w Grupie Kapitałowej.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	43 256	64 442	64 946

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	26 606	44 133	74 961
Koszty finansowania zewnętrznego uwolnione w KWS	(47 792)	(49 322)	(49 895)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	(21 186)	(5 189)	25 066

Stopa kapitalizacji w roku 2020 wynosiła 7,59% (w 2019 – 8,61%; w 2018 – 10,32%).

28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótka i długoterminowe)

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności z tytułu dostaw i usług	12 122	42 558	74 168
Pozostałe należności, w tym:			
Rozrachunki publicznoprawne	41 092	45 290	30 761
Kaucje na najem lokali	828	897	711
Rozrachunki z akcjonariuszami	12 181	25 875	25 310
Dostawy niefakturowane	-	-	464
Należności z tyt. sprzedaży lokali mieszkaniowych*	9 092	-	-
Należności z tytułu sprzedaży akcji i udziałów			4 222
Kary umowne	39	39	-
Pozostałe	733	3 386	5 217
Należności ogółem netto	76 087	118 045	140 853
Odpis aktualizujący należności	13 903	38 785	35 136
Należności ogółem brutto	89 990	156 830	175 989
- krótkoterminowe	63 907	92 170	115 543
- długoterminowe	12 181	25 875	25 310

* po dniu bilansowym należność została skompensowana z istniejącymi zobowiązaniami wobec klienta.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni, dotyczą one głównie segmentów przemysłowego oraz handlowego.

Zarząd Jednostki dominującej uważa, że wartość księgowa netto należności jest zbliżona do ich wartości godziwej.

Rozrachunki z akcjonariuszami stanowią pozostałe należności od akcjonariuszy mające termin realizacji do końca 2020, których zabezpieczeniem jest podpisane porozumienie o możliwości kompensaty z przyszłymi dywidendami. W dniu 13 lutego 2020 roku doszło do potrącenia należności od akcjonariuszy z zobowiązaniem do wypłaty dywidendy za 2018 rok. Pozostała kwota należności, na podstawie umowy przejęcia długu z dnia 13 lutego 2020 roku, jest należna od nowego akcjonariusza AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L.

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

	2020	2019	2018
Na dzień 1 stycznia	38 785	35 136	29 804
Zwiększenia	6 736	7 930	5 912
Odpis aktualizujący należności handlowe	6 736	7 930	5 912
Pozostałe zwiększenia (z tyt. nabycia Spółki)	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie spółek zależnych)	31 618	4 281	580
Na dzień 31 grudnia	13 903	38 785	35 136

29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki na indywidualnych rachunkach powierniczych

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz środki pieniężne zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	122 002	165 810	176 329
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	27 582	100 673	104 626
	149 584	266 483	280 955

30. Kapitał własny

30.1. Kapitał podstawowy

30.1.1. Wartość nominalna akcji

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Liczba akcji w tysiącach sztuk	40 800	40 800	40 800
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05	0,05
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 040	2 040	2 040

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,05 PLN i zostały w pełni opłacone.

30.1.2. Prawa akcjonariuszy / Struktura kapitału podstawowego

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2020 roku, 31.12.2019 roku i 31.12.2018 roku

Wyszczególnienie serii/emisji	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji (w sztukach)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
Akcje serii A1	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	8 200 000	410
Akcje serii A2	na okaziciela	zwykłe	800 000	40
Akcje serii A2	imiennie	zwykłe	1 200 000	60
Akcje serii B	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	9 800 000	490
Akcje serii C1	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	16 000 000	800
Akcje serii C2	na okaziciela	zwykłe	1 600 000	80
Akcje serii C2	imiennie	zwykłe	2 400 000	120
Akcje serii D	na okaziciela	zwykłe	800 000	40
Razem			40 800 000	2 040

Akcje serii A1, C1 oraz B uprzywilejowane są co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

W zakresie ograniczeń praw do akcji, akcje serii A1, A2, B, C1, C2 są objęte zastawem rejestrowym na rzecz zastawnika Estater sp. z o.o. Zastawnikowi przysługuje prawo głosu z wszystkich wymienionych akcji, po wystąpieniu zdarzeń w umowie zastawniczej oraz po doręczeniu spółce osobnego zawiadomienia.

Struktura kapitału nie uległa zmianie w porównaniu do 31.12.2019 roku i 31.12.2018 roku.

30.1.3. Emisja akcji

W okresie sprawozdawczym oraz porównawczym nie dokonano nowej emisji akcji.

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	Liczba	Wartość nominalna	Nadwyżka ponad wartość nominalną
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	40.800.000	2 040	5 807

30.1.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale**Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA na dzień 31.12.2020 roku**

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L.	34 000 000	6 000 000	74 000 000	98,93 %
Pozostali	-	800 000	800 000	1,07%
	34 000 000	6 800 000	74 800 000	100%

W dniu 13.02.2020 r. Murapol S.A. otrzymał zawiadomienie o tym, że AEREF V PL Investment S.a.r.l. na podstawie umowy sprzedaży z 13.02.2020 r. nabył łącznie 98,04% akcji w kapitale zakładowym Murapol S.A., a tym samym uzyskał status podmiotu dominującego wobec spółki Murapol S.A.

Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA na dzień 31.12.2019 roku i dzień 31.12.2018 roku

Imię i Nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
Predicto Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
Estater Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
Michał Dziuda	8 800 000	800 000	18 400 000	24,60%
Cavatina Sp. z o.o.	4 800 000	1 600 000	11 200 000	14,97%
Pozostali	-	800 000	800 000	1,07%
	34 000 000	6 800 000	74 800 000	100,00%

30.2. Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia zakresie wypłaty dywidendy

Struktura kapitału zapasowego oraz zysków zatrzymanych/niepokrytych strat przedstawia się następująco:

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony zysk(strata) z lat ubiegłych	Razem kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	506 929	8 532	(287 549)	227 912
wynik finansowy za 2019 rok	-	-	(41 741)	(41 741)
odpis z zysku roku obrotowego	-	-	-	-
nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	-	-
sprzedaż udziałów niekontrolujących	-	(455)	-	(455)
inne zmiany w strukturze udziałów niekontrolujących	-	3 315	-	3 315
wycena programu płatności na bazie akcji	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	506 929	11 392	(329 290)	189 031
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	443 181	3 942	(262 831)	184 292
Wynik finansowy za 2018 rok	-	-	52 401	52 401
odpis z zysku roku obrotowego	63 748	-	(63 748)	-
nabycie udziałów niekontrolujących	-	4 590	-	4 590
sprzedaż udziałów niekontrolujących	-	-	-	-
inne zmiany w strukturze udziałów niekontrolujących	-	-	-	-
wycena programu płatności na bazie akcji	-	-	-	-
dywidenda*	-	-	(13 371)	(13 371)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	506 929	8 532	(287 549)	227 912
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	322 478	550	(160 781)	162 247
Wynik finansowy za 2017 rok	-	-	18 653	18 653
odpis z zysku roku obrotowego	120 703	-	(120 703)	-
nabycie udziałów niekontrolujących	-	12 246	-	12 246
sprzedaż udziałów niekontrolujących	-	-	-	-
inne zmiany w strukturze udziałów niekontrolujących	-	1 146	-	1 146
wycena programu płatności na bazie akcji	-	-	-	-
dywidenda*	-	(10 000)	-	(10 000)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	443 181	3 942	(262 831)	184 292

*przydzielona dywidenda została rozliczona z należnościami od akcjonariuszy

Kapitał zapasowy powstał z zysków wypracowanych w latach poprzednich.

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Murapol S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Spółka przeniosła zysk za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku w kwocie 120 703 tys. PLN do kapitału zapasowego.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019, Spółka przeznaczyła zysk za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku w kwocie 77.119 tys. PLN:

- kwotę 63.748 tys. PLN na kapitał zapasowy,
- kwotę 13.371 tys. PLN na dywidendy (przydzielona dywidenda została rozliczona z należnościami od akcjonariuszy).

Dodatkowo, pozycja Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy, należą do nich w szczególności:

- inne kapitały rezerwowe, w ramach, których gromadzone są wyniki transakcji na udziałach niekontrolujących, które nie skutkują utratą kontroli nad daną spółką Grupy,
- inne pozycje kapitału zapasowego, powstałe wskutek wyceny oraz realizacji opcji na akcje spółki Murapol S.A. poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych (patrz Nota 30.1.)

Informacje na temat dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w notcie 18.

30.3. Udziały niekontrolujące

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Na początek okresu	(635)	23 211	67 834
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	(2 280)	(12 089)
Sprzedaż spółki	11 612	-	-
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(5 480)	(10 453)	(33 619)
Udział w wyniku jednostek zależnych	388	(3 973)	1 085
Odpis wartości firmy przez wynik finansowy	-	(7 140)	-
Na koniec okresu	5 885	(635)	23 211

Pozycja w okresie porównawczym: odpis wartości firmy przez wynik finansowy jest konsekwencją przeprowadzonego testu na utratę wartości, opisanego szczegółowo w notcie nr 22.

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Jednostka	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez udziałowców niekontrolujących		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Partnerbud S.A.	-	9,95%	36,35%
Instal Lublin S.A.	-	9,95%	36,35%
Cross Bud S.A.	14,38%	30,00%	33,86%
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	20,00%	30,00%	20,00%
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	20,00%	20,00%	20,00%
Abadon Real Estate S. A.	-	-	5,52%
Partner S.A.	-	-	5,52%
Murapol Projekt Sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny Sp. K.	-	-	50,00%

Jednostka	Zysk/strata zaalokowany/a na udziały niekontrolujące		
	2020	2019	2018
Partnerbud S.A.	(274)	(16 684)	(9 187)
Instal Lublin S.A.	-	(564)	73
Cross Bud S.A.	1 214	4 784	3 804
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	218	1 401	(102)
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	(620)	(685)	(104)
Murapol Real Estate S. A.			(509)
Partner S.A.			655
Murapol Projekt Sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny Sp. K.			7 027
Pozostałe	(150)	634	(572)
	388	(11 114)	1 085

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Partnerbud S.A.	-	(10 902)	6 587
Instal Lublin S.A.	-	(465)	(288)
Cross Bud S.A.	5 069	9 336	6 019
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	1 331	1 113	(287)
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	(1 433)	(813)	(128)
Murapol Real Estate S. A.			4 452
Partner S.A.			3 124
Murapol Projekt Sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny Sp. K.			896
Pozostałe	918	1 096	2 836
	5 885	(635)	23 211

Wpływ zmian w strukturze spółek zależnych na kapitały Grupy.

	pozycja wyjaśniająca z Noty 2	Cena zakup /sprzedaży	Pozostały kapitał rezerwowy	Udziały niekontrolujące
Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku				
Zmiany w strukturze Grupy				
sprzedaż 100 % akcji grupy Partnerbud S.A.	[6]	(0)	(455)	11 612
zakup 15,62% akcji Cross Bud S.A.	[7]	2 171	3 309	(5 480)
pozostałe transakcje: likwidacje spółek	[17]		6	
Razem		2 171	2 860	6 132
Za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku				
Zmiany w strukturze Grupy				
zakup 2,36 % akcji Murapol Real Estate S.A.	[3]	5 550	2 281	(7 831)
zakup 3,5% akcji Partnerbud S.A.	[4]	311	297	(608)
inne zmiany w Grupie Murapol Real Estate S.A. - podwyższenie kapitału w grupie Partnerbud S.A.	[5]		(327)	327
wystąpienie udziałowca mniejszościowego ze spółki Murapol Projekt&S-ka Nowe Czyżyny sp.k.	[13]		327	(328)
pozostałe zmiany struktury Grupy		0	2 013	(2 013)
Razem		5 861	4 590	(10 452)
Za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku				

Zmiany w strukturze Grupy					
zakup 48% udziałów w Cross Bud S.A.	[1]	4 726	(1 156)	(3 571)	
zakup 4,56 % udziałów w Murapol Real Estate S.A.	[2]	5 117	2 816	(7 224)	
wykup od TP XVII FIZ oraz TP XIX FIZ - udziałów w Murapol Nowy Złocień 23 sp.z o.o. (oraz pośrednio Murapol Projekt 23 sp.j.)	[8]	24	(324)	300	
wykup od TP XVII FIZ udziałów w spółce TP XVII Spz o.o. (oraz pośrednio TP XVII SCSP i Murapol Projekt 15 sp.j.)	[9]	12	6 994	(7 005)	
wykup od TP XVII FIZ oraz TP XIX FIZ - udziałów w Murapol Wola House sp. z o.o.	[10]	11 022	(7 288)	(3 734)	
wykup od TP XIX FIZ udziałów w spółce TP XIX Sp. z o.o. (oraz pośrednio TP XIX SCSP i Murapol Projekt 14 sp.j.)	[11]	13	6 941	(6 954)	
wykup od TP III FIZ udziałów w spółce TP III Spz o.o. (oraz pośrednio TP III SCSP, Murapol Wola sp.j. i Murapol Projekt 15 sp.j.)	[12]	914	4 488	(5 402)	
pozostałe zmiany (sprzedaż/wykup udziałów mniejszościowych)		(879)	920	(28)	
Razem		20 950	13 391	(33 619)	

31. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Krótkoterminowe	291 166	442 170	333 250
Kredyty	186 522	126 696	108 876
Pożyczki	10 228	10 081	10 505
Wobec FIZ	3 113	94 489	137 292
Obligacje	64 605	115 581	13 568
Leasing	6 291	16 866	1 137
Faktoring	20 407	78 174	61 128
Pozostałe	-	283	744
Długoterminowe	18 485	45 964	260 368
Kredyty	-	-	33 371
Pożyczki	-	-	-
Wobec FIZ	-	-	84 710
Obligacje	16 793	37 031	141 746
Leasing	1 692	8 933	541
Faktoring	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Razem	309 651	488 134	593 618

Umowy faktoringu odwrotnego (finansowanie zakupów) zawierane są z reguły na okres jednego roku a następnie są aneksowane na kolejny okres. Zabezpieczeniem umów faktoringowych są wystawione gwarancje, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksle in blanco oraz pełnomocnictwo do rachunku bieżącego. Faktoring odwrotny powoduje wydłużenie terminu spłaty zobowiązań, ponieważ to bank pokrywa nasze zobowiązanie według terminu płatności, a spłata do banku następuje w późniejszym terminie. Każdy z dostawców może brać udział w faktoringu odwrotnym.

W ramach zobowiązań finansowych Grupa wykazuje zadłużenie zaciągnięte wykorzystując struktury (formę) zamkniętych funduszy inwestycyjnych. Wartość zobowiązania prezentowana jest w wartości netto, tj. po pomniejszeniu o wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych. Szczegóły znajdują się w tabeli poniżej.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pozyskane finansowanie	3 113	118 318	173 301
Objęte certyfikaty inwestycyjne	-	-23 829	-36 009
Zobowiązania krótkoterminowe wobec FIZ	3 113	94 489	137 292
Pozyskane finansowani	-	-	106 608
Objęte certyfikaty inwestycyjne	-	-	-21 898
Zobowiązania długoterminowe wobec FIZ	-	-	84 710

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2020 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie	Główne zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Murapol S.A.	50 400	06.12.2021	WIBOR 3M + marża	a)
Alior Bank S.A.	Murapol S.A.	18 000	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	b)
mBank S.A.	Murapol S.A.	59 800	30.11.2021	WIBOR 1M + marża	c)
Bank Spółdzielczy „Silesia”	Partner S.A.	7 000	24.08.2021	WIBOR 1M + marża	d)
ING Bank Śląski	Partner S.A.	21 200	31.07.2021	WIBOR 1M + marża	e)
Alior Bank S.A.	Partner S.A.	25 000	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	f)
mBank S.A.	Partner S.A.	34 000	06.12.2021	WIBOR 1M + marża	g)
Bank Spółdzielczy „Silesia”	Cross Bud S.A.	5 000	26.05.2021	WIBOR 1M + marża	h)
ING Bank Śląski S.A.	Cross Bud S.A.	20 000	31.07.2021	WIBOR 1M + marża	i)
Alior Bank S.A.	Cross Bud S.A.	15 000	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	j)
mBank S.A.	Cross Bud S.A.	21 000	06.12.2021	WIBOR 1M + marża	k)
Razem		276 400			

Główne zabezpieczenia kredytów:

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Murapol S.A., Hipoteka umowna Cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych realizowanych przez SPV, na rzecz których a) kredytobiorca udzielać będzie pożyczek, Cesja praw i należności z tyt. umów pożyczek udzielonych przez kredytobiorcę na rzecz SPV, Poręczenie każdej SPV na rzecz których Kredytobiorca udzieli pożyczek wypłaconych z kredytu, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego kredytobiorcy i poręczycieli.

Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych.

Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy
Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Murapol S.A.

- b) Hipoteka umowna
Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji właścicieli nieruchomości dających zabezpieczenie.
Weksel własny in blanco
-

Hipoteki łączna,
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy oraz właściciela zabezpieczonych nieruchomości,
Umowa podporządkowania przyszłych pożyczek Akcjonariuszy do SPV,
Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy akcjach/udziałach na SPV,
Podporządkowanie pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych Murapol S.A. oraz SPV,
Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach prowadzonych w mBanku dla spółki Murapol

- c) S.A. oraz SPV,
Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych przez mBank dla spółki Murapol S.A. oraz SPV,
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. co do obowiązku spłaty kredytu oraz co do zastawu na udziałach/akcjach SPV,
Umowa zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw SPV,
Umowa zastawu rejestrowych na rachunkach powierniczych SPV,
Umowy przelewu praw z należności handlowych, umów ubezpieczenia na zabezpieczenie wiarytelności SPV
-

Hipoteka łączna
Cesja praw z polis ubezpieczeniowych lokali użytkowych oraz nieruchomości objętych hipoteką

- d) Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego,
Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Poręczenie wekslowe Murapol S.A.
Poręczenie wekslowe Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. J.
-

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

- e) Gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego
Weksel własny in blanco
Poręczenie cywilne Murapol S.A.
-

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy
Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych

- f) Hipoteka umowna
Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Weksel własny in blanco
-

Hipoteka łączna
Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Hipoteka łączna
Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od pożaru i innych zdarzeń losowych lokalu

- h) Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego,
Cesja z praw polisy ubezpieczenia nieruchomości od ryzyk budowlanych
Weksel własny in blanco
-

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

- i) Gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego
Poręczenie cywilne Murapol SA.
-

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy
Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych

- j) Hipoteka umowna
Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Weksel własny in blanco
-

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Hipoteka łączna
Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
k) Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach prowadzonych w banku
Pełnomocnictwo do rachunków
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2019 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
Alior Bank S.A.	Murapol S.A.	95 000	07.12.2020	WIBOR 3M + marża
SGB-Bank S.A.	Murapol S.A.	25 000	28.02.2020	WIBOR 3M + marża
SGB-Bank S.A.	Murapol S.A.	20 000	27.11.2020	WIBOR 3M + marża
mBank S.A.	Murapol S.A.	75 000	30.11.2021	WIBOR 1M + marża
Bank Spółdzielczy "Silesia"	Partner S.A.	7 000	24.08.2020	WIBOR 1M + marża
Bank Spółdzielczy "Silesia"	Cross Bud S.A.	5 000	28.05.2020	WIBOR 1M + marża
ING Bank Śląski	Instal Lublin Sp. z o.o.	7 000	27.02.2020	WIBOR 1M + marża
Wielkopolski Bank Spółdzielczy "NEO BANK"	Murapol Westini Sp. z o.o.	14 635	07.01.2021	Stopa referencyjna NBP + marża
Razem		248 635		

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2019 roku:

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Murapol S.A.;
Hipoteka umowna na łączną kwotę 147 450 000,00 PLN;
Cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości;
Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych realizowanych przez Spółki celowe, na rzecz których kredytobiorca udzielać będzie pożyczek;
Cesja praw i należności z tyt. umów pożyczek udzielonych przez kredytobiorcę na rzecz Spółek celowych,
Poręczenie każdej Spółki celowej na rzecz, których Kredytobiorca udzieli pożyczek wypłaconych z kredytu;
Poręczenie Murapol Nowe Winogrady Sp. z o.o. Sp. K.;
Poręczenie Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.;
a) Poręczenie Murapol Smidowicza Sp. z o.o.;
Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 24 Sp. K.;
Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp. K.;
Poręczenie Murapol Projekt 38 Sp. z o.o.;
Poręczenie Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.;
Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 Sp. K.;
Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 37 Sp. K.;
Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 42 Sp. K.;
Poręczenie Murapol Real Estate S.A.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego kredytobiorcy i poręczycieli.;

	<p>Hipoteka umowna łącznej kwoty do 37 500 000,00 PLN; Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. do kwoty 37 500 000;</p>
b)	<p>Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w SGB Bank S.A.; Przelew wierzytelności z rachunku bankowego; Cesja wierzytelności.</p>
	<p>Hipoteki umowne łączne do kwoty 30 000 000,00 PLN; Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy; Oświadczenia Kredytobiorcy złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par 1 pkt 5 k.p.c do kwoty 22 500 000,00 PLN na rzecz BI, do kwoty 2 250 000,00 PLN na rzecz BU1 oraz do kwoty 5 250 000,00 PLN na rzecz BU2, uprawniającego każdy z Banków do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od daty ostatecznej spłaty</p>
c)	<p>kredytu; Oświadczenia każdego właściciela/ użytkownika wieczystego nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na w trybie art. 777 par 1 pkt 6 k.p.c do kwoty 22 500 000,00 PLN na rzecz BI, do kwoty 2 250 000,00 PLN na rzecz BU1 oraz do kwoty 5 250 000,00 PLN na BU2, uprawniającego każdy z Banków do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od daty ostatecznej spłaty kredytu; Przelew wierzytelności z rachunku bieżącego Kredytobiorcy.</p>
	<p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy oraz właściciela zabezpieczonych nieruchomości, Umowa podporządkowania przyszłych pożyczek Akcjonariuszy do Murapol MP 43, Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy akcjach/udziałach na Murapol Projekt 43 Sp. z o.o. Podporządkowanie pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych Murapol S.A. oraz Murapol Projekt 43 Sp. z o.o. Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach prowadzonych w mBanku dla spółki Murapol S.A. oraz Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.</p>
d)	<p>Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych przez mBank dla spółki Murapol S.A. oraz Murapol Projekt 43 Sp. z o.o. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. co do obowiązku spłaty kredytu oraz co do zastawu na udziałach/akcjach Murapol Projekt 43 Sp. z o.o. Umowa zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw Murapol Projekt 43 Sp. z o.o. Umowa zastawu rejestrowych na rachunkach powierniczych Murapol Projekt 43 Sp. z o.o. Umowy przelewu praw z należności handlowych, umów ubezpieczenia na zabezpieczenie wierzytelności spółki Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.</p>
	<p>Hipoteka, cesja praw z polis ubezpieczeniowych lokali użytkowych oraz nieruchomości objętych hipoteką</p>
e)	<p>pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Partner S.A. Murapol S.A. oraz Murapol Projekt Sp. z o.o. SK</p>
	<p>Hipoteka łączna do kwoty 10.000.000,00 zł, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od pożaru i innych zdarzeń losowych lokalu usługowego na kwotę nie niższą niż 3.000.000,00 zł., pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, cesja z praw polisy ubezpieczenia nieruchomości od ryzyk budowlanych</p>
f)	
	<p>Hipoteka łączna umowna do kwoty 15.000.000,00 PLN na nieruchomościach należących do Spółki cesja praw z polisy ubezpieczeniowej</p>
g)	<p>warunkowa niepotwierdzona cesja wierzytelności przysługujących Instal z tytułu umów najmu nieruchomości zawartych pomiędzy Klientem a najemcami warunkowa niepotwierdzona cesja wierzytelności przysługujących Instal z tytułu istniejących kaucji gwarancyjnych</p>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Hipoteka umowna do kwoty 78.000.000,00 PLN,
 przelew na rzecz neoBANKu praw z umowy ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych
 przedmiotu inwestycji będącej zabezpieczeniem
 zastaw finansowy
 nieodwołalne i niegasnące pełnomocnictwo dla rachunku bankowego

h) nieodwołalne i niegasnące pełnomocnictwo do Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego
 umowa przewłaszczenia
 cesja globalnej wierzytelności pod warunkiem zawieszającym z tytułu sprzedaży lokali
 wybudowanych w ramach inwestycji
 oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie 777 Kredytobiorcy
 oraz Poręczyciela do wysokości 78.000.000,00 PLN

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2018 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie	Główne zabezpieczenia
Alior Bank S.A - U0002588160059	Murapol S.A.	5 000	26.03.2019	WIBOR 3M + marża	a)
Alior Bank S.A - U0003114418854	Murapol S.A.	95 000	07.12.2020	WIBOR 3M + marża	b)
Śląski Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/16/369	Murapol S.A.	7 000	26.12.2019	WIBOR 1M + marża	c)
SGB-Bank S.A. - OBRKK/1/2017/45713	Murapol S.A.	25 000	28.02.2020	WIBOR 3M + marża	d)
SGB-Bank S.A. - OBRKK/11/2017/62063	Murapol S.A.	20 000	27.11.2020	WIBOR 3M + marża	e)
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/11/158	Partner S.A.	7 000	23.08.2019	WIBOR 1M + marża	f)
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/15/213	Cross Bud S.A.	5 000	28.05.2019	WIBOR 1M + marża	g)
ING Bank Śląski - 828/2017/00000694/00	Instal Lublin Sp. z o.o.	7 000	28.02.2019	WIBOR 1M + marża	h)
Raiffeisen S.A. - CRD/L/47238	Awbud S.A.	3 000	04.01.2019	WIBOR 1M + marża	i)
Razem		174 000			

Główne zabezpieczenia kredytów:

Hipoteka umowna do kwoty 7 500 000,00 PLN;
 Potwierdzony przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości objętych
 hipoteką w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości
 nie niższej niż 120% kwoty kredytu tj. 6 000 000,00 PLN;

a) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym oraz innych
 rachunków bankowych istniejących lub jakie zostaną otwarte w banku;
 Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Spółka Komandytowa (BTE 1000000) oraz
 Murapol Wola Sp. z o.o. Sp. K. za zobowiązania udzielonego kredytu;
 Cesja cicha z wierzytelności przyszłych dotyczących sprzedaży lokali znajdujących się w
 nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jabłoniowej 20.

b)

	<p>Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Murapol S.A.;</p> <p>Hipoteka umowna na łączną kwotę 147 450 000,00 PLN;</p> <p>Cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości;</p> <p>Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych realizowanych przez Spółki celowe, na rzecz których kredytobiorca udzielać będzie pożyczek;</p> <p>Cesja praw i należności z tyt. umów pożyczek udzielonych przez kredytobiorcę na rzecz Spółek celowych,</p> <p>Poręczenie każdej Spółki celowej na rzecz, których Kredytobiorca udzieli pożyczek wypłaconych z kredytu;</p> <p>Poręczenie Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. K.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.;</p> <p>Poręczenie Murapol Smidowicza Sp. z o.o.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 24 Sp. K.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp. K.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt 38 Sp. z o.o.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.;</p> <p>Poręczenie Murapol Staromiejskie Apartamenty Sp. z o.o.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 Sp. K.;</p> <p>Poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. 37 Sp. K.;</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego kredytobiorcy i poręczycieli.;</p>
	<p>Hipoteka umowna łączna do wysokości 11 900 000,00 PLN;</p> <p>c) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol Projekt Sp. z o.o. 11 S. K.;</p> <p>Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w ŚBS SILESIA.</p>
	<p>Hipoteka umowna łącznej kwoty do 37 500 000,00 PLN;</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. do kwoty 37 500 000;</p> <p>d) Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w SGB Bank S.A.;</p> <p>Przelew wierzytelności z rachunku bankowego;</p> <p>Cesja wierzytelności.</p>
	<p>Hipoteki umowne łączne do kwoty 30 000 000,00 PLN;</p> <p>Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy;</p> <p>Oświadczenia Kredytobiorcy złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 22 500 000,00 PLN na rzecz BI, do kwoty 2 250 000,00 PLN na rzecz BU1 oraz do kwoty 5 250 000,00 PLN na rzecz BU2, uprawniającego każdy z Banków do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności</p> <p>e) w terminie 3 lat od daty ostatecznej spłaty kredytu;</p> <p>Oświadczenia każdego właściciela/ użytkownika wieczystego nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na w trybie art. 777 par 1 pkt 6 k.p.c. do kwoty 22 500 000,00 PLN na rzecz BI, do kwoty 2 250 000,00 PLN na rzecz BU1 oraz do kwoty 5 250 000,00 PLN na BU2, uprawniającego każdy z Banków do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od daty ostatecznej spłaty kredytu;</p> <p>Przelew wierzytelności z rachunku bieżącego Kredytobiorcy.</p>
	<p>Hipoteka;</p> <p>Cesja praw z polis ubezpieczeniowych lokali użytkowych objętych hipoteką;</p> <p>f) Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego;</p> <p>Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Partner S.A. Murapol S.A. oraz Murapol Projekt Sp. z o.o. SK;</p>
	<p>Hipoteka łączna do kwoty 10.000.000,00 PLN;</p> <p>g) Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od pożaru i innych zdarzeń losowych lokalu usługowego na kwotę nie niższą niż 3 000 000,00 PLN;</p> <p>Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego.</p>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Hipoteka łączna umowna do kwoty 15 000 000,00 PLN na nieruchomościach należących do Spółki; Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej;
h) Warunkowa niepotwierdzona cesja wierzytelności przysługujących Instal z tytułu umów najmu nieruchomości zawartych pomiędzy Klientem a najemcami; Warunkowa niepotwierdzona cesja wierzytelności przysługujących Instal Lublin Sp. z o.o. z tytułu istniejących kaucji gwarancyjnych.
Pełnomocnictwo do rachunków; Hipoteka łączna do kwoty 19 500 000,00 PLN dot. Fugasówki i Żabiej wraz z cesją praw z ubezpieczenia;
i) Cesja jawna potwierdzona i niepotwierdzona z tyt. realizowanych kontraktów; Kaucja środków pieniężnych; Awbud zobowiązuje się na podstawie art. 777 k.p.c. poddać egzekucji do kwoty 19 500 000 PLN;

Obligacje na 31.12.2020 roku:

Emitent	Seria	Data wykupu	Liczba obligacji (szt.)	Wartość nominalna
Murapol S.A.	S	2021-12-31	40 000	40 000
Murapol S.A.	BB	2021-02-28	5 300	5 300
Murapol S.A.	EA	2021-04-30	4 988	4 988
Murapol S.A.	GA	2021-05-31	3 322	3 322
Murapol S.A.	HA	2022-02-19	23 300	2 330
Murapol S.A.	IA	2021-06-30	5 111	5 111
Murapol S.A.	JA	2022-03-30	1 840	1 840
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	B	2021-03-31	40	4 000
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	E	2021-02-28	25	2 500
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	A	2022-05-23	12 627	12 627
Razem				82 018

Obligacje na 31.12.2019 roku:

Emitent	Seria	Data wykupu	Liczba obligacji (szt.)	Wartość nominalna
Murapol S.A.	S	2020-12-15	40 000	40 000
Murapol S.A.	BA	2020-06-25	28 169	28 169
Murapol S.A.	BB	2021-02-28	5 300	5 300
Murapol S.A.	EA	2021-04-30	4 988	4 988
Murapol S.A.	GA	2021-05-31	3 322	3 322
Murapol S.A.	HA	2022-02-19	23 300	2 330
Murapol S.A.	IA	2021-06-30	5 111	5 111
Murapol S.A.	JA	2022-03-30	5 336	5 336

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Murapol S.A.	KA	2020-03-23	9 617	9 617
Murapol S.A.	LA	2020-04-27	3 704	3 704
Murapol S.A.	MA	2020-05-27	8 252	8 252
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	A	2020-05-31	29	2 900
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	B	2020-06-30	19	1 900
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	C	2020-07-31	22	2 200
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	D	2020-08-31	26	2 600
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	E	2020-09-30	55	5 500
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	A	2020-09-30	83	8 300
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	B	2020-11-30	40	4 000
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	E	2021-02-28	25	2 500
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	A	2022-05-23	12 627	12 627
Razem				158 656

Obligacje na 31.12.2018 roku:

Emitent	Seria	Data wykupu	Liczba obligacji (szt.)	Wartość nominalna
Murapol S.A.	S	2020-12-15	40 000	40 000
Murapol S.A.	T	2019-01-31	2 534	2 534
Murapol S.A.	U	2019-01-28	1 579	1 579
Murapol S.A.	BA	2020-06-30	28 169	28 169
Murapol S.A.	BB	2021-02-28	5 300	5 300
Murapol S.A.	EA	2021-04-30	4 988	4 988
Murapol S.A.	GA	2021-05-31	3 322	3 322
Murapol S.A.	HA	2022-02-19	23 300	2 330
Murapol S.A.	IA	2021-06-30	5 111	5 111
Murapol S.A.	JA	2022-03-30	5 336	5 336
Murapol S.A.	KA	2020-03-23	9 617	9 617
Murapol S.A.	LA	2020-04-27	3 704	3 704
Murapol S.A.	MA	2020-05-27	8 252	8 252

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Partner S.A.	B	2019-04-30	10 000	10 000
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	A	2020-05-31	29	2 900
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	B	2020-06-30	19	1 900
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	C	2020-07-31	22	2 200
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	D	2020-08-31	26	2 600
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	E	2020-09-30	55	5 500
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	A	2020-09-30	83	8 300
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	B	2020-11-30	40	4 000
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	E	2021-02-28	25	2 500
Razem				160 142

Po dniu bilansowym Spółka zawarła umowę kredytu z konsorcjum banków, por nota 44.

32. Rezerwy

32.1. Zmiany stanu rezerw

	<i>Rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na zobowiązania</i>	<i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i>	<i>Inne rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	3 342	6 529	17 064	-	5 193	32 128
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 370	59	-	-	-	1 429
Wykorzystane	-	-	(107)	-	-	(107)
Rozwiązane	(4 712)	(5 958)	(6 557)	-	(5 193)	(22 420)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	630	10 400	-	-	11 030
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	630	10 400	-	-	11 030
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	-	-	-	-	-

Pomniejszenie rezerw nastąpiło w związku ze sprzedażą Grupy PartnerBud (pozycja rozwiązanie).

Rezerwy na sprawy sądowe zostały opisane w nocie 36.2.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

	<i>Rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na zobowiązania</i>	<i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i>	<i>Inne rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	-	2 338	3 611	2 798	2 483	11 230
Utworzone w ciągu roku obrotowego	3 342	5 209	16 711	-	2 848	28 110
Wykorzystane	-	(27)	(2 894)	-	(138)	(3 059)
Rozwiązane	-	(991)	(364)	(2 798)	-	(4 153)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	3 342	6 529	17 064	-	5 193	32 129
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	3 036	6 529	17 064	-	5 193	31 822
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	306	-	-	-	-	306

Wzrost rezerw na zobowiązania wynika z utworzenia rezerwy na karę w kwocie 10 400 tys PLN, szerzej opisanej w nocie 36.3.

Spadek wartości rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych wynika z rozwiązania rezerw emerytalnych.

	<i>Rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na zobowiązania</i>	<i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i>	<i>Inne rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	145	2 942	1 333	3 242	1 511	9 173
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	306	4 537	674	1 032	6 549
Wykorzystane	(145)	(909)	(1 068)	(27)	(60)	(2 209)
Rozwiązane	-	-	(1 191)	(1 091)	-	(2 282)
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	2 339	3 611	2 798	2 483	11 230
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	2 339	3 611	2 191	2 483	10 623
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	607	-	607

33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)

33.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73 970	108 904	124 067
Pozostałe zobowiązania, w tym:			
<i>Rozrachunki publicznoprawne</i>	12 814	25 197	17 343
<i>Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi</i>	750	1 335	2 904
<i>Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń</i>	1 928	3 073	1 534
<i>Kaucje zatrzymane</i>	66	139	10 948
<i>Zakup gruntu</i>	-	1 448	-
<i>Rozrachunki z akcjonariuszami</i>	-	13 371	3 599
<i>Inne</i>	802	2 961	1 075
RAZEM, w tym:	90 330	156 428	161 470
<i>Długoterminowe</i>	29	92	1
<i>Krótkoterminowe</i>	90 301	156 336	161 468

Pozycja rozrachunki z akcjonariuszami dotyczy należnej dywidendy dla akcjonariuszy.

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

33.2. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	434 014	520 485	452 697
Pozostałe	23	41	284
	434 037	520 526	452 981

33.3. Kaucje budowlane

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	57 460	47 611	43 171
Zmiana stanu	(14 519)	9 849	4 440
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	42 941	57 460	47 611
w tym:			
Kaucje budowlane długoterminowe	19 611	13 724	24 983
Kaucje budowlane krótkoterminowe	23 329	43 736	22 628

34. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	52 715	(56 188)	(31 549)
Zmiana stanu z przeklasyfikowania zapasów jako nieruchomości inwestycyjne	9 739	-	(84 199)
Zmiana stanu z tytułu rozpoznania prawa użytkowania	(9 606)	12 859	-
Zmiana stanu zapasów z tytułu aktywacji kosztów finansowych	(21 186)	(5 189)	25 066
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	31 662	(48 518)	(90 682)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	60 439	29 766	42 309
Zmiana stanu z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	(13 694)	-	(10 000)
Zmiana stanu z tytułu sprzedaży/nabycia udziałów w spółkach zależnych	-	-	(8 012)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	46 745	29 766	24 297
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(88 738)	(8 597)	28 928
Rozrachunki przekazane do faktoringu odwrotnego	104 911	172 161	148 520
Zmiana stanu z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	-	(13 371)	-
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	16 173	150 193	177 448
Zmiana stanu rezerw wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(20 799)	21 864	2 478

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Zmiana stanu rezerw z tytułu rezerwy na karę rozpoznaną w kosztach finansowych	-	(10 400)	-
Zmiana stanu rezerw wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	(20 799)	11 464	2 478
Koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	1 957	14 622	4 672
Koszty finansowe z działalności niezaniechanej	671	1 899	-1 970
Skapitalizowane koszty finansowe w koszcie własnym sprzedaży	47 792	49 322	49 895
Koszty finansowe wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	50 420	65 844	56 536

35. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku (oraz na dni 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne (oraz na dni 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku).

36. Zobowiązania warunkowe

36.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Na dzień 31.12.2020 r.

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol SA	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2023-12-31
Murapol S.A.	Grudnik Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2016-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Unimax S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2016-08-01	2020-12-31
Murapol S.A.	BOLIX SA	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300	2017-02-15	2020-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Construction Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	550	2017-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Distribution Solutions Poland Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2020-03-20	2021-12-31
Murapol S.A.	Eko Drewno	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2017-03-31	2022-12-31
Murapol S.A.	ÓAM Ózdi Acélművek Kft.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2017-11-21	2020-12-31
Murapol S.A.	BEL-POL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2018-10-04	2020-12-31
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	Nieokreślony
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolestaw" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Murapol S.A.	Mercor S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	460	2018-08-22	2021-12-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Poręczenie gwarancji dobrego wykonania	3 000	2019-01-18	Nieokreślony
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Poręczenie gwarancji dobrego wykonania	650	2019-05-28	2024-09-24
Murapol CUW Sp. z o.o.	Spółka REWIT Południe Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	225	2020-04-23	2021-05-31
Murapol S.A.	Tyskie Okna Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	2014-03-31	Nieokreślony
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Poręczenie wekslowe	6 400	2017-08-31	2021-01-30
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Poręczenie wekslowe	1 256	2017-08-31	2022-01-30
Cross Bud Sp. z o.o.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	250	2015-08-13	Nieokreślony
Cross Bud Sp. z o.o.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50	2018-04-16	2023-04-16

Na dzień 31.12.2019 r.

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol SA	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 000	2014-05-20	2020-07-01
Murapol S.A.	Grudnik Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2016-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Unimax S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2016-08-01	2020-12-31
Murapol S.A.	Onninen Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 000	2016-04-21	2020-04-30
Murapol S.A.	Beton Śródmieście Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2016-12-14	2019-12-31
Murapol S.A.	BOLIX SA	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300	2017-02-15	2020-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Construction Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	550	2017-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Eko Drewno	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2017-03-31	2022-12-31
Murapol S.A.	ÓAM Ózdi Acélművek Kft.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2017-11-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Thyssenkrupp Materials Poland SA	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2018-05-15	2020-05-14
Murapol S.A.	BEL-POL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2018-10-04	2020-12-31
Murapol S.A.	Zabrzańskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. (ZPWik)	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2018-10-09	2020-02-28
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolestaw" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Cross Bud S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 000	2019-07-18	nieokreślony
Murapol S.A.	Mercor S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	460	2018-08-22	2021-12-31

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Murapol S.A.	Onninen Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 800	2018-08-22	2019-12-31
Murapol S.A.	Sanpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	350	2018-10-12	2019-12-31
Murapol S.A.	Systemair S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2018-10-12	2020-12-31
Murapol S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 000	2011-07-05	nieokreślony
Murapol S.A.	Tyskie Okna Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	2014-03-31	nieokreślony
Murapol S.A.	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Poręczenie gwarancji dobrego wykonania	2 500	2018-10-15	2020-06-30
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Poręczenie gwarancji dobrego wykonania	3 000	2019-01-18	nieokreślony
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Limit gwarancyjny	3 000	2017-08-31	2020-05-28
Cross Bud Sp. z o.o.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	250	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud Sp. z o.o.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50	2018-04-16	2023-04-16

Na dzień 31.12.2018 r.

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol SA	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 000	2014-05-20	2020-07-01
Murapol S.A.	Grudnik Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2016-03-21	2018-12-31
Murapol S.A.	Unimax S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2016-08-01	2020-12-31
Murapol S.A.	Onninen Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 000	2016-04-21	2020-04-30
Murapol S.A.	Beton Śródmieście Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2016-12-14	2019-12-31
Murapol S.A.	BOLIX SA	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300	2017-02-15	2020-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Construction Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	550	2017-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Bowim S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2017-04-02	2018-12-31
Murapol S.A.	Eko Drewno	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2017-03-31	2022-12-31
Murapol S.A.	Korte Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2017-04-02	2018-12-31
Murapol S.A.	ÓAM Ózdi Acélművek Kft.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2017-11-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Tuplex Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	2018-01-20	2018-12-31
Murapol S.A.	Thyssenkrupp Materials Poland SA	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2018-05-15	2020-05-14
Murapol S.A.	BEL-POL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2018-10-04	2020-12-31
Murapol S.A.	Arcelor Mittal Distribution Solutions Poland Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 000	2017-11-08	2020-12-31
Murapol S.A.	Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. (ZPWIK)	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2018-10-09	2019-10-09
Murapol S.A.	Mercor S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	460	2018-08-22	2019-07-31

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Murapol S.A.	Onninen Sp. z o. o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 800	2018-08-22	2019-12-31
Murapol S.A.	Sanpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	350	2018-10-12	2019-12-31
Murapol S.A.	Systemair S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2018-10-12	2020-12-31
Murapol S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 000	2011-07-05	nieokreślony
Partner S.A.	Termat Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2014-10-07	nieokreślony
Murapol S.A.	Tyskie Okna Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	2014-03-31	nieokreślony
Cross Bud Sp. z o.o.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	250	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud Sp. z o.o.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	150	2018-04-16	2023-04-16

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane w Nocie 31 do niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Gwarancje te są gwarancjami udzielonymi wewnątrz Grupy.

36.2. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 13 mln PLN. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawiązano rezerwy o łącznej wartości około 0,6 mln PLN i dotyczy ona licznych, ale jednostkowo nieistotnych kwot.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 19 mln PLN z czego kwota ok. 11,8 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym. Odpis oszacowany został z uwzględnieniem opinii doradców prawnych odnośnie odzyskiwalności należności.

W październiku 2020 roku Spółka oraz jednostka zależna – Murapol Real Estate S.A., zawarły ze sprzedającymi udziały w Petrofox sp. z o.o., w wyniku których Grupa nabyła kontrolę nad Awbud S.A., ugodę w sporze dotyczącym realizacji Umowy Inwestycyjnej z dnia 31 stycznia 2017 roku. W wyniku ugody, strony wycofały wzajemne powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczeń.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 30,3 mln PLN. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawiązano rezerwy o łącznej wartości około 6,5 mln PLN i dotyczy ona licznych, ale jednostkowo nieistotnych kwot.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 50 mln PLN z czego kwota ok. 38 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych

zobowiązań Grupy wyniosła około 12 mln PLN. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawieszono rezerwy o łącznej wartości około 2,5 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 26 mln PLN z czego kwota ok 20 mln PLN została pokryta odpisem aktualizującym.

36.3. Postępowania administracyjne

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego wszczął w dniu 30 kwietnia 2019 roku postępowanie administracyjne w przedmiocie nałożenia na Murapol S.A. kary pieniężnej na podstawie art. 97 ust. 1 pkt 5 ustawy o ofercie publicznej oraz na podstawie art. 97 ust. 1a pkt 2 albo ust. 1b ustawy o ofercie w związku z podejrzeniem naruszenia art. 69 w zw. z art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 73 ust. 2 w zw. z art. 87 ust. 1 pkt 3 lit a. ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 623) w związku z transakcjami na akcjach spółki Skarbiec Holding S.A. w latach 2017-2018. Postępowanie sankcyjne prowadzone przez KNF wobec Murapol S.A. z uwagi na podejrzenie deliktu administracyjnego sprowadzającego się do stosowania przez Murapol S.A. procedury tzw. parkowania akcji Skarbiec Holding S.A. na podmiotach trzecich. W dniu 20 sierpnia 2019 r. Komisja Nadzoru Finansowego nałożyła na Murapol S.A. dwie kary pieniężne o łącznej wysokości 10.400 tys. PLN (w nocy 32 zaprezentowano utworzoną rezerwę na potencjalną karę).

Kara w wysokości 9.900 tys. PLN nałożona została za mające - w ocenie Komisji Nadzoru Finansowego - miejsce w 2017 r. naruszenie obowiązku odnośnie do ogłoszenia tzw. wezwania następczego do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów w Skarbiec Holding S.A. w związku z przekroczeniem przez Murapol S.A. wraz z Venture Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym zarządzanym przez Trigon TFI S.A. (obecnie Lartiq TFI S.A.) 33% ogólnej liczby głosów w spółce Skarbiec Holding S.A. albo niedokonaniem zbycia w tym terminie akcji Skarbiec Holding S.A. w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów w tej spółce (w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów).

Kara w wysokości 500 tys. PLN nałożona została za mające - w ocenie Komisji Nadzoru Finansowego - miejsce cztery naruszenia obowiązków notyfikacyjnych dotyczących znacznych pakietów akcji Skarbiec Holding S.A. w związku z „parkowaniem akcji” w okresie 2017-2018 r.

10 września 2019 roku został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o ponowne rozpatrzenie decyzji w sprawie naruszenia przez Murapol S.A. ustawy o ofercie publicznej. We wniosku Murapol S.A. przedstawiła swoje stanowisko co do nieprawidłowości w/w decyzji i oparciu jej na nieprawidłowej interpretacji przepisów ustawy o ofercie dotyczących tzw. parkowania akcji. Spółka podniosła też liczne zarzuty naruszenia przepisów postępowania przez KNF, w tym w szczególności polegające na przyjmowaniu przez KNF licznych domniemań faktycznych na niekorzyść Murapol S.A., na pozyskiwaniu części dowodów poza tokiem postępowania administracyjnego bez zapewnienia Spółce prawa do czynnego udziału w tych czynnościach dowodowych, a także na oddalaniu niemal wszystkich wniosków dowodowych Murapol S.A. dotyczących kwestii o fundamentalnym znaczeniu dla sprawy. Murapol S.A.

zwróciła również uwagę na naruszenie przez KNF zasad proporcjonalności przy wymiarze kary, a także na nieprawidłowe zastosowanie przesłanek warunkujących jej wysokość.

26 lutego 2021 roku Komisja Nadzoru Finansowego uchyliła w całości decyzję z dnia 20 sierpnia 2019 roku. Jednocześnie, Komisja nałożyła na Murapol S.A. karę pieniężną w łącznej wysokości 9.137 tys. PLN w związku z kwestiami opisanymi powyżej, która została uregulowana w marcu 2021 roku.

Zarząd jednostki dominującej, podtrzymując zarzuty sformułowane we wniosku o ponowne rozpatrzenie decyzji KNF opisane powyżej, w kwietniu 2021 roku, złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego. Skarga została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w czerwcu 2021 r. W dniu 26 sierpnia 2021 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w przedmiocie zaskarżenia orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oddalającego skargę.

W latach 2018, 2019, 2020 oraz w 2021 roku, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął łącznie cztery postępowania wyjaśniające, które mają na celu wstępne ustalenie czy nastąpiły naruszenia uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, (które dotyczyły m.in. sposobu zabezpieczania przez Spółkę środków wpłaconych przez konsumentów, z których są finansowane wskazane inwestycje). Postępowania wyjaśniające nie są prowadzone przeciwko jakiemukolwiek podmiotowi, mogą jednak skutkować wszczęciem jednego z wyżej wskazanych postępowań przeciwko podmiotowi, którego działalności dotyczyło dane postępowanie wyjaśniające. Ponadto, Prezes UOKiK w toku podejmowanych działań w ramach swoich ustawowych kompetencji na płaszczyźnie zbierania informacji i danych o rynkowych działaniach przedsiębiorców względem konsumentów, wystąpił do Spółki w sprawach z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów, bez wszczynania postępowania, w lutym 2021 r. i ponownie w czerwcu 2021 r.. Na dzień podpisania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych postępowania wyjaśniające i wystąpienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów trwają nadal i nie zostały formalnie zakończone, jednakże w zakresie większości z nich, zgodnie z wiedzą Spółki, nie są podejmowane dalsze formalne kroki ze strony Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta. Z uwagi na etap postępowania (wystąpienie/wyjaśniający – tj. prowadzony w sprawie, a nie przeciwko konkretnym podmiotom) Grupa nie zawiązała rezerw na zobowiązania.

Jeżeli w przypadku wszczęcia postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów na skutek postępowania wyjaśniającego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna, że podmiot, choćby nieumyślnie, stosował praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów lub niedozwolone postanowienia wzorca umowy w związku z handlem konsumenckim, wówczas Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, odpowiednio, wydać decyzję o uznaniu takiej praktyki za bezprawną i nakazać zaniechania jej stosowania, jeżeli na moment wydania decyzji danej praktyki nie zaniechano, lub uznać postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazać jego

wykorzystywania. W przypadku uznania praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów lub postanowień wzorca umowy za niedozwolone, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może także: (i) określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia i (ii) nałożyć na podmiot karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego przez podmiot w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ponadto Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może także nałożyć na osobę zarządzającą karę pieniężną w wysokości do 2.000.000 zł, jeżeli osoba ta, w ramach sprawowania swojej funkcji w czasie trwania stwierdzonego naruszenia, umyślnie dopuściła przez swoje działanie lub zaniechanie do takiego naruszenia. Jednakże, jeżeli podmiot, przed wydaniem decyzji o stwierdzeniu naruszenia, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia domniemanego lub usunięcia skutków tego naruszenia, zamiast wydać decyzję o stwierdzeniu naruszenia Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może wydać decyzję zobowiązującą ten podmiot do wykonania tych zobowiązań (w takim przypadku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie nakłada kary).

36.4. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym są przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania kar lub sankcji.

Z uwagi na dynamicznie zmieniający się system prawa mogą występować różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodując powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres co najmniej pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy.

37. Informacje o podmiotach powiązanych

37.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Murapol S.A. jest jednostką dominującą najwyższego szczebla.

37.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Podmiot kontrolujący Grupę na dzień zatwierdzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych:

Akcjonariusze o znaczącym wpływie na Grupę	% udziału głosów na WZA na dzień podpisania sprawozdania
AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L.	98,93%

Różnica między udziałem procentowym w kapitale a udziałem procentowym głosów na WZA wynika z uprzywilejowania niektórych serii akcji, wykazanych w nocie 30.1.4.

37.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

37.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

37.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zarząd			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	6 705	3 443	2 009
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	1 738	1 247	1 717
Rada Nadzorcza			-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	306	2 310	2 647
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	217	356	4 331
	8 967	7 356	10 704

37.5. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
zakup usług przez:			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 822	868	1 101
<i>spółki z Grupy od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	143	353	-
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:			
<i>Murapol S.A. na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	112	140	-
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	3 021	4 548	10 438

odsetki od pożyczki otrzymanej przez:			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	893	1 140	1 140
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	5
odsetki od pożyczki udzielonej przez:			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	96	-	-
	11 087	7 049	12 684
Należności od podmiotów powiązanych:			
<i>Należności z tytułu dostaw</i>	244	254	1 418
<i>Należności z tytułu pożyczek</i>	4 452	-	-
<i>Pozostałe należności długoterminowe</i>	12 181	25 875	25 310
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:			
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw</i>	680	155	267
<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek</i>	10 330	10 003	10 452

38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*	573	558	999
Inne usługi poświadczające**	326	301	70
Pozostałe usługi***	460	228	1 194
	1 359	1 087	2 263

* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

** odnosi się do Poland Audit Services sp. z o.o. oraz Dewiza Audyt sp. z o.o.

*** odnosi się do innych spółek z Grupy Ernst & Young

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje, umowy faktoringu odwrotnego i sprzedaży wierzytelności, umowy leasingu, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd Murapol S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w nocie 8.12.

39.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50 % do 80 % pożyczek i kredytów miało oprocentowanie stałe.

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

	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020		
PLN	+ 1%	- 2 317
PLN	- 1%	2 317
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019		
PLN	+ 1%	- 2 302
PLN	- 1%	2 302

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

PLN	+ 1%	- 2 841
PLN	- 1%	2 841

39.2. Ryzyko walutowe

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych w walutach obcych. W związku z powyższym ekspozycja na ryzyko kursowe jest ograniczone.

39.3. Ryzyko kredytowe

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

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

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Należności z tytułu dostaw i usług	12 122	42 558	74 168
Należności pozostałe	10 692	4 322	10 150
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	4 370	7 020	38
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	8 684	93	12 885
Razem	35 868	53 993	97 241

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

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Aktywa finansowe są pogrupowane na podstawie charakteru (kategorii), okresu przeterminowania (gdzie było to możliwe) a następnie zbiorczo dla poszczególnych grup szacowane są wartości odpisów. Założenia przyjęte w modelu oparte są o dane historyczne z uwzględnieniem dostępnych dla Grupy informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli

ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności handlowych:

Przedział	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Bieżące	4 634	29 200	51 100
1-30	1 714	2 479	10 890
31-60	785	2 240	4 047
61-90	372	761	2 593
91-180	717	847	4 335
>180	3 900	7 031	1 203
	12 122	42 558	74 168

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

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
nieprzeterminowane	0,05% - 1,21%	75%-100%
przeterminowane do 30	1,01% - 2,86%	75%-100%
przeterminowane 31-60	6,66% - 10,73%	75%-100%
przeterminowane 61-90	14,68% - 22,68%	75%-100%
przeterminowane 91-180	27,52% - 39,01%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

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

W związku z pandemią COVID-19 Zarząd nie zidentyfikował potrzeby zmian założeń modelu utraty wartości należności.

39.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

W Grupie nie ma istotnych przeterminowanych zobowiązań.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2020 roku	Wartość bilansowa	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	196 750	-	13 726	192 600	-	-	206 326
Obligacje	81 398	-	11 927	57 464	17 425	-	86 816
Faktoring odwrotny	20 407	-	20 407	-	-	-	20 407
Umowy sprzedaży wierzytelności	3 113	-	3 248	-	-	-	3 248
Leasing	7 983	-	856	3 992	2 382	2 953	10 183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73 970	-	73 970	-	-	-	73 970
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	16 332	-	-	16 332	-	-	16 332
	399 953	-	124 134	270 387	19 807	2 953	417 281

31 grudnia 2019 roku	Wartość bilansowa	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	136 935	-	31 357	123 054	-	-	154 411
Obligacje	152 611	-	9 767	115 183	40 640	-	165 590
Faktoring odwrotny	78 174	-	73 925	5 047	-	-	78 973
Umowy sprzedaży wierzytelności	94 489	-	95 711	-	-	-	95 711
Leasing	25 749	-	1 200	5 093	13 809	11 346	31 447
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108 904	-	108 904	-	-	-	108 904
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	47 433	-	-	47 433	-	-	47 433
	644 295	-	320 864	295 810	54 449	11 346	682 469

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

31 grudnia 2018 roku	Wartość bilansowa	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	152 752	-	9 980	115 949	36 106	-	162 035
Obligacje	155 314	-	-	4 225	177 957	-	182 182
Faktoring odwrotny	61 128	-	-	62 412	-	-	62 412
Umowy sprzedaży wierzytelności	222 002	-	100 049	39 593	93 577	-	233 219
Leasing	1 678	-	340	1 700	541	-	2 581
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	124 067	-	124 067	-	-	-	124 067
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	37 401	-	-	37 401	-	-	37 401
	754 342	-	234 962	261 280	308 181	-	803 897

Szczegółowe informacje dotyczące pozostałych zobowiązań niefinansowych zostały zaprezentowane w nocie 33.1.

40. Instrumenty finansowe

40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa				Wartość godziwa	
		31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa finansowe							
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	AFWwWGW F	233	220	211	233	220	211
Objęte obligacje i pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	13 053	7 113	12 923	13 053	7 113	12 923
Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe, kaucje budowlane	AFWwZK	76 087	143 555	127 257	76 087	143 555	127 257
Saldo indywidulanych rachunków powierniczych	AFWwZK	27 582	100 673	104 626	27 582	100 673	104 626
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	122 002	165 812	176 329	122 002	165 812	176 329
		238 957	417 373	421 346	238 957	417 373	421 346
Zobowiązania finansowe							
Zobowiązania z tytułu leasingu oraz pozostałe	ZFWwZK	7 983	25 799	1 015	8 071	25 799	1 015

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	196 750	136 935	152 752	196 532	136 935	152 752
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe	ZFWwZK	133 271	223 961	191 737	133 271	223 961	191 737
zobowiązania, kaucje budowlane							
Obligacje	ZFWwZK	81 398	152 611	155 117	81 528	152 611	155 117
Faktoring	ZFWwZK	20 407	78 174	61 225	20 407	78 174	61 225
Sprzedaż wierzytelności	ZFWwZK	3 113	94 489	222 002	3 113	94 489	222 002
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)	IPPdO	-	283	744	-	283	744
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	434 037	520 526	452 981	434 037	520 526	452 981
		876 959	1 232 778	1 237 573	876 959	1 232 778	1 237 573

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF – Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

AFWwWGPCD – Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

IPPdO – Instrumenty pochodne przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

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

40.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za rok zakończony 31.12.2020 roku	Koszt własny sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	26	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 182	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(47 792)	-	(100)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	1 052	-	(8 048)
Razem	(47 792)	2 260	(100)	(8 048)

Za rok zakończony 31.12.2019 roku	Koszt własny sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	2 150	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 583	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(49 322)	-	(1 726)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	812	-	(6 686)
Razem	(49 322)	4 545	(1 726)	(6 686)

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Za rok zakończony 31.12.2018 roku	Koszt własny sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	4 067	(1 797)	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	(958)	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(49 895)	-	(835)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	793	-	(9 588)
Razem	(49 895)	4 860	(3 590)	(9 588)

40.3. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	1 stycznia	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Nowe umowy leasingu	zamorfyzowanym kosztem	wycena	Pozostałe	31 grudnia
Oprocentowane kredyty i pożyczki	136 777	58 244	-	1 729	-	-	196 750
Obligacje	152 612	(81 566)	-	10 352	-	-	81 398
Faktoring	78 174	(162 719)	-	2 893	-	102 059	20 407
Zobowiązania z tytułu leasingu	25 799	(4 296)	1 753	(15 273)	-	-	7 983
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	94 489	(93 864)	-	2 488	-	-	3 113
Pozostałe	283	(114)	-	-	-	(169)	-
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	488 134	(284 315)	1 753	2 189	101 890	309 651	

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	1 stycznia	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Nowe umowy leasingu	zamorfyzowanym kosztem	wycena	Pozostałe	31 grudnia
Oprocentowane kredyty i pożyczki	152 752	(25 464)	-	9 489	-	-	136 777
Obligacje	155 314	(14 853)	-	12 151	-	-	152 612
Faktoring	61 127	(155 724)	-	3 751	-	169 020	78 174
Zobowiązania z tytułu leasingu	37 929	(5 352)	313	2 164	-	(9 255)	25 799
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	222 002	(146 077)	-	18 564	-	-	94 489
Pozostałe	744	-	-	-	-	(461)	283
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	629 868	(347 470)	313	46 119	159 304	488 134	

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 (w tysiącach PLN)

Rok zakończony	31 grudnia	1 stycznia	zmiany wynikające z	zmiany wynikające z	zmiany wynikające z	Nowe umowy	wycena	31 grudnia
2018 roku	2018	2018	przepliwów pieniężnych z działalności finansowej	zyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsiębiorstwami	leasingu	zamortyzowanym kosztem	2018	2018
Oprocentowane kredyty i pożyczki	118 646	29 289		-	-	4 817	-	152 752
Obligacje	374 701	(206 079)		(36 302)	-	22 994	-	155 314
Faktoring	68 778	(156 168)		-	-	3 063	145 454	61 127
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 500	(1 741)		-	1 162	757	-	1 678
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	170 423	8 212		-	-	43 367	-	222 002
Pozostałe	242	-		-	-	-	502	744
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	734 290	(326 487)		(36 302)	1 162	74 998	145 956	593 617

40.4. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2020 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne	149 584	-	-	-	-	149 584
Kredyty bankowe	186 334	-	-	-	-	186 334
Obligacje wyemitowane	18 707	2 346	-	-	-	21 053
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu faktoringu	20 407	-	-	-	-	20 407

31 grudnia 2019 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne	266 483	-	-	-	-	266 483
Kredyty bankowe	127 526	-	-	-	-	127 526
Obligacje wyemitowane	-	18 654	2 344	-	-	20 998
Zobowiązania z tytułu leasingu	702	1 297	-	-	-	1 999
Zobowiązania z tytułu faktoringu	78 174	-	-	-	-	78 174

31 grudnia 2018 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne	280 955	-	-	-	-	280 955
Kredyty bankowe	108 876	22 681	10 690	-	-	142 247
Obligacje wyemitowane	4 190	-	21 051	-	-	25 241
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 137	541	-	-	-	1 678
Zobowiązania z tytułu faktoringu	61 128	-	-	-	-	61 128

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

40.5. Zabezpieczenia

Na każdą z prezentowanych dat bilansowych zabezpieczenia instrumentów finansowych nie występują.

41. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej emisji akcji.

Grupa analizuje następujące wskaźniki zadłużenia:

- Dług netto / EBITDA,
- Dług netto / Kapitały własne.

Wartości wspomnianych wyżej wskaźników na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku znajdują się w przedziałach wymaganych przez umowy finansujące działalność Grupy.

42. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W roku zakończonych 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Grupa nie klasyfikuje aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży.

43. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Zarząd Jednostki Dominującej	4	4	4
Pracownicy przypisane do działalności kontynuowanej	368	377	331
Pracownicy przypisani do działalności zaniechanej	-	229	379
Razem	372	610	714

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

28.02.2021 r. – terminowy wykup wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych dotychczas obligacji serii BB spółki Murapol S.A., tj. 5 300 sztuk obligacji serii BB o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5 300 000 zł.

28.02.2021 r. – terminowy wykup wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych dotychczas obligacji serii E spółki Murapol Projekt 35 Sp. z o.o., tj. 25 sztuk obligacji serii E o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 2 500 000 zł.

15.03.2021 r. – zapłata kary nałożonej na Murapol S.A. o której mowa w nocie 36.3.

30.04.2021 r. – Spółka zawarła z mBank S.A. i Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowy kredytów obejmującej kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 300 mln zł (spłata według harmonogramu z czego ostatnia płatność przypada na 31 marca 2024 roku) oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 mln zł (spłata 31 marca 2024 roku). Środki przeznaczone na spłatę dotychczasowego zadłużenia.

16.07.2021 r. – spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zbyła 75%, tj. cały posiadany pakiet akcji spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. za łączną cenę 6 300 tys. zł.


19.07.2021 r. – Spółka zawarła z AEREF V PL PRS S.a.r.l umowę ramową w zakresie współpracy w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w segmencie PRS. W jej ramach, 10.09.2021 r. spółki zależne zawarły następujące umowy celowe:

- Murapol Projekt 42 sp. z o.o. zawarła umowę o generalne wykonanie obiektu w standardzie „pod klucz” w Łodzi ze spółką Student Depot Łódź 2 sp. z o.o.
- Murapol Smidowicza sp. z o.o. zawarła umowę o realizację budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na wynajem w Gdyni, ze spółką Stena sp. z o.o.
- Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.j. zawarła umowy (obejmujące I i II etap inwestycji) o realizację budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na wynajem w Łodzi, ze spółką Stena sp. z o.o.
- Murapol Real Estate S.A. zawarła umowę o realizację budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na wynajem w Warszawie, ze spółką Aceno sp. z o.o.
- Murapol Projekt 43 sp. z o.o. zawarła umowę o realizację budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na wynajem we Wrocławiu, ze spółką Stena sp. z o.o.

Wpływ pandemii COVID-19 na sytuację majątkową i finansową Grupy do dnia 31 grudnia 2020 roku oraz działania podejmowane przez Zarząd Spółki zostały opisane w nocie nr 7 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Po dniu bilansowym Grupa nie odnotowała istotnych zdarzeń wynikających z pandemii COVID-19, które wpłynęłyby negatywnie na działalność operacyjną Grupy lub jej sytuację majątkową i finansową. W szczególności Grupa nie zidentyfikowała zmiany tempa realizacji przedsięwzięć deweloperskich wobec zakładanych harmonogramów oraz istotnych odchyień w stosunku do prognozy przepływów finansowych.

Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane historyczne
informacje finansowe

Grzegorz Ryguła
Dyrektor ds. Sprawozdawczości




Podpis

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu



Podpis

Iwona Sroka
Członek Zarządu



Podpis

Podpisy Członków Zarządu

Przemysław Kromer
Członek Zarządu



Podpis

Bielsko-Biała, 14 października 2021 roku



CENTRALA MURAPOL S.A.

43-300 Bielsko-Biała

ul. Partyzantów 49

tel: 33 819 33 33

sekretariat@murapol.pl

www.murapol.pl

25.3 Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego



Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00
+48 (0) 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Murapol S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Murapol S.A. („Spółka”) z siedzibą w Bielsku-Białej ul. Partyzantów 49, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 września 2021 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 września 2021 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”), przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.



Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Warszawa, dnia 15 listopada 2021 roku

Kluczowy biegły rewident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jerzy Buzek', written over a horizontal line.

Jerzy Buzek
Biegły rewident
nr w rejestrze: 10870

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1,
00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

Murapol Apartamenty na Wzgórzu | Sosnowiec



GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

**Śródroczne skrócone
skonsolidowane
sprawozdanie finansowe**

**za okres 9 miesięcy zakończony dnia
30 września 2021 roku**



Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne.....	11
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	13
5. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	17
6. Sezonowość działalności.....	17
7. Przychody z umów z klientami	17
7.1. Przychody w podziale na kategorie	17
7.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami	18
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	20
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	23
10. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	23
11. Przychody i koszty finansowe	24
12. Podatek dochodowy.....	25
12.1. Obciążenia podatkowe	25
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	25
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	26
14. Rzeczowe aktywa trwałe	26
15. Aktywa niematerialne.....	27
16. Wartość firmy	27
17. Zapasy	27
18. Pozostałe aktywa	28
18.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)	28
18.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)	29
19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe)	30
20. Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale	31
21. Rezerwy	31
22. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe	32
23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)	33
23.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33
23.2. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	33
23.3. Kaucje budowlane	34
24. Działalność zaniechana	34
25. Inne istotne zmiany.....	35
25.1. Sprawy sądowe i postępowania administracyjne	35

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

25.2. Zobowiązania warunkowe na 30.09.2021	36
25.3. Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych	36
25.4. Zarządzanie kapitałem.....	36
25.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
26. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	37
26.1. Nabycie jednostek.....	37
26.2. Zbycie jednostek	37
26.3. Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących	37
26.4. Zmiany w udziałach niekontrolujących.....	37
Instrumenty finansowe	38
27. 38	
28. Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
28.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Murapol S.A.	40
29. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	41

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2021 (niebadane)	30.09.2020 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	565 446	694 382
Przychody z PRS	7.1	149 864	0
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	677	6 937
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	9 060	7 316
Przychody ze sprzedaży		725 047	708 634
Koszt własny sprzedaży		(488 953)	(524 127)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(24 367)	(38 125)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		236 094	184 507
Pozostałe przychody operacyjne	10	7 619	5 150
Koszty sprzedaży		(20 120)	(26 454)
Koszty ogólnego zarządu		(34 950)	(38 102)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		4 496	(4 734)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(3 969)	(4 895)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		189 170	115 473
Przychody finansowe	11	4 583	2 250
Koszty finansowe	11	(2 381)	(1 460)
Zysk/(strata) brutto		191 372	116 262
Podatek dochodowy	12	(37 508)	(25 449)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		153 864	90 813
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	24	-	(10 474)
Zysk/(strata) netto za okres		153 864	80 338
Inne całkowite dochody netto		13	(94)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		153 877	80 244
Zysk/(strata) przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		153 360	79 527
Udziały niekontrolujące		504	811
Całkowity dochód przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		153 373	79 433
Udziały niekontrolujące		504	811
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcje):			
Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		3,76	1,95
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	(0,20)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 30 września 2021 roku

	Nota	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe		211 879	203 759
Aktywa niematerialne	15	7 685	7 547
Rzeczowe aktywa trwałe	14	8 265	8 606
Nieruchomości inwestycyjne	13	26 091	78 162
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		0	233
Pozostałe długoterminowe należności	19	12 059	12 181
Kaucje budowlane		506	4
Pozostałe aktywa finansowe	18.1	70 560	4 370
Pozostałe aktywa niefinansowe	18.2	905	896
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		85 807	91 760
Aktywa obrotowe		1 417 995	1 032 352
Zapasy	17	943 671	786 408
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	20 207	20 642
Należności z tytułu dostaw i usług	19	75 966	12 122
Należności z tytułu podatku dochodowego		416	419
Należności pozostałe	19	35 397	51 785
Kaucje budowlane		9	3
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	3 720	-
Pozostałe aktywa finansowe	18.1	-	8 684
Pozostałe aktywa niefinansowe	18.2	2 091	2 705
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	25.5	48 660	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25.5	287 859	122 002
SUMA AKTYWÓW		1 629 874	1 236 110

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 42 stanowią jego integralną część

	Nota	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		426 622	273 943
Kapitał podstawowy	20	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		1 228	1 215
Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty		269 994	189 031
Wynik finansowy okresu		153 360	81 657
Udziały niekontrolujące		4 546	5 885
Kapitał własny ogółem		431 169	279 828
Zobowiązania długoterminowe		346 394	78 345
Oprocentowane kredyty i pożyczki	22	285 066	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	22	-	16 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	22	1 686	1 692
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		44 599	40 220
Rezerwy	21	-	-
Kaucje budowlane długoterminowe	23.3	15 014	19 611
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	23.1	30	29
Zobowiązania krótkoterminowe		852 312	877 937
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23.1	100 630	73 970
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	22	46 659	196 750
Pozostałe zobowiązania finansowe	22	-	88 124
Zobowiązania z tytułu leasingu	22	5 968	6 291
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		11 696	25 964
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	23.1	49 448	16 332
Rezerwy	21	1 722	11 030
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		541	2 109
Kaucje budowlane	23.3	34 053	23 329
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	17 262	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	23.2	584 332	434 037
Zobowiązania ogółem		1 198 706	956 282
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 629 874	1 236 110

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2021 (niebadane)	30.09.2020 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto w tym:		191 372	105 683
Z działalności kontynuowanej		191 372	116 262
Z działalności zaniechanej		-	(10 579)
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		3 366	3 537
Wycena i zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(672)	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		(47 843)	60 711
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(126 262)	84 892
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(3 729)	9 691
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych		(21 078)	75 801
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		83 166	(100 051)
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień zbycia		(482)	39 190
Przychody finansowe	11	(4 583)	(2 257)
Koszty finansowe	11	26 748	40 255
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		151 345	(101 025)
Zmiana stanu rezerw		(10 876)	(22 037)
Podatek dochodowy zapłacony		(43 449)	(24 288)
Zysk z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(5 750)	-
Zysk na sprzedaży spółki zależnej		(5 643)	-
Strata na sprzedaży działalności zaniechanej		-	4 542
Pozostałe		(222)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		185 407	174 644
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		180	57
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(257)	(382)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		10 071	-
Sprzedaż spółki zależnej	26.2	3 800	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień zbycia		(472)	(5 196)
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych	18.1	11 385	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		(65)	-
Odsetki otrzymane		1	-
Spłata udzielonych pożyczek		16	12
Udzielenie pożyczek		(1 412)	(3 013)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		23 248	(8 522)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 42 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2021 (niebadane)	30.09.2020 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		52 418	112 696
Nabycie udziałów niekontrolujących		(1 632)	-
Spłata zobowiązań faktoringowych		(20 442)	(32 669)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(3 569)	(741)
Spłata pożyczek/kredytów		(28 037)	(92 968)
Wykup obligacji	22	(25 221)	(73 292)
Spłaty zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności		(3 253)	(93 864)
Odsetki zapłacone		(13 063)	(14 297)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(42 799)	(195 134)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		165 857	(29 012)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	-
Środki pieniężne na początek okresu		122 002	165 810
Środki pieniężne na koniec okresu		287 859	136 799

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 42 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Wynik finansowy okresu	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	2 040	1 215	270 688	-	273 943	5 885	279 828
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	153 360	153 360	504	153 864
Inne całkowite dochody netto za okres	-	13	-	-	13	-	13
Całkowity dochód za okres	-	13	-	153 360	153 373	504	153 877
Spzedaż spółki zależnej	26.2	-	-	-	-	(909)	(909)
Inne zmiany w strukturze Grupy	26.3	-	(694)	-	(694)	(934)	(1 628)
Dywidendy	9	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30 września 2021 roku (niebadane)	2 040	1 228	269 994	153 360	426 622	4 546	431 168

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 11 do 42 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)

Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej							
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał		Wynik finansowy okresu	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
			zapasowy	oraz zyski zatrzymane / niepokryte straty			
Na dzień 1 stycznia 2020 roku							
	2 040	(176)	186 171	-	188 035	(635)	187 400
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	79 527	79 527	811	80 338
Inne całkowite dochody netto za okres	-	(94)	-	-	(94)	-	(94)
Całkowity dochód za okres	-	(94)	-	79 527	79 433	811	80 244
Spzedaż działalności zaniechanej	26.2	-	(455)	-	(455)	11 612	11 157
Inne zmiany w strukturze Grupy	26.3	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30 września 2020 roku (niebadane)	2 040	(270)	185 716	79 527	267 014	11 788	278 802

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 11 do 42 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” lub „Sprawozdanie finansowe”) Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska - Białej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 072695687.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są:

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 15 listopada 2021 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy:

- 01.02.2021 – spółki Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o., Murapol Invest sp. z o.o., Murapol Nord sp. z o.o., Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o., Murapol Wola sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt sp. z o.o.
- 26.02.2021 – spółka Murapol Projekt 29 sp. z o.o. sp.k. została rozwiązana
- 1.04.2021 r. – spółki Murapol Projekt 28 sp. z o.o., Murapol Projekt 30 sp. z o.o. oraz Murapol Staromiejskie Apartamenty sp. z o.o., Murapol Projekt 40 sp. z o.o., Murapol Projekt 44 sp. z o.o., Murapol Garbarnia sp. z o.o. oraz Wybieram.to sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol & M Investment sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

- 1.04.2021 r. – spółki TP XVII Capital sp. z o.o. oraz TP XIX Capital sp. z o.o. zostały połączone ze spółką TP III Capital sp. z o.o.
- 23.04.2021 r. – Murapol S.A. nabył od Murapol HRE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych 100% udziałów w spółkach Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HRE 1 SKA oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HRE 2 SKA (spółki holdingowe, których aktywa stanowiły głównie udziały w jednostkach zależnych Murapol); cena nabycia wyniosła odpowiednio 941 tys. PLN i 179 tys. PLN. W wyniku transakcji Murapol zwiększył udział w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. z 84% do 90% udziału w kapitale oraz Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. z 80% do 90% udziału w kapitale.
- 15.07.2021 r. – Murapol Real Estate S.A. zbyła wszystkie posiadane przez spółkę akcje w Platforma Mieszkaniowa S.A., szczegóły w nocie 26.2
- 5.08.2021 r. – Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co udział Grupy w kapitale tej spółki wzrósł do 89,2%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN
- 24.09.2021 r. – spółka Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HRE 1 SKA została przekształcona, na mocy uchwały NWZ z dnia 27 sierpnia 2021 roku w spółkę Murapol HRE 1 sp. z o.o.
- 30.09.2021 r. – spółka Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HRE 2 SKA została przekształcona, na mocy uchwały NZW z dnia 27 sierpnia 2021 roku w spółkę Murapol HRE 2 sp. z o.o.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi Grupy za lata 2018 - 2020 zatwierdzonymi do publikacji w dniu 14 października 2021 roku.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

W związku z ogłoszonym stanem epidemicznym COVID-19, Zarząd jednostki dominującej wykonał analizy, w zakresie wrażliwości płynności finansowej Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w zakresie wpływu epidemii na bieżącą działalność operacyjną Grupy. W przygotowanej prognozie przepływów finansowych Zarząd rozważył możliwy wpływ kluczowych czynników, takich jak: zmianę tempa realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

wobec zakładanych harmonogramów w związku ze spowolnieniem procesów administracyjnych w zakresie pozyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń, zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczeniu usług przez podwykonawców (mogących wynikać m.in. z mniejszej dostępności pracowników jak i zwiększonych wymogów sanitarnych w miejscach prowadzenia prac budowlanych), a także zaostrenie polityki związanej z przyznawaniem kredytów hipotecznych m.in. przez zaostrenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), czy niepewności na rynku pracy i wynikające z tego zmiany zachowania klientów. Zarząd uwzględnił także ograniczenia o charakterze społecznym i ich wpływ na intensywność wykorzystania poszczególnych kanałów sprzedaży i potencjalnie mniejszą ilość sprzedanych mieszkań.

W przypadku Grupy, zdecydowana większość czynników ryzyka dotychczas nie zmaterializowała się, a te które zostały odnotowane (np. koszty związane z zachowaniem reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych projektów budowlanych) nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy i obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu w przyszłości.

Grupa kontynuuje działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed okresu pandemii, przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z ustaw, rozporządzeń i innych zaleceń o charakterze administracyjnym. Pandemia Covid-19 i związane z nią niepewności nie wpłynęły znacząco na istotne osądy i szacunki dokonywane przez Zarząd w procesie sprawozdawczości.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości co do zdolności jednostki do kontynuowania działalności. Tym samym niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy za lata 2018-2020, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku zostały opisane poniżej. Nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Zaproponowane zmiany zawierają tymczasowe odstępstwa, adresujące skutki zastąpienia międzybankowej stopy procentowej („IBOR”) alternatywną stopą procentową bliską wolnej od ryzyka („RFR”) i wpływ na sprawozdawczość finansową. Zmiany zawierają poniższe praktyczne rozwiązania:

- praktyczne rozwiązanie wymagające, by zmiany umowy lub zmiany przepływów pieniężnych, które są bezpośrednim następstwem reformy były traktowane jako zmiany zmiennej stopy procentowej, co jest równoznaczne ze zmianą rynkowej stopy procentowej,
- zezwolenie na dostosowanie dokumentacji rachunkowości zabezpieczeń w zakresie wyznaczania i dokumentowania powiązań zabezpieczających bez ich rozwiązywania, jeżeli zmiany te były bezpośrednio wymagane przez reformę IBOR,
- przyznanie tymczasowego zwolnienia z wymogu spełnienia kryterium odrębnej identyfikacji, jeżeli instrument RFR został wyznaczony jako zabezpieczenie komponentu ryzyka.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- *Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- *MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym *Zmiany do MSSF 17* (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- *Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie* (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

- Zmiany do MSSF 3: *Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16: *Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37: *Umowy rodzące obciążenia - koszty wypełnienia obowiązków umownych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16: *Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku* (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Zasady (polityki) rachunkowości Grupy zostały opisane w nocie 8 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy za lata 2018 – 2020. Poniżej przedstawiono istotne zasady (polityki) rachunkowości oraz osądy i szacunki dot. transakcji w segmencie instytucjonalnego wynajmu nieruchomości („PRS”), w którym Grupa rozpoczęła działalność w 2021 roku.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić. W przypadku transakcji w segmencie PRS Grupa identyfikuje zobowiązania do wykonania świadczeń obejmujących (i) sprzedaż gruntu oraz (ii) usługi generalnego wykonawstwa.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia Grupa ustala w momencie zawarcia umowy, czy będzie spełniać zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu czy też spełni je w określonym momencie. Jeśli jednostka nie spełnia zobowiązania do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu, zobowiązanie do wykonania świadczenia jest spełniane w określonym momencie.

Przychody rozpoznawane w określonym momencie

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży gruntu w momencie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Grupa pełni funkcję zleceniodawcy, ponieważ sprawuje ona kontrolę nad przyrzeczoną dobrą (gruntem) przed jego przekazaniem klientowi (przede wszystkim posiada tytuł własności tego gruntu). W związku z powyższym ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia, do którego – zgodnie z oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazanie gruntu. Bezwarunkowa płatność ceny sprzedaży gruntów następuje w dwóch transzach: (i) płatnej w terminie 10 dni roboczych od zawarcia umowy oraz (ii) 10 dni roboczych od uzyskania ostatecznego i niezaskarżalnego pozwolenia na użytkowanie projektu PRS, lecz nie później niż w dacie wskazanej w umowie sprzedaży. W przypadku odroczonego terminu płatności spółka rozpoznaje istotny element finansowania. Grupa prezentuje przychody z tytułu odsetek oddzielnie od przychodów z tytułu umów z klientami w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozycji przychody finansowe.

Przychody rozpoznawane w czasie

Przychody ze sprzedaży rozpoznawane w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane (generalne wykonawstwo). Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na wynikach. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu. Terminy płatności za wykonane w danym miesiącu usługi generalnego wykonawstwa wynoszą zwyczajowo 21 dni. W ocenie Zarządu rozpoznanie przychodów z tytułu generalnego wykonawstwa mierzone bezpośrednim pomiarem wykonanych prac odzwierciedla sposób, w jaki jest dokonywane przeniesienie kontroli nad przyrzeczonymi dobrami lub usługami.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

W przypadku, kiedy przychód określony na bazie stopnia zaawansowania przekracza poziom rzeczywistej fakturacji kontraktu budowlanego Grupa rozpoznaje składników aktywów z tytułu umowy w kwocie nominalnej różnicy pomiędzy tymi wartościami i prezentuje w pozycji „Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych”. W przeciwnym razie Grupa rozpoznaje zobowiązanie z tytułu umowy i prezentuje w pozycji „Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych”.

5. Zmiana szacunków i korekty błędów

W okresie bieżącym nie miały miejsca zmiany szacunków ani korekty błędów.

6. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego.

7. Przychody z umów z klientami

7.1. Przychody w podziale na kategorie

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)				
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Segment PRS	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>					
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	565 446	-	-	-	565 446
Usługi budowlane	-	-	91 204	-	91 204
Sprzedaż gruntów	-	-	58 660	-	58 660
Pozostałe	4 019	-	-	5 719	9 737
Przychody z umów z klientami ogółem	569 464	-	149 864	5 719	725 047
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>					
w określonym momencie	569 464	-	58 660	5 719	633 843
w miarę upływu czasu	-	-	91 204	-	91 204
Przychody z umów z klientami ogółem	569 464	-	149 864	5 719	725 047

Segment PRS został wyodrębniony w 2021 roku i obejmuje transakcje sprzedaży gruntu oraz usług generalnego wykonawstwa na rzecz spółek sektora wynajmuj prywatnego (PRS) i domów studenckich. Transakcje takie nie były zawierane w poprzednim roku obrotowym.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	694 382	-	-	694 382
Długoterminowe kontrakty budowlane	-	-	-	-
Materiały budowlane	-	6 937	-	6 937
Pozostałe	2 750	-	4 565	7 316
Przychody z umów z klientami ogółem	697 132	6 937	4 565	708 634
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	697 132	6 937	4 565	708 634
w miarę upływu czasu	-	-	-	-
Przychody z umów z klientami ogółem	697 132	6 937	4 565	708 634

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie między ujawnieniem przychodów w podziale na kategorie a informacjami o przychodach, które Grupa ujawnia dla każdego segmentu sprawozdawczego:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)			
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Segment PRS	Pozostałe
Przychody	569 464	-	149 864	5 719
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	569 464	-	149 864	5 719
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-
Wyłączenia	-	-	-	-
Przychody z umów z klientami ogółem	569 464	-	149 864	5 719

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostałe
Przychody	697 132	112 444	7 120
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	697 132	6 937	4 565
Sprzedaż między segmentami	-	105 508	2 555
Wyłączenia	-	-105 508	-2 555
Przychody z umów z klientami ogółem	697 132	6 937	4 565

7.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Koszty pozyskania kontraktów

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	20 642	26 097
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	13 896	14 734
koszty okresu	(14 331)	(18 888)
odpis aktualizujący	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	20 207	21 943

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	434 037	520 526
wpłaty od klientów	715 741	586 738
rozpoznany przychód w okresie	(565 446)	(694 382)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	584 332	412 883

Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	-	-
zmiana w okresie	3 720	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	3 720	-

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	-	-
zmiana w okresie	17 262	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	17 262	-

Na dzień 30 września 2021 roku zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Kaucje budowlane – aktywa

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	-	-
zmiana stanu	516	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	516	-
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	506	-
kaucje budowlane krótkoterminowe	9	-

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- segment deweloperski zajmuje się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych,
- segment handlowy zajmował się obrotem materiałami budowlanymi. Od kwietnia 2020 nie są realizowane transakcje z podmiotami trzecimi,
- segment PRS obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego i domów studenckich,
- segment pozostały skupia w sobie pozostałą działalność Grupy.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych. Segment przemysłowy, obejmujący budownictwo przemysłowe, został zakwalifikowany do działalności zaniechanej.

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

	Działalność kontynuowana			Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Segment PRS		
Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)					
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	569 464	-	149 864	5 719	725 047
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Przychody segmentu ogółem	569 464	-	149 864	5 719	725 047
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	200 191	-	33 994	1 910	236 094
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(22 385)	-	(1 982)	-	(24 367)
Pozostałe przychody operacyjne					7 619
Koszty sprzedaży					(20 120)
Koszty ogólnego zarządu					(34 950)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					4 496
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(3 969)
Zysk operacyjny					189 170
Aktywa segmentu	1 549 459	-	74 981	5 434	1 629 874
Zobowiązania segmentu	1 173 391	-	25 315	-	1 198 706

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

	Działalność kontynuowana			Wylączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment handlowy	Pozostały		
Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku lub na dzień 31 grudnia 2020 (niebadane)					
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	697 132	6 937	4 565	708 634	708 634
Sprzedaż między segmentami	-	105 508	2 555	108 062	-
Przychody segmentu ogółem	697 132	112 444	7 120	816 696	708 634
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	181 426	787	2 294	184 507	184 507
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(38 125)	-	-	(38 125)	(38 125)
Pozostałe przychody operacyjne					5 150
Koszty sprzedaży					(26 454)
Koszty ogólnego zarządu					(38 102)
Strata z tytułu uforty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					(4 734)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(4 895)
Zysk operacyjny					115 473
Aktywa segmentu	1 214 102	13 360	8 648	1 236 110	1 236 110
Zobowiązania segmentu	873 074	81 405	1 803	956 282	956 282

W okresie sprawozdawczym Grupa nie osiągnęła przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi podmiotami przekraczających 10% przychodów łącznych Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 10 lipca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018, mocą której postanowiono, że m.in. część zysku z rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 w kwocie 13 371 tys. PLN zostanie przeznaczona na dywidendę na rzecz Akcjonariuszy Spółki, tj. 0,33 PLN na każdą akcję. W dniu 12 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A. uchwałą w sprawie ustalenia terminu dywidendy, działając na podstawie art. 348 par. 3 Kodeksu spółek handlowych, ustaliła termin wypłaty dywidendy za rok 2018 na dzień 13 lutego 2020 roku. Kwota zysku przeznaczonego na wypłatę dywidendy wyniosła 13 371 tys. PLN.

Porozumieniem z dnia 13 lutego 2020 roku, pomiędzy akcjonariuszami (którzy tego dnia zbyli posiadane akcje Murapol S.A.) a Spółką, doszło do umownego potrącenia wierzytelności tych akcjonariuszy względem Spółki (prezentowanych w pozostałych zobowiązaniach) w kwocie 13 109 tys. PLN z wierzytelnością Spółki względem akcjonariuszy (prezentowanych w pozostałych należnościach) w kwocie 24 832 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

10. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Pozostałe przychody operacyjne		
Przychody z tytułu kar umownych	754	103
Otrzymane odszkodowania	-	588
Dofinansowanie COVID-19	-	1 977
Najem	18	631
Kaucje przedawnione	332	648
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	672	-
Zysk na dekonsolidacji spółek zależnych	5 643	-
Inne	200	1 203
Razem pozostałe przychody operacyjne	7 619	5 150
	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Pozostałe koszty operacyjne		
Odpisy wartości pozostałe	-	4 734
Koszty likwidacji środków trwałych	-	81
Strata z tytułu likwidacji spółek zależnych	97	55

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Koszty postępowania sądowego	1 535	-
Odszkodowania	576	-
Koszty reklamacji	647	-
Inne	1 114	25
Razem pozostałe koszty operacyjne	3 969	4 895

11. Przychody i koszty finansowe

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Przychody finansowe		
Odsetki od pożyczek	1 666	43
Odsetki od obligacji	214	595
Odsetki bankowe	-	524
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	131	159
Wycena kaucji, pozostałych instrumentów	178	173
Różnice kursowe	1 131	-
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	27
Rozwiązanie rezerwy na karę KNF	1 263	-
Pozostałe przychody finansowe	-	729
Razem przychody finansowe	4 583	2 250

W pozycji Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe, w okresie porównawczym, ujęto zyski z wyceny certyfikatów inwestycyjnych FIZ.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Koszty finansowe		
Odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	-	-
Odsetki od zobowiązań i faktoringu	403	451
Odsetki od zaległości podatkowych	51	74
Odsetki z tytułu leasingu	945	599
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	828	-
Pozostałe koszty finansowe	154	336
Razem koszty finansowe	2 381	1 460

W pozycji zyski / straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe, w bieżącym okresie, ujęto głównie wynik na sprzedaży akcji spółek niepowiązanych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenia podatkowe

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(29 184)	(35 556)
Odroczony podatek dochodowy	(8 324)	10 107
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(37 508)	(25 449)
Inne całkowite dochody	-	-
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	191 371	116 262
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	36 360	22 090
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 354	1 483
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(598)	(158)
Odsetki trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	818	1 555
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	920	1 168
Inne	(1 346)	(689)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	37 508	25 449
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	37 508	25 449

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

13. Nieruchomości inwestycyjne

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	78 162	108 886
Zmiany stanu:	(52 071)	(26 281)
inne	(402)	(3 594)
sprzedaż	(7 309)	
transfery do zapasów	(44 360)	(9 739)
sprzedaż spółek zależnych	-	(12 948)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	26 091	82 605

Nieruchomości inwestycyjne należą do poziomu II hierarchii wyceny do wartości godziwej.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne są nieruchomościami utrzymywanymi w celu wzrostu wartości. Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wykonywana jest metodą transakcji porównywalnych.

W okresie sprawozdawczym Grupa zbyła nieruchomość inwestycyjną o wartości ok. 7.309 tys. PLN. W związku z uruchomieniem segmentu PRS, Grupa reklasyfikowała do zapasów, a następnie zbyła wraz z nakładami poniesionymi do momentu ich sprzedaży, grunty o łącznej wartości ok. 9.830 tys. PLN. Dodatkowo, ze względu na podjęte działania, zgodne z zaktualizowaną strategią, zmierzające do zmiany przeznaczenia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne i użycia ich w ramach działalności deweloperskiej, Zarząd podjął decyzję o reklasyfikacji do zapasów gruntów inwestycyjnych o łącznej wartości ok. 34.530 tys. PLN.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 565 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku: 679 tys. PLN).

Zarówno w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku, jak i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku Grupa nie sprzedała istotnych składników rzeczowych aktywów trwałych.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 września 2021 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

15. Aktywa niematerialne

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku, Grupa nabyła składniki aktywów niematerialnych o wartości 30 tys. PLN (w okresie porównawczym: 33 tys. PLN). Grupa sprzedała składniki aktywów niematerialnych o wartości 37 tys. PLN (w okresie porównawczym Grupa nie sprzedała istotnych składników aktywów niematerialnych).

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 września 2021 roku ani w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości składników aktywów niematerialnych.

16. Wartość firmy

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Wartość bilansowa wartości firmy:		
przypisana segmentowi deweloperskiemu	1 113	1 113
przypisana segmentowi pośrednictwa sprzedaży lokali	5 434	5 434
Razem wartość bilansowa	6 547	6 547

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku oraz w okresie porównawczym nie wystąpiły zmiany wartości wartości firmy.

W bieżącym okresie oraz w okresie porównawczym, Zarząd nie zidentyfikował przesłanek do utraty wartości, w związku z tym nie przeprowadzono testów na utratę wartości.

17. Zapasy

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Towary (według ceny nabycia)	13 488	4 748
Półprodukty i produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	714 982	627 926
Zaliczki na grunt (według ceny nabycia)	60 577	53 636
Wyroby gotowe:	154 624	100 098
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	943 671	786 408

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Spółka rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 485 130 tysięcy PLN (w okresie porównawczym: 519 753 tysięcy PLN).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku przeklasyfikowano z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów grunty o wartości 44 360 tysięcy PLN, z uwagi na zmianę charakteru i docelowe wykorzystanie tych gruntów w Grupie Kapitałowej, z czego 9 830 tysięcy PLN zostało sprzedane w ramach segmentu PRS.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku wartość odpisów wyniosła 2 450 tysięcy PLN (w okresie porównawczym Grupa nie dokonała odpisów wartości zapasów).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	36 463	43 256
okres 9 miesięcy zakończony dnia		
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	17 574	19 151
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(24 367)	(38 125)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	(6 793)	(18 973)

Stopa kapitalizacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 wynosiła 5,50% (w okresie porównawczym: 5,15%)

18. Pozostałe aktywa

18.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Pożyczki dla pracowników	120	17
Pożyczki udzielone	70 440	4 371
Obligacje	-	8 661
Inne	-	4
Razem	70 560	13 053
- krótkoterminowe	-	8 684
- długoterminowe	70 560	4 370

28 grudnia 2017 roku spółka Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka komandytowa nabyła obligacje od spółki Head Asset Solutions Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Obligacje miały nadane oznaczenie serii A, dzień wykupu został oznaczony na 31 grudnia 2021 roku. Emisja objęła 122 obligacje o wartości 100 000 PLN każda. Łączna nominalna wartość obligacji wyniosła 12 200 000 PLN, stopa procentowa 6,5% w skali roku do dnia wpisu w rejestr zastawów. Po wpisie stopa procentowa zostanie obniżona do 6%. Na 31 grudnia 2020 roku wartość brutto obligacji wyniosła 14 411 tysięcy PLN, a wartość odpisu aktualizującego 5 750 tysięcy PLN.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Dnia 17 maja 2021 roku doszło do przedterminowego wykupu posiadanych obligacji wyemitowanych przez Trust X Sp. z o.o. (wcześniej Head Asset Solutions sp. z o.o.) . Rozliczenie transakcji nastąpiło w formie spłaty ok 2 mln PLN w środkach pieniężnych oraz przekazania 341.000 akcji spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych, których wartość rynkowa na dzień transakcji wynosiła ok. 12,8 mln PLN. W konsekwencji, Grupa odwróciła utworzony wcześniej odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie 5 750 tys. PLN, co zostało ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Zysk/(stara) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Akcje wspomnianej spółki zostały zbyte 1 września 2021. Wynik rozpoznano w kosztach finansowych (nota 11 w pozycji Zysk/Strata z inwestycji w instrumenty kapitałowe).

W 2021 spółki Murapol S.A. i Murapol Real Estate S.A. zawarły umowy pożyczek z akcjonariuszem dominującym Grupy na łączną kwotę około 62 mln PLN. Terminy spłat przypadają na lata 2023-2024. Oprocentowanie pożyczek nie odbiega od warunków rynkowych.

Wartość oczekiwanej straty kredytowej wycenianej w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym od pożyczek udzielonych jest nieistotna w każdym z prezentowanych okresów.

18.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Polisa OC grupy	278	501
Licencje	572	464
Nadpłacone koszty sponsoringu	399	974
Nadpłacone koszty usług HR, IT	151	306
Gwarancje, kaucje	731	472
Pośrednictwo sprzedaży	-	499
Pozostałe RMK	865	385
Razem	2 996	3 601
- krótkoterminowe	2 091	2 705
- długoterminowe	905	896

Na pozycję pozostałe w pozostałych aktywach niefinansowych składają się podatek od środków transportu, sprzedaż prenumeraty, patenty, najem powierzchni reklamowej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótka i długoterminowe)

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Należności z tytułu dostaw i usług	75 966	12 122
Pozostałe należności, w tym:		
Rozrachunki publicznoprawne	34 359	41 092
Kaucje na najem lokali	264	828
Rozrachunki z akcjonariuszami	12 059	12 181
Należności z tyt. sprzedaży lokali	-	9 092
Kary umowne	39	39
Pozostałe	735	733
Należności ogółem netto	123 422	76 087
Odpis aktualizujący należności	14 741	13 903
Należności ogółem brutto	138 163	89 990
- krótkoterminowe	111 363	63 906
- długoterminowe	12 059	12 181

Wzrost należności z tytułu dostaw i usług wynika ze sprzedaży w segmencie PRS.

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

Wartość księgową netto należności jest zbliżona do ich wartości godziwej.

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Na dzień 1 stycznia	13 903	38 785
Zwiększenia	1 321	9 036
Odpis aktualizujący należności handlowe	1 321	9 036
Zmniejszenia	483	31 955
Na dzień 30 września	14 741	15 866

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

20. Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA na dzień 30 września 2021 roku

<i>Imię i Nazwisko (nazwa)</i>	<i>Ilość akcji uprzywilejowanych</i>	<i>Ilość akcji zwykłych</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>% głosów na WZA</i>
AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L.	34 000 000	6 000 000	74 000 000	98,93 %
Pozostali	-	800 000	800 000	1,07%
	34 000 000	6 800 000	74 800 000	100,00%

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie doszło do zmian w akcjonariacie spółki Murapol S.A.

21. Rezerwy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 9 308 tys. PLN, (w okresie porównawczym: o 20 792 tys. PLN). Wykorzystano lub rozwiązano rezerwy w wartości 10 478 tys. PLN, oraz utworzono rezerwy o wartości 1 170 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku: wykorzystano rezerwy o wartości 2 304 tys. PLN). Ponadto w okresie porównawczym nastąpiło zmniejszenie wartości rezerw na kwotę 18 488 tys. PLN w związku ze sprzedażą Grupy PartnerBud S.A.

Wykorzystanie rezerw w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku było związane przede wszystkim z zapłatą, w dniu 15 marca 2021 roku, przez Spółkę kar pieniężnych w łącznej wysokości 9 137 tys. PLN, zgodnie z decyzją KNF z dnia 26 lutego 2021 roku (pierwotna łączna wartość kar, zgodnie z decyzją z dnia 20 sierpnia 2019 roku wynosiła 10 400 tys. PLN; rezerwa w tej wysokości została zawiązana przez Grupę w 2019 roku). Rezerwa w wys. 1 263 tys. PLN stanowiąca różnicę pomiędzy wartością zapłaty a pierwotną wartością rezerwy została rozwiązana. Kary pieniężne zostały nałożone przez Urząd KNF za mające miejsce, w ocenie KNF, naruszenie obowiązku odnośnie ogłoszenia tzw. wezwania następczego do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji Skarbiec Holding S.A., a także naruszenia obowiązków notyfikacyjnych dotyczących znaczących pakietów akcji Skarbiec Holding S.A. Szczegółowy opis postępowania został zaprezentowany w nocie 36.3 Skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata 2018-2020.

22. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

	30 września 2021	31 grudnia 2020
Krótkoterminowe	52 627	291 166
Kredyty	46 646	186 522
Pożyczki	12	10 228
Wobec FIZ	-	3 113
Obligacje	-	64 605
Leasing	5 968	6 291
Faktoring	-	20 407
Pozostałe	-	-
Długoterminowe	286 752	18 485
Kredyty	285 066	-
Obligacje	-	16 793
Leasing	1 686	1 692
Razem	339 378	309 651

30 kwietnia 2021 roku Murapol zawarł umowę kredytów obejmującą kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 300 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 mln zł. Środki przeznaczone na spłatę dotychczasowego zadłużenia. W efekcie pozyskania nowego finansowania, istotnej zmianie uległa dotychczasowa struktura wiekowa i tytuły zadłużenia. Na 31 grudnia 2020 roku, działalność Grupy była w znacznym stopniu finansowania poprzez krótkoterminowe instrumenty finansowe, głównie w postaci obligacji, kredytów, faktoringu (odwrotnego) oraz leasingu, które w większości miały termin zapadalności w 2021 roku. W wyniku refinansowania dotychczasowego długu, Grupa, na 30 września 2021 roku, po dokonaniu spłaty pożyczki, obligacji oraz faktoringu (odwrotnego) pozostaje stroną umowy kredytów oraz umów leasingu, których zasadniczą część ma charakter długoterminowy – szczegółowy opis umowy kredytowej zaprezentowano poniżej.

Na 30 września 2021 roku Grupa jest stroną umowy kredytowej zawartej w kwietniu 2021 roku z konsorcjum banków. Spółce udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 300.000 tys. złotych oraz (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000 tys. złotych. Przeznaczeniem kredytu terminowego było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Kredyt obrotowy jest przeznaczony na finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 180.000 tys. złotych będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 31 marca 2024 roku. Kredyt obrotowy został udostępniony Spółce do dnia 31 marca 2024 roku. Oprocentowanie mające zastosowanie do każdego kredytu dla każdego okresu odsetkowego stanowi roczną stopę procentową stanowiącą sumę marży i stawki WIBOR.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Główne zabezpieczenia kredytu obejmują (i) zastawy na udziałach lub prawach wspólników poręczycieli (jednostki zależne Spółki), (ii) zastawy na aktywach Spółki, (iii) zastawy na rachunkach bankowych Spółki i poręczycieli, (iv) pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółki i poręczycieli, (v) zastawy na znakach towarowych Spółki, (vi) hipoteki, (vii) przelewy na zabezpieczenie oraz (viii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Spółki i poręczycieli.

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe (krótko i długoterminowe)

23.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100 630	73 970
Pozostałe zobowiązania, w tym:		
<i>Rozrachunki publicznoprawne</i>	45 521	12 814
<i>Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi</i>	511	750
<i>Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń</i>	1 931	1 928
<i>Kaucje zatrzymane</i>	66	66
<i>Inne</i>	1 449	802
RAZEM, w tym:	150 108	90 330
<i>Długoterminowe</i>	29	29
<i>Krótkoterminowe</i>	150 079	90 301

Wartość księgową zobowiązań jest zbliżona do ich wartości godziwej. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 90 dni.

23.2. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	584 326	434 014
Pozostałe	6	23
	584 332	434 037

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

23.3. Kaucje budowlane

	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	42 185	57 460
Zmiana stanu	6 882	(14 519)
Bilans zamknięcia	49 067	42 185
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	15 014	19 473
Kaucje budowlane krótkoterminowe	34 053	22 711

24. Działalność zaniechana

Dnia 24.04.2020 r., na podstawie umowy inwestycyjnej zawartej między innymi pomiędzy Murapol Real Estate S.A. (Murapol RE), jako sprzedającym, oraz osobą fizyczną, jako kupującym, Murapol RE zbył za cenę 1 PLN, na rzecz tej osoby 100 (słownie: sto) udziałów w kapitale zakładowym Maji Sp. z o.o. (Maji), o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, stanowiących łącznie 100 proc. kapitału zakładowego Maji oraz reprezentujących łącznie 100 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 23 kwietnia 2020 r. pomiędzy trzema spółkami z Grupy doszło do zawarcia umowy sprzedaży akcji PartnerBud S.A. Spółka Murapol Real Estate S.A. sprzedała na rzecz Maji sp. z o.o. (spółka zależna, w której Murapol Real Estate S.A. posiada bezpośrednio 100% akcji) 19.247.806 akcji spółki PartnerBud S.A. za kwotę 0,85 PLN, natomiast spółka Petrofox sp. z o.o. sprzedała na rzecz spółki Maji sp. z o.o. 1.690.597 akcji spółki PartnerBud S.A. za kwotę 0,15 PLN.

Tym samym, na skutek zbycia udziałów Maji a pośrednio akcji Partnerbud S.A., Grupa rozpoznaje, w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku, wynik na utracie kontroli nad Grupą Partnerbud S.A.

Główne grupy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do zbycia:

	24 kwietnia 2020 (niebadane)
AKTYWA	100 990
Aktywa trwałe	33 073
Aktywa obrotowe	67 917
ZOBOWIĄZANIA	104 490
Zobowiązania długoterminowe	7 036
<i>zobowiązania finansowe</i>	1 536
<i>pozostałe zobowiązania</i>	5 500
	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej **Murapol S.A.**
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Zobowiązania krótkoterminowe	97 454
zobowiązania finansowe	3 971
pozostałe zobowiązania	93 483
AKTYWA NETTO na dzień zbycia	(3 500)

Zysk netto z działalności zaniechanej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	8 755
Koszt własny sprzedaży	(10 352)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(1 597)
Pozostałe przychody operacyjne	634
Koszty sprzedaży	(200)
Koszty ogólnego zarządu	(3 954)
Pozostałe koszty operacyjne	(256)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(5 373)
Przychody finansowe	7
Koszty finansowe	(670)
Podatek	104
Zysk netto Grupy PartnerBud S.A.	(5 933)
	-
Wynik finansowy na sprzedaży Grupy PartnerBud S.A.:	-
Wartość należnej zapłaty	0*
Aktywa netto	(3 499)
Pozostałe rozliczenia	(1 042)
Zysk/strata na sprzedaży Grupy	(4 542)
Zysk/strata netto na działalności zaniechanej	(10 475)

*Wartość należnej zapłaty wyniosła 1 PLN

Na skutek zbycia Grupy Partnerbud S.A. uległy zmniejszeniu udziały niekontrolujące o 11.612 tys PLN, które w powyższej tabeli zostały uwzględnione w ramach aktywów netto.

25. Inne istotne zmiany

25.1. Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie wystąpiły istotne zmiany w obszarze spraw sądowych i administracyjnych, których stroną są spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

25.2. Zobowiązania warunkowe na 30.09.2021

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2023-12-31
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolestaw" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	2019-01-18	nieokreślony
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Wojciech Kuziel i Ewa Stepczyńska Kuziel	Umowa poręczenia	7 400	2021-01-28	2023-03-30
Murapol S.A.	Janusz Kalida, Piotr Watecki	Umowa poręczenia	16 000	2021-01-29	2022-01-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Marek Tomczyk	Umowa poręczenia	18 000	2021-08-30	2022-08-30
Cross Bud S.A.	Bruk Beł Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud S.A.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp.z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50	2018-04-16	2023-04-16
Murapol S.A.	mBank S.A.	Poręczenie wekslowe	10 000	2021-05-19	2023-09-29
Murapol S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Poręczenie wekslowe	13 000	2016-07-14	2023-12-30

25.3. Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 30 września 2021 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku) Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

25.4. Zarządzanie kapitałem

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

25.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz środki pieniężne zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Środki pieniężne w banku i w kasie	287 859	122 002
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	48 660	27 582
	336 519	149 584

26. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

26.1. Nabycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównawczym nie doszło do nabycia jednostek gospodarczych.

26.2. Zbycie jednostek

Dnia 16.07.2021 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zbyła 75%, tj. cały posiadany pakiet akcji spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. za łączną cenę 3 800 tys. zł. Aktywa netto na dzień transakcji wynosiły -934 tys. zł. Na skutek zbycia Platformy Mieszkaniowej S.A. uległy zmniejszeniu udziały niekontrolujące o 909 tys. PLN. W efekcie wynik na transakcji wyniósł 5 643 tys. zł i został ujęty w linii pozostałe przychody operacyjne.

26.3. Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie wystąpiły transakcje zbycia udziałów niekontrolujących.

W okresie sprawozdawczym, doszło do wykupu udziałów niekontrolujących na kwotę (934) tys. PLN, z tego: Cross Bud s.a. (1 293) tys. PLN, Murapol Projekt 27 sp. z o.o. (598), Murapol Projekt 35 sp. z o.o. 957 tys. PLN

26.4. Zmiany w udziałach niekontrolujących

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Na początek okresu	5 885	(635)
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	-
Sprzedaż spółki	(909)	11 612
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(934)	-
Udział w wyniku jednostek zależnych	504	811
Na koniec okresu	4 546	11 788

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

27. Instrumenty finansowe

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Aktywa finansowe					
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	AFWwWGW	-	233	-	233
Objęte obligacje i pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	70 560	13 053	70 560	13 053
Należności z tytułu dostaw i usług / pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe / kaucje budowlane	AFWwZK	124 668	76 087	124 668	76 087
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	48 660	27 582	48 660	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	287 859	122 002	287 859	122 002
		531 747	238 957	531 747	238 957
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	7 654	7 983	7 654	7 983
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	331 724	196 750	331 724	196 750
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe zobowiązania / kaucje budowlane	ZFWwZK	199 146	133 271	199 146	133 271
Obligacje	ZFWwZK	-	81 528	-	81 528
Faktoring	ZFWwZK	-	20 407	-	20 407
Sprzedaż wierzytelności	ZFWwZK	-	3 113	-	3 113
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)	IPPdO	-	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	584 332	434 037	584 332	434 037
		1 122 856	877 089	1 122 856	877 089

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGW – Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

AFWwWGPCD – Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

IPPdO – Instrumenty pochodne przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Certyfikaty funduszy inwestycyjnych zamkniętych – wycenia się w wartości godziwej na bazie aktualnej wartości certyfikatów inwestycyjnych ogłoszonej przez poszczególne Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych. Powyższa wartość wynika z wartości aktywów netto funduszu przypadających na jeden certyfikat inwestycyjny (WANCI). W celu ustalenia powyższej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

wartości poszczególne fundusze, których certyfikaty posiada Murapol dokonują okresowej wyceny aktywów i ustalenia wartości zobowiązań, które to procesy odbywają się w oparciu o zapisy statutu funduszu, polityki rachunkowości funduszu i modele wycen poszczególnych typów lokat uzgodnione z depozytariuszem funduszu – poziom 2 hierarchii wartości godziwej,

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

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

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

28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku i 30 września 2020 roku:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
zakup usług przez:		
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 665	5 132
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	692	189
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:		
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	103
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	150 990	1 413

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

odsetki od pożyczki otrzymanej przez:

Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	382	810
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-

odsetki od pożyczki udzielonej przez:

Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	1 429	-
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	346	43

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Należności od podmiotów powiązanych:	153 940	16 877
Należności z tytułu dostaw	71 312	244
Należności z tytułu pożyczek	70 422	4 452
Pozostałe należności długoterminowe	12 206	12 181
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	2 586	11 010
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 586	680
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	10 330

28.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Murapol S.A.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2021 (niebadane)	30 września 2020 (niebadane)
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	3 681	6 170
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	1 229	1 292
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	66	306
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	78	192
	5 054	7 960

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

29. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Od 1 października 2021 roku do daty publikacji sprawozdania wystąpiło następujące istotne zdarzenie dla działalności Grupy:

- 28.10.2021 r. – zawarcie umowy gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów i obsługi odsetek z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na podstawie której Murapol S.A. zobowiązał się wobec banku do pokrycia przekroczenia kosztów do maksymalnej kwoty 10% budżetu projektu PRS, przy łącznej maksymalnej gwarancji odpowiedzialności wynoszącej 30 000 tys. PLN oraz zapłaty odsetek na rzecz instytucji finansującej do maksymalnej kwoty 3 500 tys. PLN.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (w tysiącach PLN)
Dodatkowe noty objaśniające

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe	Grzegorz Ryguła Dyrektor ds. Sprawozdawczości	 Podpis
Podpisy Członków Zarządu	Nikodem Iskra Prezes Zarządu	 Podpis
	Iwona Sroka Członek Zarządu	 Podpis
	Przemysław Kromer Członek Zarządu	 Podpis

Bielsko-Biała, 15 listopada 2021 roku



CENTRALA MURAPOL S.A.
43-300 Bielsko-Biała
ul. Partyzantów 49
tel: 33 819 33 33
sekretariat@murapol.pl
www.murapol.pl

26. ZAŁĄCZNIKI

26.1 Spis tabel zamieszczonych w Prospekcie

26.2 Uchwała ws. Dopuszczenia

26.3 Statut Spółki

26.4 Raport z Wyceny

26.1 Spis tabel zamieszczonych w Prospekcie

SPIS TABEL ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE

Poniżej przedstawiono spis tabel zamieszczonych w Prospekcie w innych częściach niż Historyczne Informacje Finansowe i Załączniki:

Tabela nr 1.	Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	3
Tabela nr 2.	Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	3
Tabela nr 3.	Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	3
Tabela nr 4.	Przewidywany harmonogram Oferty.	5
Tabela nr 5.	Przewidywana struktura akcjonariatu Emitenta po przeprowadzeniu Oferty.	6
Tabela nr 6.	Zestawienie kursów EUR/PLN	44
Tabela nr 7.	Zestawienie kursów USD/PLN	45
Tabela nr 8.	Dywidenda wypłacona/uchwalona za trzy ostatnie lata obrotowe	47
Tabela nr 9.	Kapitalizacja i zadłużenie Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r.	49
Tabela nr 10.	Zadłużenie finansowe na dzień 30 września 2021 r.	50
Tabela nr 11.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	51
Tabela nr 12.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	52
Tabela nr 13.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	53
Tabela nr 14.	Alternatywne Pomiar Wyników Grupy na dzień 30 września 2021 r. lub za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia lub za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.	54
Tabela nr 15.	Definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich wykorzystania	55
Tabela nr 16.	Uzgodnienie wskaźnika skorygowana EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	58
Tabela nr 17.	Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol, oddane do użytkowania w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.	62
Tabela nr 18.	Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol, oddane do użytkowania w latach 2018–2020.	63
Tabela nr 19.	Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września odpowiednio 2021 r., 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	64
Tabela nr 20.	Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2017–2020	64
Tabela nr 21.	Średnia cena m ² PUM w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.	65
Tabela nr 22.	Średnia cena m ² PUM w latach zakończonych 31 grudnia 2018 r., 2019 r. i 2020 r.	65
Tabela nr 23.	Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.	67
Tabela nr 24.	Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w latach 2018–2020	67
Tabela nr 25.	Stopa inflacji, WIBOR 1M i WIBOR 3M dla wskazanych okresów	68

Tabela nr 26.	Alternatywne pomiary wyników na dzień 30 września 2021 r. lub za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. i 2020 r. oraz lub za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.	73
Tabela nr 27.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.	75
Tabela nr 28.	Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. i 2020 r.	76
Tabela nr 29.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2018, 2019 i 2020 r.	78
Tabela nr 30.	Koszty w układzie rodzajowym za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	80
Tabela nr 31.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r.	84
Tabela nr 32.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2020 r.	85
Tabela nr 33.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 31 grudnia 2020 r. albo za rok zakończony 31 grudnia 2020).	85
Tabela nr 34.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 31 grudnia 2019 r. albo za rok zakończony 31 grudnia 2019).	86
Tabela nr 35.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol (na dzień 31 grudnia 2018 r. albo za rok zakończony 31 grudnia 2018).	86
Tabela nr 36.	Aktywa Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.	87
Tabela nr 37.	Zobowiązania Grupy Murapol na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	91
Tabela nr 38.	Wybrane informacje na temat skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	96
Tabela nr 39.	Zobowiązania finansowe na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	100
Tabela nr 40.	Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. oraz 2018 r.	102
Tabela nr 41.	Nakłady inwestycyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	103
Tabela nr 42.	Wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	105
Tabela nr 43.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2020 r.	105
Tabela nr 44.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2019 r.	105
Tabela nr 45.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2018 r.	105
Tabela nr 46.	Pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	106
Tabela nr 47.	Struktura wiekowa należności handlowych Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	107
Tabela nr 48.	Założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności	107
Tabela nr 49.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r.	108
Tabela nr 50.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r.	108
Tabela nr 51.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r.	108
Tabela nr 52.	Oferta produktowa Grupy na wskazany dzień	140
Tabela nr 53.	Bank ziemi Grupy Murapol w podziale na lokalizacje na dzień 30 września 2021 r.	141

Tabela nr 54.	Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na etap procesu inwestycyjnego na dzień 30 września 2021 r.	141
Tabela nr 55.	Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na strukturę własności na dzień 30 września 2021 r.	142
Tabela nr 56.	Przedsięwzięcia deweloperskie zrealizowane przez Grupę w latach 2018–2020 oraz do 30 września 2021 r.	142
Tabela nr 57.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Atrium Służewiec	143
Tabela nr 58.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Parki Krakowa IV	143
Tabela nr 59.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowa Przędzalnia III	143
Tabela nr 60.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Parki Warszawy	144
Tabela nr 61.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Królewskie VI	144
Tabela nr 62.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Enklawa KB	144
Tabela nr 63.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Kąty Grodziskie III	144
Tabela nr 64.	Wybrane zbiorcze informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r.	145
Tabela nr 65.	Wybrane informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r.	146
Tabela nr 66.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Dębowe Tarasy II	147
Tabela nr 67.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowa Przędzalnia V	147
Tabela nr 68.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Zielony Żurawiniec	147
Tabela nr 69.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowe Miasto II	148
Tabela nr 70.	Wybrane informacje finansowe na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2021 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.	148
Tabela nr 71.	Projekty w przygotowaniu na dzień 30 września 2021 r.	148
Tabela nr 72.	Inwestycje PRS planowane i w realizacji (na dzień 30 września 2021 r.)	152
Tabela nr 73.	Transza A Kredytu Terminowego powinna zostać zapłacona w następujących ratach:	159
Tabela nr 74.	Wartość rzeczowych aktywów trwałych Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2020 r.	166
Tabela nr 75.	Aktywa niematerialne Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2020 r.	167
Tabela nr 76.	Istotne nieruchomości gruntowe w banku ziemi Grupy na dzień 30 września 2021 r.	168
Tabela nr 77.	Istotne znaki towarowe Grupy Murapol	175
Tabela nr 78.	Liczba pracowników Grupy Murapol na dzień 1 października 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	176
Tabela nr 79.	Podział pracowników Grupy Murapol (w przeliczeniu na pełne etaty) według obszarów odpowiedzialności na dzień 1 października 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	177
Tabela nr 80.	Podstawowe informacje o Spółce	199
Tabela nr 81.	Podstawowe informacje o spółce Cross Bud S.A.	203
Tabela nr 82.	Podstawowe informacje o spółce HCG Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	203
Tabela nr 83.	Podstawowe informacje o spółce Murapol Architects Drive S.A.	203
Tabela nr 84.	Podstawowe informacje o spółce Murapol Real Estate S.A.	203
Tabela nr 85.	Podstawowe informacje o spółce Partner S.A.	204
Tabela nr 86.	Podstawowe informacje na temat członków Zarządu pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu	207
Tabela nr 87.	Funkcje pełnione przez członków Zarządu w okresie ostatnich pięciu lat	209
Tabela nr 88.	Podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu	214
Tabela nr 89.	Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w okresie ostatnich pięciu lat	218
Tabela nr 90.	Wynagrodzenie oraz inne świadczenia otrzymane przez członków Zarządu od Spółki i Spółek Zależnych w 2020 r.	226
Tabela nr 91.	Wynagrodzenie oraz inne świadczenia otrzymywane przez członków Rady Nadzorczej od Spółki i Spółek Zależnych w 2020 r.	232
Tabela nr 92.	Struktura akcjonariatu Murapol na Datę Prospektu	240

Tabela nr 93.	Informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Murapol po przeprowadzeniu Oferty	240
Tabela nr 94.	Transakcje zakupu usług przez Grupę od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	242
Tabela nr 95.	Transakcje sprzedaży wyrobów, materiałów i usług zawartych przez Grupę Murapol na rzecz spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki oraz członków Zarządu za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	244
Tabela nr 96.	Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki otrzymanej od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	245
Tabela nr 97.	Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki udzielonej akcjonariuszom Spółki lub spółkom i osobom fizycznym powiązanym z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	245
Tabela nr 98.	Należności Grupy Murapol od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw, pożyczek i salda z tytułu pozostałych należności długoterminowych wg stanu na dzień 30 września 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	246
Tabela nr 99.	Zobowiązania Grupy Murapol wobec spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw i pożyczek na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	246
Tabela nr 100.	Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Zarządu oraz członkom zarządów Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	247
Tabela nr 101.	Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Rady Nadzorczej i członkom rad nadzorczych Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	248
Tabela nr 102.	Informacje finansowe na temat transakcji zawartych przez Spółkę z jej Spółkami Zależnymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2019 r. i 2018 r.	249
Tabela nr 103.	Przewidywany harmonogram Oferty	262

26.2 Uchwała ws. Dopuszczenia

UCHWAŁA nr 4/07/2021

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MURAPOL S.A. w Bielsku-Białej

podjęta w dniu 29 lipca 2021 roku

w sprawie dematerializacji akcji Spółki i ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej („Spółka”), działając na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 3a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie”), art. 5 ust. 8 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie”) uchwala, co następuje:

§ 2.

Niniejszym postanawia się o podjęciu wszelkich czynności mających na celu przeprowadzenie oferty publicznej akcji Spółki obejmującej sprzedaż akcji Spółki posiadanych przez AEREF V PL Investment S.à r.l., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną zgodnie z prawem luksemburskim, z siedzibą przy 14–16 Avenue Pasteur, L-2310 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowaną w luksemburskim Rejestrze Handlowym i Spółek (*Registre de Commerce et des Sociétés*), pod numerem RCS B 236 259 („Akcjonariusz Sprzedający”), w liczbie określonej przez Akcjonariusza Sprzedającego, („Oferta Publiczna”), a także o ubieganiu się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), wszystkich istniejących na datę podjęcia niniejszej uchwały, 40.800.000 (czterdziestu milionów osiemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, następujących serii:

1. Seria A 1: 8.200.000 (osiem milionów dwieście tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 o numerach od 0.000.001 do 8.200.000, które z momentem zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) o rejestrację akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych („Umowa”) zostaną zamienione na akcje na okaziciela zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki w brzmieniu obowiązującym po rejestracji zmian, o których mowa w uchwale nr 3/07/2021, przez właściwy dla Spółki sąd rejestrowy („Rejestracja Zmian Statutu”),
2. Seria A2: 800.000 (osiemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o numerach od 0.000.001 do 800.000 oraz 1.200.000 (jeden milion dwieście tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii A2 o numerach od 800.001 do 2.000.000, które z momentem zawarcia Umowy z KDPW zostaną zamienione na akcje na okaziciela zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki w brzmieniu obowiązującym po Rejestracji Zmian Statutu,
3. Seria B: 9.800.000 (dziewięć milionów osiemset tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii B o numerach od 0.000.001 do 9.800.000, które z momentem zawarcia Umowy z KDPW zostaną zamienione na akcje na okaziciela, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki w brzmieniu obowiązującym po Rejestracji Zmian Statutu,
4. Seria C1: 16.000.000 (szesnaście milionów) akcji imiennych uprzywilejowanych serii C1 o numerach od 0.000.001 do 16.000.000, które z momentem zawarcia Umowy z KDPW zostaną zamienione na akcje na okaziciela, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki w brzmieniu obowiązującym po Rejestracji Zmian Statutu,
5. Seria C2: 1.600.000 (jeden milion sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C2 o numerach od 0.000.001 do 1.600.000, oraz 2.400.000 (dwa miliony czterysta tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii C2 o numerach od 1.600.001 do 4.000.000, które z momentem zawarcia Umowy z KDPW zostaną zamienione na akcje na okaziciela, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki w brzmieniu obowiązującym po Rejestracji Zmian Statutu,
6. Seria D: 800.000 (osiemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D o numerach od 0.000.001 do 800.000, (łącznie „Akcje”), w tym:
 - a) ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW; oraz
 - b) zawarcia umowy z KDPW o rejestrację Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz dematerializacji Akcji zgodnie z Ustawą o Obrocie.

Dla uniknięcia wątpliwości, rejestracja Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW będzie mogła zostać dokonana, wedle uznania Zarządu, zgodnie z art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie lub zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

§ 3.

1. Niniejszym upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i oświadczeń, zgodnie z wymogami określonymi w odpowiednich przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami lub wytycznymi GPW, KDPW oraz Komisji Nadzoru Finansowego, związanych z:
 - a) przeprowadzeniem Oferty Publicznej;
 - b) ubieganiem się o dopuszczenie oraz wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i oświadczeń; oraz
 - c) dematerializacją Akcji, w tym w szczególności upoważnia się Zarząd do zawarcia z KDPW umowy o rejestrację Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.
2. Niniejszym upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do podjęcia decyzji o odstąpieniu od wykonania niniejszej uchwały lub zawieszenia jej wykonania w każdym czasie.

§ 4.

1. Mając na uwadze art. 328² oraz 328¹² ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, do czasu zawarcia z KDPW Umowy, Akcje będą zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez podmiot wskazany w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie powołania podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy Spółki. Rozwiązanie przez Spółkę umowy o prowadzenie rejestru akcjonariuszy w celu rejestracji Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, nastąpi pod warunkiem zawarcia umowy z KDPW o rejestrację Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz dematerializacji Akcji zgodnie z Ustawą o Obrocie.
2. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, Zarząd Spółki jest upoważniony do rozwiązania umowy o prowadzenie rejestru akcjonariuszy w przypadku określonym powyżej.

§ 5.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

26.3 Statut Spółki

(Statut zawiera treść jednolitą uwzględniającą zmiany wprowadzone uchwałą nr 3/07/2021 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta w sprawie zmiany Statutu Spółki, podjętą w dniu 29 lipca 2021 r. oraz zmiany wprowadzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 20 września 2021 r.

STATUT
MURAPOL SPÓŁKI AKCYJNEJ
Z SIEDZIBĄ W BIELSKU-BIAŁEJ
(tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 1.

1. Spółka działa pod firmą: MURAPOL Spółka Akcyjna. Spółka może używać skróconej formy członu oznaczającego jej formę prawną: „S.A.” i wyróżniającego ją znaku graficznego.
2. Siedzibą Spółki jest Bielsko-Biała.
3. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
4. Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, jak również inne jednostki organizacyjne na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą oraz przystępować do innych spółek, jednostek organizacyjnych i przedsięwzięć oraz uczestniczyć w organizacjach gospodarczych na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.
5. Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.
6. Na potrzeby niniejszego Statutu następujące terminy pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
 - 1) **„Akcjonariusz Uprawniony”** oznacza AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu;
 - 2) **„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”** oznacza dokument „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” przyjęty przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r.;
 - 3) **„Grupa Kapitałowa Murapol S.A.”** oznacza Spółkę i jej jednostki zależne w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości a także inne podmioty, w tym fundusze inwestycyjne, w stosunku do których Spółce lub jej jednostkom zależnym przysługuje pełnia praw ekonomicznych z tytułu zysków uzyskiwanych przez takie podmioty;
 - 4) **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (ze zmianami);
 - 5) **„Roczny Budżet”** oznacza w odniesieniu do każdego roku obrotowego skonsolidowany budżet Grupy Kapitałowej Murapol S.A., przedstawiający planowane wydatki, koszty i przychody w danym roku obrotowym;
 - 6) **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (ze zmianami);
 - 7) **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (ze zmianami).

Art. 2.

1. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) jest:
 - 1) PKD 01.50.Z Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana),
 - 2) PKD 02.40.Z Działalność usługowa związana z leśnictwem,
 - 3) PKD 08.11.Z Wydobywanie kamieni ozdobnych oraz kamienia dla potrzeb budownictwa, skał wapiennych, gipsu, kredy i łupków,
 - 4) PKD 08.12.Z Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu,

- 5) PKD 08.91.Z Wydobywanie minerałów dla przemysłu chemicznego oraz do produkcji nawozów,
- 6) PKD 16.10.Z Produkcja wyrobów tartacznych,
- 7) PKD 16.21.Z Produkcja arkuszy fornirowych i płyt wykonanych na bazie drewna,
- 8) PKD 16.24.Z Produkcja opakowań drewnianych,
- 9) PKD 16.29.Z Produkcja pozostałych wyrobów z drewna; produkcja wyrobów z korka, słomy i materiałów używanych do wyplatania,
- 10) PKD 18.20.Z Reprodukacja zapisanych nośników informacji,
- 11) PKD 22.23.Z Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych,
- 12) PKD 22.29.Z Produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych,
- 13) PKD 23.31.Z Produkcja ceramicznych kafli i płytek,
- 14) PKD 23.32.Z Produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych, z wypalanej gliny,
- 15) PKD 23.51.Z Produkcja cementu,
- 16) PKD 23.52.Z Produkcja wapna i gipsu,
- 17) PKD 23.61.Z Produkcja wyrobów budowlanych z betonu,
- 18) PKD 23.62.Z Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu,
- 19) PKD 23.63.Z Produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- 20) PKD 23.64.Z Produkcja zaprawy murarskiej,
- 21) PKD 23.65.Z Produkcja cementu wzmocnionego włóknem,
- 22) PKD 23.69.Z Produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu,
- 23) PKD 23.99.Z Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 24) PKD 23.70.Z Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia,
- 25) PKD 24.10.Z Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych,
- 26) PKD 24.51.Z Odlewnictwo żeliwa,
- 27) PKD 25.11.Z Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- 28) PKD 25.21.Z Produkcja grzejników i kotłów centralnego ogrzewania,
- 29) PKD 27.32.Z Produkcja pozostałych elektronicznych i elektrycznych przewodów i kabli,
- 30) PKD 27.40.Z Produkcja elektrycznego sprzętu oświetleniowego,
- 31) PKD 27.90.Z Produkcja pozostałego sprzętu elektrycznego,
- 32) PKD 35.13.Z Dystrybucja energii elektrycznej,
- 33) PKD 35.30.Z Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,
- 34) PKD 36.00.Z Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody,
- 35) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 36) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- 37) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 38) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 39) PKD 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 40) PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 41) PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,

- 42) PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 43) PKD 43.31.Z Tynkowanie,
- 44) PKD 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 45) PKD 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 46) PKD 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 47) PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 48) PKD 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 49) PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 50) PKD 46.18.Z Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów,
- 51) PKD 46.19.Z Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
- 52) PKD 46.63.Z Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej,
- 53) PKD 46.90.Z Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,
- 54) PKD 47.91.Z Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,
- 55) PKD 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
- 56) PKD 52.24.C Przeladunek towarów w pozostałych punktach przeladunkowych,
- 57) PKD 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 58) PKD 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- 59) PKD 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
- 60) PKD 56.21.Z Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),
- 61) PKD 56.29.Z Pozostała usługowa działalność gastronomiczna,
- 62) PKD 56.30.Z Przygotowywanie i podawanie napojów,
- 63) PKD 58.19.Z Pozostała działalność wydawnicza,
- 64) PKD 62.01.Z Działalność związana z oprogramowaniem,
- 65) PKD 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,
- 66) PKD 62.03.Z Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
- 67) PKD 62.09.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych,
- 68) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 69) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 70) PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 71) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 72) PKD 69.10.Z Działalność prawnicza,
- 73) PKD 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe,
- 74) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 75) PKD 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (*public relations*) i komunikacja,
- 76) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 77) PKD 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 78) PKD 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 79) PKD 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych,
- 80) PKD 73.11.Z Działalność agencji reklamowych,

- 81) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
 - 82) PKD 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
 - 83) PKD 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - 84) PKD 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
 - 85) PKD 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
 - 86) PKD 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
 - 87) PKD 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 88) PKD 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,
 - 89) PKD 81.21.Z Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
 - 90) PKD 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,
 - 91) PKD 82.19.Z Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura,
 - 92) PKD 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,
 - 93) PKD 85.59.B Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 94) PKD 95.11.Z Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych,
 - 95) PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
 - 96) PKD 64.30.Z Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
 - 97) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
 - 98) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
 - 99) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
 - 100) PKD 66.30.Z Działalność związana z zarządzaniem funduszami.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1, Spółka będzie prowadzić w celach zarobkowych, jak i w celach gospodarczych niemających charakteru zarobkowego, we wszystkich formach dopuszczalnych prawem.
 3. Jeśli do podjęcia określonej działalności wymagane jest uzyskanie koncesji, licencji bądź zezwolenia, albo prowadzenie określonego rodzaju działalności jest zastrzeżone dla uprawnionych osób, Spółka może podjąć działalność wyłącznie po uzyskaniu odpowiednich koncesji, licencji bądź zezwoleń, albo też w przypadku, gdy będzie prowadziła taką działalność poprzez uprawnione osoby.
 4. Jeżeli uchwała w przedmiocie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zostanie powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki następuje bez wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę.

II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE

Art. 3.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.040.000,00 zł (dwa miliony czterdzieści tysięcy złotych).
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 40.800.000 (czterdzieści milionów osiemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, w tym:
 - 1) 8.200.000 (osiem milionów dwieście tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 o numerach od 0.000.001 do 8.200.000,

- 2) 800.000 (osiemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o numerach od 0.000.001 do 800.000, oraz 1.200.000 (jeden milion dwieście tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii A2 o numerach od 800.001 do 2.000.000,
 - 3) 9.800.000 (dziewięć milionów osiemset tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii B o numerach od 0.000.001 do 9.800.000,
 - 4) 16.000.000 (szesnaście milionów) akcji imiennych uprzywilejowanych serii C1 o numerach od 00.000.001 do 16.000.000,
 - 5) 1.600.000 (jeden milion sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C2 o numerach od 0.000.001 do 1.600.000, oraz 2.400.000 (dwa miliony czterysta tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii C2 o numerach od 1.600.001 do 4.000.000,
 - 6) 800.000 (osiemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D o numerach od 0.000.001 do 800.000.
3. Każda akcja serii A1, B i C1 daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu. Uprzywilejowanie to wygasa w przypadku zamiany uprzywilejowanej akcji na akcję na okaziciela.
 4. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 poniżej, do czasu zawarcia przez Spółkę umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. dotyczącej rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie („Dzień Dematerializacji”), zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela lub na odwrót może zostać dokonana na wniosek akcjonariusza posiadającego akcje podlegające zamianie.
 5. Akcje imienne Spółki wszystkich serii ulegną automatycznej zamianie na akcje na okaziciela w Dniu Dematerializacji i od tego momentu zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Art. 4.

1. Akcje Spółki są zbywalne bez ograniczeń.
2. Akcje Spółki są równe i niepodzielne.

Art. 5.

1. Akcje Spółki mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone w drodze nabycia ich za wynagrodzeniem (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego Spółki.
3. Szczegółowe zasady, tryb i warunki umorzenia akcji określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

Art. 6.

1. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, w okresie, gdy akcje Spółki, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi.

III. INNE KAPITAŁY. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

Art. 7.

1. Spółka tworzy kapitał zapasowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Walne Zgromadzenie może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia, na początku i w trakcie roku obrotowego, inne kapitały na pokrycie szczególnych strat lub wydatków (kapitały rezerwowe) oraz fundusze celowe.
3. O przeznaczeniu tworzonych kapitałów i funduszy celowych decyduje Walne Zgromadzenie, z tym zastrzeżeniem, że części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Art. 8.

1. Sposób przeznaczenia zysku wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki, zbadanym przez biegłego rewidenta, określi uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Na zasadach określonych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenie jest upoważnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz terminu wypłaty dywidendy.
3. Na zasadach określonych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej na koniec roku obrotowego dywidendy, pod warunkiem, że Spółka dysponuje wystarczającymi środkami w celu dokonania takich wypłat. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały podjętej zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
4. Nie powierza się podmiotowi prowadzącemu rejestr akcjonariuszy Spółki (stosownie do postanowień Art. 328¹ i nast. Kodeksu Spółek Handlowych) pośrednictwa w wykonywaniu zobowiązań pieniężnych Spółki wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw z akcji Spółki.

Art. 9.

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z przepisami prawa.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Art. 10.

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa. Tryb emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa, ich liczbę oraz wartość nominalną określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

IV. ORGANY SPÓŁKI

Art. 11.

1. Organami Spółki są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Organy Spółki działają zgodnie z postanowieniami Statutu, przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz ustalonymi dla nich regulaminami.
3. Jeżeli Spółka posiada status spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, organy Spółki działają zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Walne Zgromadzenie

Art. 12.

1. Walne Zgromadzenie może być zwoływane i obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki, w Katowicach, Krakowie oraz w Warszawie.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd Spółki w miarę potrzeb z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego, którzy mogą również zażądać umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad.
5. Akcjonariusze zwołujący Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie art. 399 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych lub na podstawie postanowienia sądu rejestrowego wydanego na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu Spółek

Handlowych mają obowiązek poinformowania Spółki, bez zbędnej zwłoki, o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

6. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, Zarząd, w przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy na podstawie art. 399 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych lub na podstawie postanowienia sądu rejestrowego wydanego w trybie art. 400 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych, ma obowiązek dokonać ogłoszenia o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisu art. 402¹ Kodeksu Spółek Handlowych.
7. W przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sposób, o którym mowa w ustępie 5 powyżej Zarząd ma obowiązek podjąć wszelkie działania niezbędne do prawidłowego zorganizowania i przeprowadzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym przez akcjonariuszy zwołujących Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Art. 13.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia, poza sprawami zastrzeżonymi do kompetencji Walnego Zgromadzenia w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych (w zakresie nieuregulowanym wprost odmiennie w niniejszym Statucie), innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniach niniejszego Statutu, wymagają w szczególności następujące sprawy:
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień niniejszego Statutu;
 - 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
 - 3) udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków;
 - 4) podejmowanie postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
 - 5) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 6) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
 - 7) dokonanie podziału zysku i pokrycia strat; oraz
 - 8) utworzenie kapitałów rezerwowych i innych kapitałów lub funduszy celowych oraz ich likwidacja.
2. Nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego nieruchomości lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości, jak również obciążenie nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Art. 14.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inna osoba przez niego wyznaczona. W przypadku nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub inna osoba wyznaczona przez Zarząd. Powyższe nie ma zastosowania do Walnych Zgromadzeń odbywających się bez formalnego zwołania w trybie art. 405 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.
2. Przewodniczącego Zgromadzenia wskazuje Zarząd. W przypadku niewskazania Przewodniczącego Zgromadzenia przez Zarząd, pierwszą czynnością następującą po otwarciu obrad jest wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Dopuszczalny jest udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w przypadku gdy ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiera informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W takim przypadku Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą. Spółka ogłasza zasady na stronie internetowej Spółki wraz z ogłoszeniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, które zawiera informację o możliwości uczestniczenia

przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zasady te powinny umożliwiać:

- 1) od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym;
 - 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 3) wykonywanie przez akcjonariusza osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
5. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin, w którym określa tryb, szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał, a w szczególności zasady przeprowadzania wyborów, w tym wyborów w drodze głosowania oddzielnymi grupami przy wyborach Rady Nadzorczej. Do czasu uchwalenia regulaminu Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu oraz przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Art. 15.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu nie stanowią inaczej.
2. Rada Nadzorcza opiniuje projekty uchwał wnoszone przez Zarząd do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Dla podjęcia uchwały o rozwiązaniu Spółki wystarcza bezwzględna większość głosów w sytuacji, w przypadku, o którym mowa w art. 397 Kodeksu Spółek Handlowych.
4. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu jest reprezentowana co najmniej połowa kapitału zakładowego, do powzięcia uchwały o umorzeniu akcji wystarczy zwykła większość głosów.

Rada Nadzorcza

Art. 16.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 9 (dziewięciu) członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej w granicach wskazanych w ust. 1 określa Walne Zgromadzenie.
3. W obrębie Rady Nadzorczej powołuje się Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od 1 (jednego) do 3 (trzech).
4. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej wybiera Rada Nadzorcza ze swojego grona. W przypadku wyborów członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w grupach, Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego wybierają jej członkowie spośród swego grona.
5. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, Art.16 powyżej przestaje obowiązywać i w jego miejsce stosuje się niniejszy Art. 17.
6. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 7 (siedmiu) do 9 (dziewięciu) członków, powoływanych i odwoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.
7. Liczbę członków Rady Nadzorczej w granicach wskazanych w ust. 2 określa Walne Zgromadzenie.
8. W obrębie Rady Nadzorczej powołuje się Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od 1 (jednego) do 3 (trzech).
9. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej wybiera Rada Nadzorcza ze swojego grona, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej.
10. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani w sposób określony w ust. 7 i 8 poniżej.
11. Akcjonariuszowi Uprawnionemu przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania członków Rady Nadzorczej w następujący sposób:

- 1) tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony będzie posiadać co najmniej 40%, ale mniej niż 50% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Uprawnionemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej, spośród których Akcjonariusz Uprawniony wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
 - 2) tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony będzie posiadać co najmniej 30%, ale mniej niż 40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Uprawnionemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 3 (trzech) członków Rady Nadzorczej, spośród których Akcjonariusz Uprawniony wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
12. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Akcjonariusza Uprawnionego przy wyborze jednego Członka Niezależnego jest wyłączone.
 13. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej powołanego zgodnie z ust. 7 powyżej, niezależnie od przyczyny, uprawnienie do powołania członka Rady Nadzorczej w miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł, przysługuje Akcjonariuszowi Uprawnionemu zgodnie z ust. 7 powyżej.
 14. Jeżeli Akcjonariusz Uprawniony nie wykona swojego uprawnienia osobistego do powoływania odpowiednio członka lub członków Rady Nadzorczej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia przekazania przez Spółkę do publicznej wiadomości informacji o powstaniu wakatu w składzie Rady Nadzorczej, danego członka lub członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie. W przypadku upływu terminu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, Zarząd niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie, które będzie uprawnione do powołania takiego członka lub członków Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. W takim przypadku, mimo zwołania Walnego Zgromadzenia, Akcjonariusz Uprawniony może powołać takiego członka lub członków Rady Nadzorczej do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 15. Akcjonariusz Uprawniony, któremu przysługuje uprawnienie osobiste określone w ust. 7 powyżej, uprawniony jest do odwołania wyłącznie tego członka Rady Nadzorczej, którego uprzednio powołał. W wypadku utraty przez Akcjonariusza Uprawnionego prawa określonego w ust. 7 powyżej w związku z obniżeniem udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki poniżej progu wskazanego w ust. 7 powyżej, do odwołania powołanego przez niego członka Rady Nadzorczej uprawnione jest Walne Zgromadzenie.
 16. W razie konieczności powołania członków Rady Nadzorczej w związku z wygaśnięciem mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Akcjonariusza Uprawnionego na skutek zatwierdzenia sprawozdań finansowych za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej oświadczenie o powołaniu członków Rady Nadzorczej w sposób określony w ust. 7 powyżej doręcza się Spółce nie później niż na siedem dni przed wyznaczoną datą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym planowane jest zatwierdzenie sprawozdań finansowych za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej. Oświadczenie jest skuteczne z chwilą wygaśnięcia mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej.
 17. W przypadku wygaśnięcia uprawnień, o których mowa w ust. 7 powyżej oraz w przypadku głosowania oddzielnymi grupami w trybie art. 385 Kodeksu Spółek Handlowych Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej wybiera Rada Nadzorcza.
 18. Walnemu Zgromadzeniu przysługuje także uprawnienie do odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego w wykonaniu uprawnienia osobistego, które wygasło.
 19. W terminie miesiąca od dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie Akcjonariusz Uprawniony składa oświadczenie Spółce, których członków Rady Nadzorczej uznaje za powołanych w wykonaniu uprawnienia osobistego opisanego w ust. 7 powyżej. Oświadczenie zawiera także wskazanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członków Rady Nadzorczej, o których mowa w zdaniu 1, należy traktować jako powołanych przez Uprawnionego Akcjonariusza w wykonaniu uprawnienia osobistego opisanego w ust. 7 powyżej, zaś Przewodniczącego Rady Nadzorczej – jako wskazanego przez Uprawnionego Akcjonariusza. Zaniechanie złożenia takiego oświadczenia nie wpływa na utratę przez Radę Nadzorczą statusu organu Spółki ani nie stanowi przeszkody do podejmowania przez nią ważnych uchwał.

Członkowie Niezależni

Art. 17.

1. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, co najmniej 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach, a także nie mieć rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce („Kryteria Niezależności”) („Członkowie Niezależni”).

2. Przynajmniej 1 (jeden) Członek Niezależny Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.
3. Członek Niezależny powoływany przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa w Art. 17 ust. 8 zostanie powołany w skład Rady Nadzorczej najpóźniej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie.
4. Kandydatów na Członków Niezależnych wskazuje Rada Nadzorcza, z wyjątkiem kandydatów na Członka Niezależnego powoływanego przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa w Art. 17 ust. 8.
5. Przed powołaniem do Rady Nadzorczej, kandydat na Członka Niezależnego składa Spółce pisemne oświadczenie o spełnieniu Kryteriów Niezależności.
6. Jeśli Zarząd otrzyma pisemne oświadczenie od członka Rady Nadzorczej spełniającego dotychczas Kryteria Niezależności, że przestał on spełniać te kryteria, i w takim przypadku mniej niż dwóch członków Rady Nadzorczej będzie spełniało Kryteria Niezależności, Zarząd niezwłocznie od otrzymania takiego oświadczenia zwoła Walne Zgromadzenie w celu powołania członka (członków) Rady Nadzorczej spełniającego Kryteria Niezależności. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby członków spełniających Kryteria Niezależności, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym.
7. Jeśli w drodze głosowania oddzielnymi grupami w trybie art. 385 Kodeksu Spółek Handlowych nie zostanie wybranych co najmniej 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej spełniających Kryteria Niezależności, postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio.
8. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że w przypadku gdy członek Rady Nadzorczej przestaje spełniać Kryteria Niezależności, a także brak powołania takich członków Rady Nadzorczej, w szczególności w przypadku określonym w ust. 5 powyżej, nie powoduje nieważności uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członek Rady Nadzorczej przestanie spełniać Kryteria Niezależności, nie będzie to miało wpływu na ważność lub wygaśnięcie jego mandatu.

Art. 18.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie zostali na posiedzenie zaproszeni.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
5. Rada Nadzorcza jest upoważniona do uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej, który określa jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Art. 19.

Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień niniejszego Statutu, poza sprawami wymienionymi w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych oraz niniejszym Statucie do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki;
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesów Zarządu oraz ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu;
- 3) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członków Zarządu;
- 4) delegowanie spośród swego grona osoby do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu;
- 5) uchwalanie tekstu jednolitego Statutu Spółki, chyba że tekst jednolity Statutu zostanie uchwalony przez Walne Zgromadzenie;
- 6) zatwierdzanie Rocznej Bilansu;

- 7) wyrażanie zgody na nabywanie i zbywanie nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach, prawa użytkownika wieczystego lub udziałów w tym prawie o wartości przekraczającej 20% skonsolidowanych kapitałów własnych Spółki, ustalonych na podstawie ostatniego sporządzonego przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki, z wyjątkiem:
 - a) zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach prowadzonej działalności Spółki oraz udziałów w tych lokalach, a także udziałów w nieruchomościach sprzedawanych jako związane ze zbyciem tych lokali lub udziałów w tych lokalach;
 - b) nabywania i zbywania nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach, prawa użytkownika wieczystego lub udziałów w tym prawie wchodzących, pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
- 8) wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie prawami (innych niż wskazane w pkt 7)) powyżej o wartości przewyższającej 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Spółki ustalonych na podstawie ostatniego sporządzonego przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem spraw dotyczących zaciągania zobowiązań lub rozporządzenia prawami pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A. oraz innych zobowiązań wskazanych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Rocznym Budżecie;
- 9) wyrażanie zgody na wykonywanie prawa głosu z tytułu uczestnictwa w spółkach w sprawach dotyczących zaciągania zobowiązań lub rozporządzenia prawami, o których mowa w pkt 7) powyżej lub dotyczących czynności wskazanych w pkt 8) powyżej;
- 10) wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie i zbywanie udziałów, akcji oraz praw uczestnictwa w spółkach lub innych podmiotach, z wyjątkiem nabywania i zbywania udziałów, akcji oraz praw uczestnictwa w podmiotach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A.;
- 11) wyrażanie zgody na zawieranie umów kredytów, pożyczek, poręczeń, przystąpienia do długu lub innych o podobnym charakterze, a także emisja obligacji, z wyjątkiem:
 - a) umów poręczenia lub przystąpienia do długu zawieranych w zwykłym toku działalności;
 - b) umów pożyczek zawieranych przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
- 12) wyrażanie zgody na zaciągnięcie zobowiązania lub dokonanie rozporządzenia o charakterze przedwstępnym lub warunkowym w sprawach wymienionych w punktach od 7) do 11);
- 13) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Murapol S.A.;
- 14) od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, w szczególności:
 - a) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
 - b) coroczne dokonywanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny pracy Rady Nadzorczej (samoocena);
 - c) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
 - d) zawarcie przez Spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązany w zakresie wymaganym zgodnie z art. 90h i nast. Ustawy o Ofercie.

Art. 20.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie Spółki przyjmuje, w drodze uchwały, politykę wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Komitety Rady Nadzorczej

Art. 21.

1. Od chwili uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie Rada Nadzorcza ustanawia komitet audytu („Komitet Audytu”).

2. Od chwili uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie:
 - 1) Komitet Audytu składa się z co najmniej 3 (trzech) członków powołanych przez Radę Nadzorczą;
 - 2) większość członków Komitetu Audytu (w tym Przewodniczący) powinna spełniać Kryteria Niezależności;
 - 3) przynajmniej 1 (jeden) członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z wymogami określonymi w Ustawie o Biegłych Rewidentach oraz przynajmniej 1 (jeden) członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka;
 - 4) Komitet Audytu wykonuje funkcje przewidziane w Ustawie o Biegłych Rewidentach oraz w regulaminie Komitetu Audytu uchwalonym przez Radę Nadzorczą; oraz
 - 5) jeżeli decyzja Rady Nadzorczej w zakresie wyboru firmy audytorskiej odbiega od rekomendacji Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza powinna uzasadnić przyczyny niezastosowania się do rekomendacji Komitetu Audytu oraz przekazać takie uzasadnienie do wiadomości Walnego Zgromadzenia.
3. Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:
 - 1) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
 - 2) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
 - 3) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
 - 4) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia na rzecz Spółki innych usług niż badanie;
 - 5) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.
4. Rada Nadzorcza może ustanowić komitet inwestycyjny („Komitet Inwestycyjny”), którego zadaniem będzie wyrażanie opinii w zakresie planowanych zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierzonego Roczego Budżetu.
5. Zarząd będzie zobowiązany do zasięgnięcia opinii Komitetu Inwestycyjnego, przed podjęciem czynności określonych w: (a) Art. 20 pkt 7) oraz pkt Art. 20.9) 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 Art. 20), przy czym o wartości tam wskazanej obniżonej do kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych). Opinie Komitetu Inwestycyjnego wskazanej w zdaniu poprzednim, poza wyjątkami określonymi w Art. 20 pkt 7 i 8), nie wymaga także zawieranie umów w zwykłym toku działalności w związku z prowadzonymi procesami budowlanymi przez Grupę Kapitałową Murapol S.A.
6. Rada Nadzorcza może powoływać także inne komitety, w tym w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Rada Nadzorcza może przyjąć regulamin określający szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej, w tym Komitetu Audytu i Komitetu Inwestycyjnego.

Zarząd

Art. 22.

1. Zarząd składa się z 2 (dwóch) do 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków Zarządu w granicach wskazanych określa Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Od chwili uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, członkowie Zarządu powoływani i odwoływani są przez Radę Nadzorczą. Liczba członków Zarządu jest ustalana przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może wskazać funkcje, które pełnić będą poszczególni członkowie Zarządu.
4. Od chwili uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony posiada co najmniej 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, Akcjonariuszowi Uprawnionemu przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do powołania jednego członka Zarządu Spółki.
5. Członków Zarządu powołuje się na wspólną pięcioletnią kadencję.

6. Szczegółowy tryb prac Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Do czasu uchwalenia Regulaminu Zarządu przez Zarząd i zatwierdzenia go przez Radę Nadzorczą, Zarząd działa na podstawie niniejszego Statutu i Kodeksu Spółek Handlowych.
7. Zarząd może wydawać regulaminy określające w szczególności: organizację wewnętrzną Spółki, zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz inne wynikające z bieżących potrzeb Spółki.

Art. 23.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, zarządza majątkiem oraz reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych.
2. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. W zakresie niewymagającym uchwały Zarządu, poszczególni członkowie Zarządu mogą prowadzić sprawy Spółki samodzielnie, w zakresie określonym w Regulaminie Zarządu.
3. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami niniejszego Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Przed dokonaniem czynności wymagającej zgody innego organu Spółki, Zarząd jest zobowiązany uzyskać taką zgodę.
4. Zarząd może nabywać, zbywać nieruchomości (lub udziały w nieruchomości), prawo użytkowania wieczystego oraz obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi bez zgody Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.
6. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki.
7. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu.
8. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

V. ZAŁOŻYCIELE

Art. 24.

Założycielami Spółki są wspólnicy MURAPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, czyli Michał Dziuda, Wiesław Cholewa oraz Leszek Kołodziej.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Art. 25.

Uprawnienia osobiste przyznane Akcjonariuszowi Uprawnionemu w niniejszym Statucie wykonuje się poprzez doręczenie Spółce pisemnego oświadczenia o wykonaniu danego uprawnienia osobistego. Wraz z doręczeniem oświadczenia Akcjonariusz Uprawniony zobowiązany jest przedstawić Spółce imienne świadectwo depozytowe wystawione przez firmę inwestycyjną lub bank powierniczy prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym są zapisane akcje Spółki, potwierdzające fakt posiadania przez Akcjonariusza Uprawnionego akcji Spółki w liczbie wymaganej niniejszym Statutem z datą utraty ważności przypadającą nie wcześniej niż na koniec dnia, w którym nastąpiło złożenie oświadczenia.

Art. 26.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba, że uchwała Walnego Zgromadzenia postanowi odmiennie.

Art. 27.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.

26.4 Raport z Wyceny

OPERAT SZACUNKOWY

Portfel nieruchomości MURAPOL SA

Przygotowana dla:
MURAPOL SA

Data wyceny: 30 września 2021

SPIS TREŚCI

- 1 WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**
- 2 OPERAT SZACUNKOWY – CZĘŚĆ OGÓLNA**
- 3 OPERAT SZACUNKOWY – CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**
- 4 ZAŁĄCZNIKI**

Operat i cała jego zawartość przeznaczone są wyłącznie dla:

- Adresata Operatu; lub
- Stron trzecich, które uprzednio uzyskały pisemną zgodę CBRE, wyrażoną w formie oświadczenia (reliance letter).

Operat powinien być analizowany i interpretowany jako cały, integralny dokument. Odpowiedzialność za jego treść jest ściśle regulowana przez zastrzeżenia i ograniczenia opisane w tym Operacie. Prosimy o przeanalizowanie tych informacji przed podjęciem działań biznesowych w oparciu o niniejszy Operat. Jeżeli informacje tam zawarte nie są w pełni zrozumiałe, rekomendujemy ich omówienie z niezależnymi doradcami prawnymi.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. OPERAT SZACUNKOWY – CZĘŚĆ OGÓLNA	5
OPERAT SZACUNKOWY – CZĘŚĆ OGÓLNA	6
ZAKRES CZYNNOŚCI I ŹRÓDŁA INFORMACJI	13
PODSTAWY OGÓLNE WYCENY	16
2. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I OPINIA O WARTOŚCI	22
ZAŁOŻENIA OGÓLNE DO WYCENY	23
METODOLOGIA I ZAŁOŻENIA SZCZEGÓŁOWE	23
OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	27
3. ZAŁOŻENIA	31
4. ZAŁĄCZNIKI	34

ZAŁĄCZNIKI

- A. RAPORTY SZCZEGÓŁOWE DLA NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI LUB PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**
- B. RAPORTY SZCZEGÓŁOWE DLA NIERUCHOMOŚCI NIEBĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI LUB PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**
- C. BADANIE RYNKU**
- D. SZCZEGÓŁOWE KALKULACJE DLA NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI LUB PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**
- E. SZCZEGÓŁOWE KALKULACJE DLA NIERUCHOMOŚCI NIEBĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI LUB PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**

1

OPERAT SZACUNKOWY – CZĘŚĆ OGÓLNA

OPERAT SZACUNKOWY – CZĘŚĆ OGÓLNA

CBRE

CBRE Sp. z o.o.

Rondo Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa
Polska

Centrala +48 22 544 80 00

Data sporządzenia operatu	29 października 2021r.
Adresat	MURAPOL SA Partyzantów 49 St. Bielsko Biała Poland Do wiadomości: Nikodem Iskra, Iwona Sroka, Przemysław Kromer, Maciej Cader, Tomasz Dara
Nieruchomość	Nieruchomości wyszczególnione są w Raportach szczegółowych oraz w Załączniku A (Założenia i wartości).
Cel posiadania	Deweloperski
Podstawa formalna wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności/użytkowania wieczystego do nieruchomości wyszczególnionych w Raportach szczegółowych oraz w Załączniku A (Założenia i wartości), na dzień wyceny, zgodnie z umową z dnia 15 września 2021r.
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny
Cel wyceny	Wycena została zlecona na potrzeby planowanej Pierwszej Oferty Publicznej akcji Klienta oraz wniosku Klienta o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (IPO), w szczególności w celu zamieszczenia Raportu z Wyceny w Prospekcie lub udostępnienie Raportu na stronie internetowej Klienta wśród innych dokumentów udostępnionych do wglądu inwestorom, zgodnie z par. 128 oraz 130 (ESMA/2013/319) Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych w stosownych

CBRE

przypadkach oraz art. 39 z załącznikiem nr 29 do Uchwały Unii Europejskiej 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. Uzupełniająco Uchwała Parlamentu Europejskiego (UE) 2017/1129 w zakresie dotyczącym formatu, treści i weryfikacji prospektu emisyjnego, który ma zostać opublikowany w związku z ofertą publiczną lub rynkiem regulowanym handlu i uchylenia uchwały Komisji Unii Europejskiej nr 809/2004 (i) („Prospekt”); oraz (ii) włączenia do memorandum informacyjnego przygotowanego przez Klienta w języku angielskim w celach marketingowych poza granicami Polski („Memorandum Informacyjne”).

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot i zakres wyceny stanowią nieruchomości będące przedmiotem własności (lub planowanej własności) nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego o takim statusie: w trakcie planowania, w trakcie budowy, ukończone.
Data wyceny	30 września 2021
Kurs wymiany	n/d
Wartość Rynkowa	Taka jak została przedstawiona w sekcji Opinia o Wartości oraz Wyciąg z Operatu. Wartość poszczególnych nieruchomości została oszacowana oddzielnie. Nie wzięto pod uwagę premii lub dyskonta możliwego do wynegocjowania przy portfelowej sprzedaży nieruchomości. Wartość rynkowa została oszacowana w oparciu o zakres i założenia zawarte w niniejszym Operacie oraz poparta danymi rynkowymi.
Specjalne założenia	W wycenie zostały przyjęte następujące Specjalne Założenia: <ul style="list-style-type: none"> ■ W przypadku braku Decyzji o warunkach zabudowy w przypadku i braku ważnego planu miejscowego LO/1MA_Łódź_1 Maja (bud. 1; 2), LO/SRE_Srebrzyńska, GD/KA2 Kartuska II (bud.2), GD/KAR Kartuska (bud.1), LO/WR9 Wróblewskiego (bud. 1), /STR Poznań Strzeszyńska, PO/ST2 Poznań Strzeszyńska II przyjęto, że dla w/w nieruchomości zostały wydane odpowiednie dokumenty (sq projekty WZ) jako warunek zakupu tych nieruchomości.
Wartość Rynkowa z uwzględnieniem specjalnych założeń	Taka jak została przedstawiona w sekcji Część Ogólna oraz Wyciągu z Operatu.

Novel Corona Virus (COVID-19)

Początek epidemii Koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako "Globalna Pandemia", cały czas wpływa na wiele aspektów życia codziennego i na globalną ekonomię – na niektórych rynkach nieruchomości odnotowano niższy poziom aktywności transakcyjnej, a także płynności. Ograniczenia w podróżowaniu zostały wprowadzone w wielu krajach, a „blokady” stosowane są w różnym stopniu z uwagi na kolejne fale COVID-19. Pomimo, że może to spowodować kolejną falę kryzysu, wydarzenia te nie są już tak bezprecedensowe jak w początku pandemii.

Pandemia i środki podjęte w celu zwalczania COVID-19 nadal wpływają na gospodarki i rynki nieruchomości na całym świecie. Niemniej jednak na dzień wyceny, rynki nieruchomości w przeważającej części nadal funkcjonują, a wolumeny transakcji i inne istotne dowody, są na poziomie zapewniającym wystarczające dowody rynkowe, na których można oprzeć wycenę nieruchomości. W związku z tym - i dla uniknięcia wątpliwości - nasza wycena nie jest zgłaszana jako podlegająca „istotnej niepewności”, zgodnie z definicją VPS 3 i VPGA 10 RICS Wycena - Globalne Standardy.

W celu uniknięcia wątpliwości, niniejsza nota wyjaśniająca została dołączona w celu zapewnienia przejrzystości i dalszego wglądu w kontekst rynkowy, na podstawie którego sporządzono wycenę nieruchomości. Mając na uwadze możliwość gwałtownych zmian warunków rynkowych w odpowiedzi na zmiany kontroli lub w przyszłym rozprzestrzenianiu się COVID-19, podkreślamy znaczenie daty wyceny

W przypadku wycen deweloperskich zwracamy uwagę na fakt, że nawet w normalnych warunkach rynkowych rezydualna metoda wyceny jest bardzo wrażliwa na zmiany kluczowych danych wejściowych, przy niewielkich zmianach zmiennych (takich jak czas budowy, koszty finansowania/ budowlane i wskaźniki sprzedaży), które mają nieproporcjonalny wpływ na końcową wartość gruntu. W związku z tym, w obecnych nadzwyczajnych warunkach rynkowych - przy rosnących kosztach budowy, problemach z dostawami i terminami, zmiennymi stopami finansowymi, niepewnymi okresami marketingowymi i brakiem aktualnych danych porównawczych - nieuniknione jest, że istnieje jeszcze większa niepewność, a wartości nieruchomości są podatne na więcej zmiennych niż normalnie.

Zgodność ze standardami wyceny

Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami prawa polskiego (w tym Ustawą o gospodarce nieruchomościami) oraz Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowe i Specjalistyczne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) a także Standardami RICS (Międzynarodowe Standardy

Wyceny RICS, wydanie z 2020 r.).

Pragniemy potwierdzić, że dysponujemy wystarczającymi informacjami zarówno odnośnie lokalnego jak i ogólnopolskiego rynku nieruchomości oraz posiadamy wiedzę, która pozwoli na kompetentne przeprowadzenie wyceny. W przypadku gdy wycena nieruchomości wymagałaby wiedzy i umiejętności, którą posiada więcej niż jeden rzeczoznawca potwierdzamy, że lista rzeczoznawców wraz z uzasadnieniem, że każda z wyżej wspomnianych osób spełnia wymogi co do kwalifikacji i umiejętności narzucanych przez Standardy Wyceny, została zarchiwizowana wraz z innymi materiałami dotyczącymi przedmiotowej wyceny.

Założenia

Przyjęliśmy wiele założeń odnośnie stanu prawnego, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stanu technicznego nieruchomości, w tym w zakresie skażenia gruntu i wód podziemnych.

Jeżeli którekolwiek z informacji lub założeń, na bazie których została wykonana wycena okażą się nieprawdziwe, oszacowane wartości mogą również być błędne i powinny zostać oszacowane ponownie.

Odstępstwa od standardowych założeń

Brak

Metodologia

Wartość Rynkowa została oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej i w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową.

Rzeczoznawca

Operat został sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych, którzy posiadają kwalifikacje do wycen dla przedmiotowego celu i posiadają uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości zgodne ze standardami RICS, PFSRM oraz polskim prawem.

Niezależność

Całkowita suma wynagrodzeń, włączając wynagrodzenie za przedmiotowe zlecenie, należne CBRE Sp. z o.o. od Klienta (lub podmiotu powiązanego z Klientem) stanowią mniej niż 5.0% całkowitych przychodów CBRE Sp. z o.o.

Ujawnienie

Dyrektor, który podpisał niniejszy Operat nie podpisywał wyceny dla tego samego adresata i celu. CBRE nie przeprowadzała w przeszłości wycen dla adresata Operatu.

Konflikt interesów

Potwierdzamy, że mieliśmy następujące istotne powiązania z Mieniem i Klientem oraz że kopie naszych kontroli konfliktu interesów zostały zachowane w dokumentach roboczych.

- Umowa agencyjna zajmująca się pozyskiwaniem terenu z Murapol S.A. z listopada 2016 r. CBRE nie sfinalizowało żadnych transakcji z Murapolem w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty sporządzenia Raportu z Wyceny.

Odpowiedzialność

Zawartość niniejszego Operatu może być wykorzystana wyłącznie przez:

- (i) Adresatów Operatu; i
- (ii) Strony, które uzyskały uprzednią pisemną zgodę CBRE w formie tzw. reliance letter;

do określonego celu określonego w tym dokumencie, a CBRE nie akceptuje odpowiedzialności względem jakiegokolwiek strony trzeciej za całość lub jakąkolwiek część zawartości Operatu.

Ubezpieczenie OC

CBRE sp. z o.o. posiada polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego w PZU S.A., nr polisy: 1016885460 i Aon UK Ltd no: PSDEF2000562. Polisy stanowią załącznik do umowy na wycenę.

Publikacja

Operat ani żadna z jego części nie może zostać opublikowana, przytoczona lub zamieszczona w publikowanym dokumencie, bez pisemnej zgody CBRE Sp. z o.o. odnośnie formy i kontekstu, w jakim miałby zostać zamieszczony.

Taka publikacja lub odwołanie się do operatu nie uzyskają zgody, jeżeli nie będą zawierały dostatecznych komentarzy na temat odstępstw od standardów lub zastosowania specjalnych założeń, o których mowa w operacie.

Z poważaniem



Maciej Wójcikiewicz MRICS

Starszy Dyrektor

Rzecznik Majątkowy Nr. Upr. 3359

W imieniu

CBRE Sp. z o.o.

T: (+48) 501 746 503

E: maciej.wojcikiewicz@cbre.com

Z poważaniem



Piotr Śliz MRICS

Dyrektor

Rzecznik Majątkowy Nr. Upr. 4715

W imieniu

CBRE Sp. z o.o.

T: (+48) 608 659 202

E: piotr.sliz@cbre.com

Z poważaniem



Marta Pawłuszewicz MRICS

Zastępca Dyrektora

Rzecznik Majątkowy Nr. Upr. 4164

W imieniu

CBRE Sp. z o.o.

T: (+48) 501 634 843

E: marta.pawluszewicz@cbre.com

Z poważaniem



Krzysztof Widuch MRICS

Zastępca Dyrektora

Rzecznik Majątkowy Nr. Upr. 5420

W imieniu

CBRE Sp. z o.o.

T: (+48) 608 654 042

E: krzysztof.widuch@cbre.com

Z poważaniem



Marta Woźniak MRICS

Starszy rzeczoznawca

Rzeczoznawca Majątkowy Nr. Upr. 5249

W imieniu

CBRE Sp. z o.o.

T: (+48) 500 070 748

E: marta.wozniak@cbre.com

ZAKRES CZYNNOŚCI I ŹRÓDŁA INFORMACJI

Źródła danych i informacji

Dokonałiśmy analizy nieruchomości na potrzeby wyceny, bazując na następujących informacjach i dokumentach dostarczonych przez MURAPOL SA:

- Zestawienie nieruchomości będących przedmiotem własności i nie we własności, planowanych w trakcie realizacji z następującymi danymi (numery działek ewidencyjnych, numery ksiąg wieczystych, powierzchnie nieruchomości, realizowane lub planowane powierzchnie PUM, liczba faz, opis inwestycji, projekty budowlane wraz z opisem techniczny budynków i projekty zagospodarowania terenu (jeśli dotyczy), rzuty kondygnacji (jeśli dotyczy)
- Zestawienie nieruchomości będących przedmiotem własności, ukończonych (numery działek ewidencyjnych, numery ksiąg wieczystych, powierzchnie nieruchomości, zrealizowane powierzchnie PUM)
- Dane szczegółowe na każdą nieruchomość: Wypis i wyrys z rejestru gruntów, Decyzja WZ (jeśli dotyczy), pozwolenie na budowę (jeśli dotyczy), pozwolenie na użytkowanie (jeśli dotyczy), decyzje podziału nieruchomości (jeśli dotyczy), deklaracje podatkowe, wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste (jeśli dotyczy), decyzje o odrołnieniu (jeśli dotyczy)
- Dane na każdą inwestycję w zakresie wysokości kosztów związanych z inwestycją planowanych i poniesionych na dzień 30.09.2021
- Dane na każdą inwestycję w zakresie, proponowanych cen sprzedaży oraz rzeczywistych cen sprzedaży od początku inwestycji do dnia 30.09.2021

Uzyskano wgląd do następujących dokumentów i danych źródłowych:

- Wgląd do Ksiąg Wieczystych dostępnych na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ekw.ms.gov.pl)
- Dokumentów planistycznych, takich jak Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i/lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Ryzyko powodzi na stronie www.isok.gov.pl

Zakładamy, że powyższe dokumenty są kompletne i nie są obciążone błędem. Zostały dostarczone na VDR oraz na bieżąco

	uzupełniane i aktualizowane
Nieruchomość	Operat zawiera streszczenie najważniejszych informacji dotyczących przedmiotowych nieruchomości, na podstawie których została wykonana przedmiotowa wycena.
Inspekcja nieruchomości	<p>Dokonano inspekcji wszystkich nieruchomości. Data inspekcji i dane rzeczoznawcy, który ją sporządził są załączone w raportach szczegółowych.</p> <p>Za każdym razem, rzeczoznawca przeprowadził oględziny nieruchomości zarówno z zewnątrz jak i wewnątrz budynków, budowli oraz terenów położonych w sąsiedztwie.</p>
Zestawienie powierzchni	Nie przeprowadzaliśmy pomiarów sprawdzających powierzchni. Wycena została wykonana w oparciu o powierzchnie dostarczone zawarte w dostarczonych zestawieniach i dokumentacji technicznej, dostarczonych przez VDR. Zakładamy, że powyższe dokumenty są kompletne i odzwierciedlają stan rzeczywisty.
Stan środowiska naturalnego	<p>Nie otrzymaliśmy żadnych analiz lub raportów środowiskowych wpływu na stan zanieczyszczenia środowiska naturalnego zarówno poprzedniego jak i aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości jak również gruntów sąsiadujących, które to sposoby użytkowania mogłyby skutkować jakimikolwiek skażeniami lub możliwością ich zaistnienia.</p> <p>Nie przeprowadzaliśmy żadnych analiz wpływu na stan zanieczyszczenia środowiska naturalnego zarówno poprzedniego jak i aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości jak również gruntów sąsiadujących. W związku z powyższym zakłada się, że takie zanieczyszczenia lub skażenia nie występują.</p> <p>Na terenie nieruchomości lub w jej pobliżu mogą znajdować się instalacje wysokiego napięcia. Zgodnie z informacjami organów państwowych, w szczególnych okolicznościach może powstać ryzyko zagrożenia zdrowia dla osób przebywających w ich pobliżu. Negatywna opinia publiczna może mieć wpływ na atrakcyjność inwestycyjną oraz wartość nieruchomości. Nasza wycena odzwierciedla aktualny stan rynku i nie uwzględnia negatywnego wpływu, jaki może mieć na wartość występowanie urządzeń elektroenergetycznych.</p>
Remonty i stan techniczny	Nie przeprowadzaliśmy żadnych analiz technicznych budynków, nośników mediów dla przedmiotowego terenu jak również nie badaliśmy i nie jesteśmy w stanie potwierdzić, czy zastosowane

na przedmiotowej nieruchomości materiały i technologie są bezpieczne i wolne od wad. W związku z tym nie jesteśmy w stanie zapewnić, iż nieruchomość jest wolna od wad.

Stan planistyczny

Nasza opinia o przeznaczeniu nieruchomości jest oparta na dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę. W związku z powyższym nie możemy ponosić odpowiedzialności, gdyby dostarczone informacje okazały się niepoprawne.

Dodatkowo zapoznaliśmy się z uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w ramach, którego znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości przyjęto na podstawie dokumentów i informacji dostarczonych przez Klienta. Nie badaliśmy ani nie byliśmy w posiadaniu żadnych dodatkowych dokumentów dotyczących stanu prawnego. Informacje z udostępnionych nam dokumentów zostały zawarte w raporcie i stanowią naszą interpretację stanu prawnego. Zalecamy, jednak analizę powyższej dokumentacji (włączając odpisy ksiąg wieczystych, akty notarialne, umowy najmów oraz dokumentację planistyczną) przez Państwa radcę prawnego.

Nie badaliśmy statusu finansowego żadnego z najemców. W wycenie jednak odzwierciedliliśmy ogólne rozumienie sytuacji finansowej najemców prezentowane przez inwestorów.

PODSTAWY OGÓLNE WYCENY

Podstawy wyceny

Podstawą przedmiotowej wyceny jest „**Wartość rynkowa**”, rozumiana zgodnie z definicją zawartą w Ustawie z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Art.151.1 z późniejszymi zmianami jak niżej:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniami i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Definicja o podobnej treści została sformułowana w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVSC) i została zaadaptowana przez RICS (“Red Book” – Międzynarodowe Standardy Wyceny – wydanie 2020 oraz TEGoVA (Europejskie Standardy Wyceny, wydanie IX – EVS).

Oszacowana w niniejszym operacie wartość, jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję. Nie uwzględniono kosztów związanych z jej nabyciem czy przejęciem ani kosztów podatkowych, które mogą pojawić się w momencie zbycia.

Nie wzięto pod uwagę żadnych umów ani porozumień wewnątrzzakładowych, hipotek ani innych obciążeń nieruchomości.

W wycenie nie wzięto pod uwagę możliwości uzyskania dotacji rządowych lub Unii Europejskiej.

Daty istotne dla wyceny

Jeżeli w operacie nie zostało wskazane inaczej data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny jest tożsama z datą, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny.

Specjalne założenia

Specjalne założenia wymagają oparcia wyceny o fakty, które istotnie różnią się od stanu na dzień wyceny.

Alternatywnie są to założenia, których potencjalny nabywca (wyluczając nabywców posiadających szczególne interesy gospodarcze) nie mógłby przyjąć mając na uwadze panujące warunki rynkowe.

Wartości czynszowe

Wartości czynszowe są to szacowane stawki najmu, za jakie powinny być wynajmowane nieruchomości na dzień wyceny uwzględniając oczekiwania najemcy i wynajmującego po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, w warunkach, gdzie każda ze stron miała odpowiednią wiedzę i

Podstawy prawne i metodologiczne

podjęła decyzję nie będąc w sytuacji przymusowej.

Wartości czynszowe przedstawione w niniejszym raporcie zostały użyte przez nas w wycenie, mogą jednak nie mieć zastosowania dla innych celów i nie zawsze mogą spełniać definicję Wartości Czynszowej.

Poniżej przedstawiamy listę podstaw prawnych i metodologicznych, na podstawie których wykonaliśmy przedmiotową wycenę:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1195 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 r., z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 r., z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami);
- Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS (wydanie z 2020 r.);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, PFSRM;
- Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS), IVSC;

Metodologia wyceny

Podjęcie mieszane (metoda pozostałościowa) (zastosowana dla gruntów niezabudowanych, jak gruntów będących w trakcie procesu inwestycyjnego)

Metoda pozostałościowa stanowi sposób określania wartości nieruchomości, które dają możliwość zabudowy, przebudowy lub modernizacji. Oszacowany całkowity koszt prac budowlanych,

powiększony o koszt marketingu, finansowania oraz zysk dewelopera zostaje odjęty od wartości końcowej inwestycji. Wartość, która pozostaje stanowi kwotę pozostającą do dyspozycji na zakup działki.

Podjęcie porównawcze (metoda porównywania parami) (zastosowana dla istniejącego gruntu, a także do wartości docelowej projektowanej inwestycji)

Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami, opiera się na porównywaniu przedmiotowej nieruchomości z transakcjami sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku. Ceny uzyskane za nieruchomości są korygowane w celu odzwierciedlenia różnic pomiędzy przedmiotową

Podjęcie dochodowe (metoda inwestycyjna) a także do wartości docelowej (zastosowana do wyceny PRS)

Podjęcie dochodowe oraz metoda inwestycyjna (technika kapitalizacji) opiera się na oszacowaniu wartości nieruchomości na podstawie dochodu czynszowego uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z nieruchomości. Jeżeli nieruchomość nie jest wynajęta, wartość czynszowa może zostać oszacowana na podstawie rynkowych stawek najmu.

Technika kapitalizacji prostej

W przypadku zastosowania techniki kapitalizacji prostej wartość rynkowa stanowić będzie iloraz stabilnego dochodu operacyjnego netto z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji, która oszacowana jest na podstawie analizy porównawczych transakcji inwestycyjnych.

Nieruchomość

Witryny sklepowe w lokalach usługowych stanowią integralną część budynków.

Elementy wykończenia wykonane przez właściciela, takie jak windy, schody, centralne ogrzewanie oraz pozostałe instalacje są traktowane jako integralna część budynków i zostały uwzględnione w wartości.

Stan środowiska naturalnego

Przy braku dodatkowych informacji zakładamy, że:

- (a) nieruchomość nie jest skażona;
- (b) nieruchomość nie jest obciążona z tytułu aktualnego czy projektowanego prawa z zakresu ochrony środowiska naturalnego. W przypadku prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości wszelkiej działalności regulowanej przepisami

związanymi z ochroną środowiska, uzyskano stosowne zgody i zezwolenia odpowiednich władz i instytucji.

(c) nieruchomość posiada aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej wymagane przepisami prawa.

Na terenie nieruchomości lub w jej pobliżu mogą znajdować się instalacje wysokiego napięcia. Zgodnie z informacjami organów państwowych, w szczególnych okolicznościach może powstać ryzyko zagrożenia zdrowia dla osób przebywających w ich pobliżu. Tak więc opinia publiczna może mieć wpływ na atrakcyjność inwestycyjną oraz przyszłą wartość nieruchomości.

Nasza wycena odzwierciedla aktualny stan rynku i nie uwzględnia negatywnego wpływu, jaki może mieć na wartość występowanie takich urządzeń.

Świadectwa charakterystyki energetycznej

n/d w zakresie inwestycji w trakcie procesu inwestycyjnego i planowanych projektów.

Ogólny stan techniczny

Przy braku dodatkowych informacji, zakłada się, że:

(a) nie występują żadne warunki glebowe ani archeologiczne, które mogą niekorzystnie wpłynąć na obecny lub przyszły sposób użytkowania nieruchomości, możliwość zabudowy lub jej wartość;

(b) nieruchomość jest wolna od ukrytych wad oraz nie ulega procesowi nadmiernego niszczenia;

(c) przy budowie oraz/lub późniejszych modernizacjach i rozbudowach nie były stosowane żadne szkodliwe lub niebezpieczne materiały budowlane ani technologie;

(d) nośniki mediów oraz urządzenia kontroli i zarządzania nimi są sprawne i wolne od wad.

Przy wycenie braliśmy pod uwagę wiek nieruchomości oraz jej ogólny stan techniczny.

Dokonałiśmy ogólnej inspekcji nieruchomości, a uwagi zawarte w części "Opis nieruchomości" nie stanowią opinii technicznej i nie mogą być traktowane jako analiza techniczna, szczególnie, co do części niezbadanych.

Stan prawny, planistyczny, najem

Na podstawie dostępnych informacji, zakłada się, że:

(a) stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkód aby była ona przedmiotem obrotu rynkowego oraz potwierdza, że jest ona wolna od obciążeń i ograniczeń, za wyjątkiem opisanych w

operacie;

(b) wszystkie obiekty zostały wzniesione zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i na podstawie pozwolenia na budowę oraz posiadają ważne pozwolenia na użytkowanie;

(c) nieruchomości nie jest objęta skutkami żadnych opracowań planistycznych, w szczególności projektami dróg;

(d) wszystkie budynki spełniają wszelkie krajowe i lokalne wymagania, w szczególności, co do ochrony przeciwpożarowej i BHP;

(e) nakłady na wykończenie poniesione przez najemców nie mają wpływu na czynsz, który można uzyskać po przedłużeniu umów najmu;

(f) najemcy będą stosować się do postanowień zawartych w umowach najmów;

(g) nie istnieją żadne ograniczenia ani ze strony najemców ani dodatkowe wynikające z umów najmów mogące niekorzystnie wpływać na wartość nieruchomości;

(h) właściciel nie odmówi zgody na przeniesienie własności nieruchomości;

(i) wszystkie pomieszczenia nieobciążone umowami najmu lub zajmowane przez właściciela nieruchomości traktowane są jako wolne i przeznaczone do wynajęcia;

(j) w przypadku konieczności dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, koszty adaptacji będą nieznaczące.

VAT

Wszystkie czynsze i wartości w niniejszym operacie są kwotami netto i nie uwzględniają podatku VAT.

Nota i zastrzeżenia prawne

Niniejszy Operat ("Operat") został przygotowany przez CBRE sp. z o.o. („CBRE”) na wyłączny użytek Murapol S.A. („Klient”), zgodnie z warunkami umowy z dnia 15 września 2021 („Umowa”). Operat jest dla Klienta i innych ewentualnych Adresatów w nim wymienionych dokumentem poufnym, i nie może zostać opublikowany ani przekazany żadnej stronie trzeciej przez Klienta ani ewentualnego innego Adresata bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody zgodnie z Umową.

Jeżeli CBRE wyraziło zgodę (poprzez tzw. reliance letter) na wykorzystanie Operatu przez stronę inną niż Klient lub ewentualny inny Adresat, („Strona Wykorzystująca” lub „Strony Wykorzystujące”), wobec żadnej ze Stron Wykorzystujących CBRE nie będzie ponosiło odpowiedzialności większej, niż jak gdyby Strona Wykorzystująca była wraz z Klientem stroną Umowy.

Maksymalna łączna odpowiedzialność CBRE wobec Klienta, ewentualnych innych Adresatów oraz Strony Wykorzystującej, wynikająca z lub w związku z Operatem lub Umową, niezależnie od tego czy jest to odpowiedzialność kontraktowa, deliktowa, zaniechanie lub jakkolwiek inna, nie przekroczy kwoty niższej z:

- (i) 25% wartości pojedynczej nieruchomości lub, w przypadku gdy roszczenie dotyczy wielu nieruchomości, 25% łącznej wartości nieruchomości których dotyczy roszczenie (wartość określa się na dzień sporządzenia Wyceny na zasadach określonych w Umowie lub, jeśli takie zasady nie zostały określone, Wartości Rynkowej określonej przez RICS); lub
- (ii) Odpowiednika w PLN kwoty 15 milionów Euro

Z zastrzeżeniem postanowień Umowy, CBRE nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek pośrednie, szczególne lub wtórne straty lub szkody spowodowane w dowolny sposób, w ramach kontraktu, deliktu, zaniechania lub w inny sposób, wynikające z lub w związku z Operatem. Żadne postanowienie Operatu nie wyklucza odpowiedzialności, której nie można wyłączyć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Jeżeli nie są Państwo Klientem, Adresatem ani Stroną Wykorzystującą, zapoznają się Państwo z Operatem wyłącznie informacyjnie oraz z wyłączeniem odpowiedzialności (na zasadach „non-reliance”). Oznacza to, że nie mogą Państwo wykorzystywać Operatu w jakimkolwiek celu a CBRE nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkodę lub stratę jaką mogą Państwo ponieść (niezależnie czy jest to szkoda rzeczywista, pośrednia czy wtórna) w związku z nieuprawnionym użyciem lub wykorzystaniem Operatu. CBRE nie zobowiązuje się do dostarczenia jakichkolwiek dodatkowych informacji lub poprawienia jakichkolwiek nieścisłości w Operacie.

Jeżeli inna spółka z Grupy CBRE przyczyni się do sporządzenia Operatu, taka spółka może także podpisać Operat wyłącznie w celu potwierdzenia udziału w sporządzeniu Operatu. Klient, Strona Wykorzystująca oraz jakiegokolwiek inny Adresat wymieniony w Operacie przyjmują do wiadomości, że obowiązek dochowania należytej staranności, istniejący na podstawie Umowy lub Operatu, nie obejmuje swoim zakresem takiej spółki z Grupy CBRE i Klient, Strona Wykorzystująca lub jakiegokolwiek inny Adresat niniejszym zrzeka się dochodzenia odszkodowania oraz możliwości podejmowania kroków prawnych względem takiej spółki z Grupy CBRE w odniesieniu do szkód wynikających z kontraktu, deliktu, zaniechania bądź jakiegokolwiek innej przyczyny. CBRE pozostanie podmiotem wyłącznie odpowiedzialnym względem Klienta na zasadach określonych w Umowie.

Żadna z informacji zawartych w Operacie nie stanowi porady co do korzyści wynikających z zawarcia jakiegokolwiek transakcji.

W przypadku nie rozumienia niniejszej noty prawnej zaleca się konsultację z niezależnym doradcą prawnym.

2

ZAŁOŻENIA OGÓLNE I OPINIA O WARTOŚCI

ZAŁOŻENIA OGÓLNE DO WYCENY

- Dla nieruchomości nie będących przedmiotem prawa własności/prawa użytkowania wieczystego gruntu opracowane skrócone raporty szczegółowe
- Dla nieruchomości ukończonych nie opisywano stanu nieruchomości
- Wszystkie dostarczone powierzchnie w zakresie realizowanej, jak i planowanej powierzchni PUM uznano za wiarygodne i możliwe do zrealizowania
- Powierzchnie gruntu przypisane do danej inwestycji uznano za wiarygodne, chyba, że z przedstawionej dokumentacji wynikało inaczej
- Opisano służebności drogowe na podstawie dostarczonej informacji. Dla niektórych faz poszczególnych inwestycji, inwestor nie podjął jeszcze decyzji, jak będą przebiegały drogi wewnętrzne, jednak przyjęto założenie, że każda nieruchomość będzie posiadała dostęp do drogi publicznej
- W związku z brakiem informacji na temat liczby łóżek i specyfikacji, akademik w Łodzi i Bydgoszczy potraktowano jako PRS, ze względu na mniejszy metraż, czynsz został powiększony
- Wartość mieszkań na umowach przedwstępnych włączono do wyceny po cenie ustalonej w umowie. Natomiast nie analizowano umów przedwstępnych
- W przypadku inwestycji w trakcie procesu inwestycyjnego, przyjęto poziom poniesionych kosztów na podstawie otrzymanej informacji
- W przypadku inwestycji w trakcie procesu inwestycyjnego ponoszone koszty są oparte na realnie poniesionych kosztach (nie na harmonogramie rachunku powierniczego).

METODOLOGIA I ZAŁOŻENIA SZCZEGÓŁOWE

Do wyceny przedmiotowych nieruchomości zastosowano:

- Podejście mieszane, metodę pozostałościową zastosowana dla gruntów niezabudowanych, jak gruntów będących w trakcie procesu inwestycyjnego dla inwestycji mających ustalony status planistyczny (objęte MPZP/wydaną Decyzją WZ lub PnB). Dodatkowo porównaliśmy otrzymany wynik z transakcjami rynkowymi gruntów pod zabudowę na moment 0 (przed rozpoczęciem robót budowlanych jeśli inwestycja została rozpoczęta).
- Podejście porównawcze zastosowana dla gruntów niezabudowanych dla zakresie inwestycji, które nie mają ustalonego statusu planistycznego oraz do określenia wartości docelowej projektowanej inwestycji mieszkaniowej
- Podejście dochodowe do określenia wartości docelowej projektowanej inwestycji typu PRS/Akademik

Metodologia i ogólne założenia do metody pozostałościowej

Metoda pozostałościowa stanowi sposób określania wartości nieruchomości, które dają możliwość zabudowy, przebudowy lub modernizacji. Oszacowany całkowity koszt prac budowlanych,

powiększony o koszt marketingu, finansowania oraz zysk dewelopera zostaje odjęty od wartości końcowej inwestycji. Wartość, która pozostaje stanowi kwotę pozostającą do dyspozycji na zakup działki.

Wartość końcowa projektowanej inwestycji (metoda porównawcza/metoda dochodowa)

- Poniżej przedstawiono rodzaj parametrów inwestycji przyjętych do kalkulacji na podstawie metody porównawczej (szczegółowe założenia przedstawiono w Załączniku):
 - Mieszkania/usługi PLN za m kw. PUM
 - Miejsca postojowe naziemne PLN za miejsce postojowe
 - Miejsca postojowe w garażu PLN za miejsce postojowe
 - Komórki lokatorskie PLN za sztukę.
- Poniżej przedstawiono rodzaj parametrów inwestycji typu PRS przyjętych do kalkulacji (szczegółowe założenia przedstawiono w Załączniku)
 - Czysze PLN za m kw. PUM
 - Koszty, na które składają się: Zarządzanie Nieruchomością (koszty do wspólnoty, podatek od nieruchomości budynek i podatek od nieruchomości grunt, koszty kapitałowe, koszty zarządzania, ubezpieczenie; Zarządzanie operacyjne (wymiana wyposażenia, nieterminowe płatności, koszty marketingu., koszty ponownego wynajęcia) oraz Media związane z danym lokalem nieolicznikowane.
 - Poziom stóp kapitalizacji wyrażony w %.

Koszty

- Poniżej przedstawiono rodzaj parametrów inwestycji przyjętych do kalkulacji (szczegółowe założenia przedstawiono w Załączniku):
 - Koszty budowy PLN za m kw. PUM
 - W przypadku inwestycji typu PRS, także koszty wyposażenia za m kw. PUM
 - Rezerwa wyrażona w % od kosztów budowy (w tym także koszty podatku i użytkowania wieczystego w trakcie budowy);
 - Koszty miękkie (architekt, projekt manager) wyrażone w % jako udział w kosztach budowy i rezerwie
 - Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych (agenta) wyrażone jako % wartości docelowej projektowanej inwestycji
 - Zysk dewelopera jako % wszystkich kosztów
 - Koszty finansowania wyrażone w % od kosztów przez okres trwania inwestycji, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości

- o Koszty zakupu nieruchomości, w tym koszty agenta, notariusza, wpisu do księgi wyrażone w %.

Metodologia i ogólne założenia do metody porównawczej (wartość końcowa projektowanej inwestycji: wartość ukończonych lokali oraz wartość gruntu)

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze i metodę porównywania parami w przypadku

Przyjęto następującą procedurę wyceny:

- Na podstawie danych rynkowych zaprezentowanych w sekcji analiza rynku wybrano zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotu objętego zakresem wyceny.
- Na podstawie analizy pozyskanych danych dotyczących rynkowych transakcji i ofert, w oparciu o doświadczenie CBRE Sp. z o.o., ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości.
- Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Sporządzono charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Z utworzonego zbioru nieruchomości do porównań dokonano wyboru nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do gruntu stanowiącego przedmiot wyceny.
- Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i dokonano określenia wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią ważoną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- Określono wartość rynkową prawa własności/prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej (PLN/ m kw.) i liczby jednostek porównawczych m kw. powierzchni gruntu.
- Dokonano analizy uzyskanych wartości.
- Poniżej przedstawiono rodzaj parametrów inwestycji przyjętych do kalkulacji (szczegółowe założenia przedstawiono w Załączniku):
 - o Grunty za m kw. gruntu i/lub
 - o Grunty za m kw. PUM.

Metodologia i ogólne założenia do metody dochodowej

Podjęcie dochodowe oraz metoda inwestycyjna (technika kapitalizacji) opiera się na oszacowaniu wartości nieruchomości na podstawie dochodu czynszowego uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z nieruchomości. Jeżeli nieruchomość nie jest wynajęta, wartość czynszowa może zostać oszacowana na podstawie rynkowych stawek najmu.

OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość Rynkowa

Według naszej opinii Wartość Rynkowa do przedmiotowych Nieruchomości, na dzień 30.09.2021 wynosi:

NIERUCHOMOŚCI POSIADANE PRZEZ MURAPOL SA

NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN/ M KW.PU MIESZKAŃ I USŁUG)
NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE PLANOWANIA I BUDOWY	843 138 000	2 972

NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN/ M KW.PU MIESZKAŃ I USŁUG)
NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE PLANOWANIA I BUDOWY	244 219 000	3 758

NIERUCHOMOŚCI UKOŃCZONE

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)
NIERUCHOMOŚCI UKOŃCZONE	510 990 000

NIERUCHOMOŚCI NIEPOSIADANE PRZEZ MURAPOL SA**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU**

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN/ M KW.PU MIESZKAŃ I USŁUG)
NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE PLANOWANIA	289 937 000	1 066

NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN/ M KW.PU MIESZKAŃ I USŁUG)
NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE PLANOWANIA	286 863 000	1 113

Powyższe wartości nie zawierają kosztów zakupu ani podatku VAT.

Wartość Rynkowa i profil dochodowości powyższej Nieruchomości jest poparty dowodami rynkowymi przedstawionymi w niniejszym Raporcie.

Poniżej przedstawiamy wykaz nieruchomości wraz z kluczowymi informacjami i wartościami nieruchomości. Wydruki wyceny są załączone w Załączniku D i E

Analiza wrażliwości

Metoda wyceny pozostałościowej jest bardzo wrażliwa na zmiany kluczowych danych wejściowych. Niewielkie zmiany zmiennych, takich jak wielkość sprzedaży lub koszty budowy, mogą mieć nieproporcjonalny wpływ na wartość gruntu. Wartości gruntów mogą zatem być podatne na znaczne wahania w wyniku zmian warunków rynkowych. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę wrażliwy charakter wycen rezydualnych przy podejmowaniu decyzji o udzieleniu kredytu / ocenie stosunku kredytu do wartości. Ilustruje to poniższa tabela analizy wrażliwości dla dużych projektów deweloperskich w portfelu na wczesnym etapie budowy.

Analiza wrażliwości wycena pozostałościowa w zależności od ceny i kosztów budowy.

Poznań Strzeszyńska

POSTR

		Cena				
		-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
Koszty budowy	-5%	14 945 000	16 823 000	18 693 000	20 562 000	22 432 000
	-2.5%	13 458 000	15 338 000	17 216 000	19 086 000	20 956 000
	0	11 970 000	13 852 000	15 732 000	17 610 000	19 480 000
	+2.5%	10 476 000	12 364 000	14 245 000	16 125 000	18 003 000
	+5%	8 972 000	10 870 000	12 757 000	14 638 000	16 518 000

POST2

		Cena				
		-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
Koszty budowy	-5%	10 711 000	12 040 000	13 366 000	14 691 000	16 016 000
	-2.5%	9 663 000	10 993 000	12 322 000	13 648 000	14 973 000
	0	8 613 000	9 945 000	11 275 000	12 604 000	13 930 000
	+2.5%	7 557 000	8 895 000	10 226 000	11 557 000	12 886 000
	+5%	6 497 000	7 840 000	9 177 000	10 508 000	11 839 000

Torun Nowy Jar

TOJA9

		Cena				
		-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
Koszty budowy	-5%	12 383 000	14 107 000	15 831 000	17 556 000	19 280 000
	-2.5%	10 982 000	12 709 000	14 433 000	16 157 000	17 882 000
	0	9 574 000	11 308 000	13 035 000	14 759 000	16 483 000
	+2.5%	8 160 000	9 900 000	11 634 000	13 361 000	15 085 000
	+5%	6 741 000	8 486 000	10 226 000	11 960 000	13 687 000

Gdańsk Borkowska

GDBOR

		Cena				
		-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
Koszty budowy	-5%	10 149 000	11 221 000	12 293 000	13 365 000	14 438 000
	-2.5%	9 343 000	10 416 000	11 488 000	12 560 000	13 632 000
	0	8 535 000	9 610 000	10 683 000	11 755 000	12 827 000
	+2.5%	7 727 000	8 802 000	9 877 000	10 950 000	12 022 000
	+5%	6 916 000	7 994 000	9 069 000	10 145 000	11 217 000

GDBO2

		Cena				
		-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
Koszty budowy	-5%	10 822 000	11 907 000	12 993 000	14 078 000	15 163 000
	-2.5%	10 022 000	11 107 000	12 192 000	13 277 000	14 362 000
	0	9 221 000	10 307 000	11 392 000	12 477 000	13 562 000
	+2.5%	8 418 000	9 506 000	10 592 000	11 677 000	12 762 000
	+5%	7 614 000	8 703 000	9 791 000	10 877 000	11 962 000

3

ZAŁOŻENIA

AKCJONARIUSZ SPRZEDAJĄCY

AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l.

14–16 Avenue Pasteur,
2310 Luksemburg,
Wielkie Księstwo Luksemburga

SPÓŁKA

Murapol S.A.

ul. Partyzantów 49
43-300 Bielsko-Biała
Polska

GLOBALNI WSPÓŁKOORDYNATORZY I WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU

Erste Group Bank AG

AM Belvedere 1
1100 Wiedeń
Austria

Erste Securities Polska S.A.

ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Polska

Santander Bank Polska S.A. – Santander

Biuro Maklerskie
al. Jana Pawła II 17
00-854 Warszawa
Polska

Pekao Investment Banking S.A.

ul. Żwirki i Wigury 31
02-091 Warszawa
Polska

WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU

Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao

ul. Grzybowska 53/57
00-884 Warszawa
Polska

MENEDŻER OFERTY

mBank S.A.

ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI ORAZ AKCJONARIUSZA SPRZEDAJĄCEGO

w zakresie prawa polskiego

Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas,

Uziębło i Wspólnicy sp.k.

ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego

Weil Gotshal & Manges (London) LLP

110 Fetter Lane
EC4A 1AY Londyn
Wielka Brytania

DORADCA PRAWNY MENEDŻERÓW OFERTY

White & Case

M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.

al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa
Polska

White & Case LLP

5 Old Broad Street
Londyn
EC2N 1DW
Wielka Brytania

co do prawa polskiego

co do prawa angielskiego i amerykańskiego

DORADCA FINANSOWY SPÓŁKI

Rothschild & Co Polska sp. z o.o.

E. Plater 53
00-113 Warszawa
Polska

NIEZALEŻNY BIEGŁY REWIDENT

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Polska