

NIE PODLEGA ROZPOWSZECHNIANIU, PUBLIKACJI ANI DYSTRYBUCJI, BEZPOŚREDNIO CZY POŚREDNIO, W CAŁOŚCI LUB W CZĘŚCI, NA TERYTORIUM ALBO DO STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, AUSTRALII, KANADY LUB JAPONII LUB JAKIEGOKOLWIEK INNEGO PAŃSTWA LUB JURYSDYKCJI, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIENIE, PUBLIKACJA LUB DYSTRYBUCJA STANOWIŁABY NARUSZENIE PRAWA.

Niniejsze ogłoszenie jest reklamą, a nie prospektem dla celów Rozporządzenia UE 2017/1129 oraz nie stanowi ani nie powinno być interpretowane jako oferta, nakłanianie lub zaproszenie do sprzedaży lub emisji, jak również jako oferta, nakłanianie lub zaproszenie do złożenia zapisu, gwarantowania, kupna lub innego nabycia papierów wartościowych Spółki lub jej podmiotów zależnych w jakiegokolwiek jurysdykcji, ani jako zachęta lub rekomendacja do podjęcia działań o charakterze inwestycyjnym w jakiegokolwiek jurysdykcji. Po zatwierdzeniu, prospekt sporządzony w związku z ofertą publiczną i dopuszczeniem oraz wprowadzeniem papierów wartościowych Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie będzie jedynym wiążącym dokumentem zawierającym informację o Spółce oraz ofercie jej papierów wartościowych w Polsce. Po opublikowaniu, z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z regulacji dotyczących papierów wartościowych, prospekt będzie dostępny na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.murapol.pl>

8 listopada 2021 r.

## **Murapol S.A. ogłasza zamiar przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji i wejścia na GPW w Warszawie**

**Murapol S.A., jeden z największych i najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, ogłosił zamiar przeprowadzenia przez większośćowego akcjonariusza Spółki pierwszej oferty publicznej akcji Spółki, skierowanej do inwestorów indywidualnych w Polsce oraz wybranych inwestorów instytucjonalnych w Polsce i w niektórych innych krajach, poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Murapol planuje ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.**

Komentując dzisiejsze ogłoszenie, **Nikodem Iskra, prezes Murapol S.A.**, powiedział:

*„Zamiar przeprowadzenia przez naszego większośćowego akcjonariusza pierwszej oferty publicznej akcji Spółki i następnie debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie jest kamieniem milowym w historii naszej Spółki i zwieńczeniem jubileuszowego roku 20-lecia istnienia Grupy Murapol.*

*Choć na GPW notowani są już liczni przedstawiciele branży deweloperskiej, debiut Grupy Murapol da inwestorom możliwość inwestycji w spółkę o unikatowym modelu działalności. Posiadamy najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji*



*spośród deweloperów notowanych na GPW i bogaty bank ziemi. Mapa naszych inwestycji od początku działalności obejmuje 17 miast Polski, dzięki czemu docieramy do szerokiego grona klientów i możemy korzystać z dynamicznego rozwoju nie tylko największych, lecz również lokalnych rynków mieszkaniowych. Naszym wyróżnikiem na tle polskich deweloperów notowanych na GPW jest również pionowo zintegrowany model biznesowy i specjalistyczny know-how, który zapewnia atrakcyjną marżowość realizowanych inwestycji. Nasz profil finansowy charakteryzuje się kierunkiem wzrostowym przychodów ze sprzedaży mieszkań i konsekwentnym generowaniem znaczących przepływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej. Strategia zakłada zrównoważony rozwój Grupy Murapol i jednocześnie dzielenie się wypracowywanymi zyskami z akcjonariuszami.*

*W ramach pierwszej oferty publicznej nasz większościowy akcjonariusz zamierza zaoferować akcje w liczbie zapewniającej osiągnięcie odpowiedniego poziomu płynności po debiucie na GPW, a jednocześnie planuje pozostać wiodącym akcjonariuszem Spółki i uczestniczyć w jej dalszym rozwoju, czego potwierdzeniem jest umowa lock-up na okres 360 dni."*

#### **Najważniejsze informacje dotyczące Oferty:**

- Oferta obejmie do 14.280.000 istniejących akcji, stanowiących do 35% kapitału zakładowego Spółki, należących do większościowego akcjonariusza Spółki, tj. AEREF V PL Investment S.à r.l. („Akcjonariusz Sprzedający”) – podmiotu kontrolowanego przez fundusze zarządzane przez Real Estate Group należącą do Ares Management Corporation („Ares”), wiodącego globalnego zarządzającego inwestycjami alternatywnymi, któremu doradza Griffin Real Estate.
- Akcje zostaną zaoferowane w ramach oferty publicznej przeprowadzanej na podstawie prospektu wyłącznie na terytorium Polski, skierowanej do polskich inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych.
- Akcje mogą zostać również zaoferowane wybranym zagranicznym inwestorom instytucjonalnym poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r., ze zmianami.
- Szczegółowe warunki Oferty zostaną przedstawione w prospekcie, który zostanie opublikowany po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego.
- Murapol zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.
- Rolę Globalnych Współkoordynatorów i Współprowadzących Księgę Popytu będą pełnił: Erste Group, Erste Securities Polska, Pekao Investment Banking oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie. Rolę Firmy

Inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej Akcji Oferowanych oraz Współprowadzącego Księgę Popytu i Menadżera Stabilizującego będzie pełnić Biuro Maklerskie Pekao. Erste Securities Polska i Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie będą również pełnić rolę firm inwestycyjnych współpośredniczących w ofercie publicznej. mBank będzie pełnić rolę menedżera oferty (co-bookrunner). Niezależnym doradcą finansowym Spółki w związku z Ofertą jest Rothschild & Co Polska sp. z o.o.

- Spółka, Akcjonariusz Sprzedający oraz Zarząd nie będą oferować ani sprzedawać akcji Spółki przez okres 360 dni od zakończenia Oferty, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami.

### **Najważniejsze informacje o Grupie Murapol i jej przewagi konkurencyjne:**

#### Wiodąca pozycja wśród deweloperów mieszkaniowych w Polsce

- Murapol aktywnie działa na rynku nieruchomości mieszkaniowych od ponad 20 lat, co czyni go jedną z najbardziej doświadczonych firm deweloperskich w Polsce. W tym czasie (do 30 września 2021 r.) zrealizował 70 wieloetapowych inwestycji, w których powstały 324 budynki z blisko 20 tys. mieszkań.
- Dzięki osiąganym wynikom sprzedaży i przekazania mieszkań, Grupa znajduje się w czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w kraju. W latach 2018-2020 Murapol sprzedał łącznie 8.606 lokali oraz przekazał klientom 8.639 lokali, co daje mu drugie miejsce na polskim rynku pod względem liczby lokali sprzedanych i przekazanych nabywcom.
- W ciągu trzech kwartałów 2021 r. Murapol sprzedał klientom detalicznym 2.316 lokali. Dodatkowo, 1.723 lokale zostały sprzedane inwestorom na rzecz instytucjonalnego wynajmu mieszkań. Łącznie Murapol sprzedał zatem 4.039 lokali, co jest rekordowym wynikiem w historii Grupy jak i na tle polskiego rynku.

#### Działalność skoncentrowana na dynamicznie rozwijającym się polskim rynku nieruchomości

- Grupa Murapol prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym w Polsce, który charakteryzuje się dynamicznym, nieprzerwanym od 2015 r. wzrostem liczby sprzedawanych i oddawanych do użytkowania mieszkań, a także dobrymi perspektywami kontynuacji tego trendu w kolejnych latach.
- Wg danych OECD, w Polsce na 1.000 mieszkańców przypada zaledwie 376 mieszkań – to jeden z najniższych poziomów tego wskaźnika w Europie. Wg danych HRE Think Tank, na koniec 2018 r. deficyt mieszkaniowy w Polsce wynosił ok. 2,1 mln lokali. Stąd polski rynek charakteryzuje ogromny deficyt mieszkaniowy i silny popyt na lokale mieszkalne.

- Do wzrostu popytu na mieszkania przyczyniają się również inflacja oraz stopy procentowe. Z jednej strony przekładają się one na dostępność kredytów hipotecznych, a z drugiej – wpływają na posiadaczy oszczędności poszukujących alternatywnych sposobów ochrony realnej wartości swoich pieniędzy oraz inwestycji oszczędności, w szczególności w okresie wyższej inflacji.

Zdywersyfikowany geograficznie portfel przedsięwzięć deweloperskich skupionych na najbardziej popularnych segmentach rynku oraz jeden z większych banków ziemi

- Oferta Grupy plasuje się w szerokim i najbardziej chłonnym segmencie rynku nieruchomości mieszkaniowych, tj. popularnym (*affordable*) i popularnym premium (*affordable premium*).
- Murapol ma w budowie i w przygotowaniu inwestycje deweloperskie w 15 miastach – zarówno w największych aglomeracjach w Polsce, w tym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, aglomeracji śląskiej, Poznaniu i Łodzi, jak i w mniejszych miastach regionalnych takich jak Bydgoszcz czy Toruń (wg. stanu na 30.09.2021 r.).
- Dzięki dywersyfikacji geograficznej, Murapol dociera do szerokiego grona klientów i może korzystać z obserwowanego rozwoju nie tylko największych, lecz również lokalnych rynków mieszkaniowych.
- Kolejną przewagą konkurencyjną Grupy Murapol jest duży, systematycznie odnawiany i powiększany bank ziemi, który na koniec września 2021 r. umożliwił wybudowanie ponad 19,9 tys. lokali (o łącznej powierzchni użytkowej ponad 881 tys. mkw), które można podzielić wg dwóch kategorii – własności i etapu inwestycyjnego:
  - ponad 7,8 tys. lokali na gruntach będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Grupy oraz ponad 12 tys. lokali na gruntach objętych warunkowymi umowami przedwstępnymi,
  - ponad 5,2 tys. lokali w trakcie realizacji oraz ponad 14,6 tys. lokali w przygotowaniu.

Zintegrowany pionowo model biznesowy, zapewniający Grupie zrównoważony rozwój oraz wysoką marżowość inwestycji

- Wyróżnikiem Grupy Murapol na tle deweloperów notowanych na GPW jest unikatowy, pionowo zintegrowany model biznesowy. Zakłada on koncentrację wewnątrz Grupy wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich, począwszy od pozyskiwania gruntów, przez projektowanie architektoniczne i inżynierskie, budżetowanie inwestycji, zakupy materiałów budowlanych i generalne wykonawstwo, po działania marketingowe i sprzedażowe.

- Wypracowany przez Grupę model biznesowy zapewnia jej wysoką efektywność i kontrolę kosztów, co pozwala na zachowanie wysokich marż.
- Specjalistyczny know-how, sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty umożliwiają Grupie efektywne powielanie jej modelu w nowych lokalizacjach oraz skalowanie działalności.

#### Rosnące przychody ze sprzedaży i konsekwentnie generowane znaczące przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

- W latach 2018-2020 Grupa Murapol odnotowała wzrost przychodów z umów sprzedaży mieszkań z 603,1 mln zł do 836,2 mln zł, co oznacza średni roczny wzrost (CAGR) na poziomie 17,7%. Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży w tym okresie wzrósł ze 189,0 mln zł do 265,2 mln zł (CAGR 18,5%), natomiast skorygowana EBITDA wzrosła ze 135,5 mln zł do 195,3 mln zł (CAGR 20,1%).
- W okresie pierwszych 9 miesięcy 2021 r. łączne przychody ze sprzedaży mieszkań (w tym przychody z PRS) wyniosły 715,3 mln zł, co oznacza wzrost o 3,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży w tym okresie sięgnął 260,5 mln zł (+17,0% r/r), natomiast skorygowana EBITDA wyniosła 225,7 mln zł (+31,3% r/r).
- Profil finansowy Grupy charakteryzuje się ponadto znaczącymi przepływami środków pieniężnych z działalności operacyjnej oraz wysoką obrotowością kapitału własnego.
- Murapol zawdzięcza to m.in. mającemu dominujący charakter dwuetapowemu modelowi nabywania gruntów. Zakłada on zapłatę części ceny nieruchomości po zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży, a następnie przeprowadzenie procesów prawno-pozwoleniodawczych. W konsekwencji pozostała część płatności dokonywana jest przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości i po spełnieniu określonych warunków takich jak uzyskanie pozwolenia na budowę. Taki sprawdzony i wypracowany przez lata model budowania i odnawiania banku ziemi jest zdecydowanym wyróżnikiem Grupy Murapol. Taki model nabywania gruntów zmniejsza ryzyko inwestycyjne, umożliwia szybsze wygenerowanie dodatnich przepływów pieniężnych i niższe zapotrzebowanie na kapitał własny w procesie deweloperskim.
- W ocenie Zarządu, wypracowany model zakupu gruntów, wertykalna integracja biznesu oraz pozostawianie marż z kolejnych etapów realizacji przedsięwzięć deweloperskich w Grupie Murapol przekładają się na wyższą zdolność do wypłaty dywidend.

### Dobre perspektywy dalszego rozwoju Grupy wynikające z rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS

- W 2021 r. Murapol podjął strategiczną decyzję o rozpoczęciu współpracy z Ares w nowym i rozwijającym się segmencie instytucjonalnego najmu nieruchomości (platforma PRS, którą zarządzać będzie Ares).
- Umowa Ramowa z Ares, zawarta 19 lipca 2021 r., przewiduje, że do połowy 2026 r. Grupa Murapol przygotowuje 10 tys. lokali na rzecz PRS. Liczba ta obejmuje lokale, które w tym czasie będą ukończone i oddane do użytkowania, a także w trakcie budowy, bądź w formie zabezpieczonych praw do gruntu.
- Na koniec września 2021 r. Grupa Murapol rozpoczęła realizację w ramach umowy 6 przedsięwzięć deweloperskich obejmujących blisko 1,4 tys. lokali, oraz była w trakcie projektowania 4 kolejnych inwestycji liczących łącznie ok. 1,7 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu. Ponadto, prowadzone były zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych blisko 2,0 tys. lokali, a potencjalne projekty dotyczące pozostałych ok. 5,0 tys. lokali były przedmiotem analizy.

### Doświadczony zespół specjalistów wspierany przez know-how zespołu zarządzającego i nadzorczego

- Kluczowym czynnikiem sukcesu Grupy Murapol są kompetencje i doświadczenie zespołu zarządzającego oraz wiedza i zaangażowanie pracowników.
- Murapol zbudował zespół ponad 500 profesjonalistów dysponujących wiedzą, kompetencjami i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich.
- Zarząd Grupy Murapol posiada znaczące doświadczenie branżowe nabyte w toku realizacji wielu rentownych inwestycji deweloperskich w Polsce oraz dysponuje wszechstronną wiedzą i praktyką z zakresu m.in. koordynowania formalno-prawnych aspektów pozyskiwania nieruchomości, zarządzania procesami inwestycyjnymi, a także finansowania, sprzedaży, marketingu, compliance i ładu korporacyjnego, czy też funkcjonowania rynku kapitałowego.
- W Radzie Nadzorczej Spółki zasiadają partnerzy i dyrektorzy Ares, wiodącego globalnego zarządzającego w obszarze inwestycji alternatywnych, oraz Griffin Real Estate, 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.



## Strategia rozwoju

- Celem Grupy Murapol jest zrównoważony rozwój oraz utrzymanie silnej pozycji w branży deweloperskiej w Polsce.
- Przyjęta strategia biznesowa zakłada osiągnięcie liczby lokali przekazywanych klientom na poziomie około 3.200 – 4.200 rocznie (bez uwzględnienia mieszkań budowanych na rzecz PRS) począwszy od 2022 r.
- Poza wzrostem sprzedaży mieszkań klientom detalicznym, Grupa Murapol planuje wykorzystać możliwości wzrostu płynące z rozwijającego się rynku PRS.
- Aby ułatwić realizację tych zamierzeń Grupa Murapol regularnie nabywa nowe nieruchomości gruntowe – w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. zabezpieczyła prawa do gruntów, umożliwiających budowę ok. 5,6 tys. lokali, w tym ok. 3,9 tys. z przeznaczeniem na sprzedaż klientom detalicznym oraz ok. 1,7 tys. na rzecz platformy PRS.
- Murapol zamierza kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji działalności w Polsce. W tym celu stale uzupełnia i powiększa bank ziemi oraz planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne także poza lokalizacjami, w których działa obecnie. Bierze pod uwagę m.in. Lublin, Szczecin, Olsztyn czy Rzeszów.
- Murapol zakłada, że począwszy od przyszłego roku wydatki na nabycie nieruchomości gruntowych do banku ziemi (bez uwzględnienia nieruchomości dla platformy PRS) będą wynosić 175 mln – 225 mln zł rocznie.

## Polityka dywidendowa

Silna pozycja finansowa Grupy Murapol umożliwi znaczne wypłaty dywidendy w przyszłości. Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy:

- za rok 2021 w kwocie 170 mln zł,
- w następnych latach w kwocie równej co najmniej 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w danym roku.

Większościowy akcjonariusz Spółki zadeklarował poparcie dla takiej polityki dywidendowej.



## Wybrane wyniki i wskaźniki finansowe Grupy Murapol

(mln zł)	2018	2019	2020	9M 2020	9M 2021
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	603,1	787,7	836,2	694,4	565,5
Przychody z PRS	-	-	-	-	149,9
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży	189,0	230,2	265,2	222,6	260,5
Skorygowana EBITDA	135,5	158,7	195,3	172,0	225,7
Marża skorygowanej EBITDA	18,9%	18,5%	22,9%	24,3%	31,1%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	78,0	64,0	92,5	90,8	153,9
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	29,8%	34,1%	33,1%	-	35,7%

### Kontakt:

#### Murapol

Małgorzata Gaborek | Dyrektor ds. Public Relations

E: [malgorzata.gaborek@murapol.pl](mailto:malgorzata.gaborek@murapol.pl) | M: 510 896 877

#### NBS Communications

Piotr Wojtaszek | M: 500 202 355

Krzysztof Woch | M: 516 173 691

E: [murapol@nbs.com.pl](mailto:murapol@nbs.com.pl)

Niniejszy komunikat prasowy ma charakter wyłącznie poglądowy i informacje w nim zawarte mogą nie być pełne i kompletne. Informacje zawarte w niniejszym komunikacie nie mogą być wykorzystywane jako podstawa dla żadnych celów ani nie należy polegać na ich kompletności, rzetelności i prawidłowości. Niniejszy komunikat prasowy w żadnym wypadku nie może stanowić podstawy do podjęcia decyzji o inwestowaniu w akcje Murapol S.A. („Spółka”), a tym samym nie stanowi, ani nie jest częścią oraz nie należy go interpretować jako





ofertę, próbę pozyskania lub zaproszenia do sprzedaży lub emisji, lub ofertę, próbę pozyskania lub zaproszenie do objęcia, gwarantowania, kupna lub innego nabycia, papierów wartościowych Spółki lub którejkolwiek z jej spółek zależnych w jakiegokolwiek jurysdykcji ani zachętę/rekomendację do podjęcia działalności inwestycyjnej w jakiegokolwiek jurysdykcji. Ani niniejszy komunikat prasowy, ani żadna jego część, ani fakt jego rozpowszechniania, nie stanowią podstawy, ani nie można na nich polegać w związku z jakąkolwiek umową, zobowiązaniem lub jakąkolwiek decyzją inwestycyjną. Niniejsze ogłoszenie stanowi reklamę w rozumieniu Rozporządzenia (UE) 2017/1129 („**Rozporządzenie Prospektowe**”). Prospekt Spółki („**Prospekt**”), sporządzony w związku z ofertą publiczną i dopuszczeniem oraz wprowadzeniem papierów wartościowych Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., będzie jedynym wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Spółce i o ofercie jej papierów wartościowych w Polsce („**Oferta**”). Spółka będzie uprawniona do przeprowadzenia Oferty publicznej w Polsce po: (i) zatwierdzeniu Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego, odpowiedni organ nadzoru finansowego w Polsce; oraz (ii) publikacji Prospektu zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa europejskiego i polskiego. Dla celów Oferty w Polsce oraz dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Spółka udostępni Prospekt na swojej stronie internetowej zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa europejskiego i polskiego.

Zapisy na akcje Spółki w ramach Oferty powinny zostać przeprowadzone wyłącznie w oparciu o informacje zawarte w Prospekcie, który zostanie opublikowany przez Spółkę, po jego zatwierdzeniu, na stronie internetowej Spółki oraz w suplementach, komunikatach aktualizujących do Prospektu i innych informacjach publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenia Prospektu przez KNF nie należy rozumieć jako poparcia dla akcji Spółki oferowanych w ramach Oferty i będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. Opublikowany Prospekt może zawierać informacje, które mogą różnić się od informacji zawartych w niniejszym komunikacie prasowym, a informacje zawarte w niniejszym komunikacie mogą ulec zmianie.

Na datę dopuszczenia akcji Spółki ("**Akcje**") do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie ("**Dopuszczenie**") mogą mieć wpływ takie czynniki, jak warunki rynkowe. Nie ma gwarancji, że Dopuszczenie nastąpi, a na obecnym etapie nie powinno opierać się decyzji finansowych na zamiarach Spółki w odniesieniu do Dopuszczenia. Dokonywanie inwestycji w papiery wartościowe Spółki może narazić inwestora na znaczne ryzyko utraty zainwestowanej kwoty. Osoby rozważające dokonanie inwestycji w ramach Oferty powinny skonsultować się z profesjonalnym doradcą inwestycyjnym, specjalizującym się w doradzaniu przy takich inwestycjach. Niniejszy komunikat nie stanowi rekomendacji dotyczącej Oferty. Wartość akcji może zarówno spaść, jak i wzrosnąć. Potencjalni inwestorzy powinni zasięgnąć porady profesjonalnego doradcy w zakresie odpowiedzialności Oferty.

Niniejszy komunikat prasowy nie jest przeznaczony do rozpowszechniania ani wykorzystywania przez żadną osobę lub podmiot w jakiegokolwiek jurysdykcji, gdzie takie rozpowszechnienie lub wykorzystywanie byłoby sprzeczne z miejscowymi przepisami prawa lub innymi regulacjami, lub które poddałyby Spółkę lub którykolwiek z jej podmiotów powiązanych wymogom w zakresie autoryzacji, notyfikacji, koncesjonowania lub innym wymogom wynikającym z odpowiednich przepisów. Rozpowszechnianie niniejszego komunikatu prasowego oraz innych informacji związanych z Ofertą może być ograniczone przepisami prawa, a osoby, które wejdą w posiadanie jakiegokolwiek dokumentu lub innych informacji, o których mowa w niniejszym komunikacie, powinny zasięgnąć informacji o takich ograniczeniach oraz ich przestrzegać.

Nieprzestrzeganie wspomnianych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów prawa dotyczących papierów wartościowych w danej jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie niniejszego komunikatu prasowego może być niezgodne z prawem. Niniejszy komunikat prasowy nie jest przeznaczony do rozpowszechniania, bezpośrednio lub pośrednio do lub na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki (w tym terytoriów zależnych i posiadłości zamorskich Stanów Zjednoczonych i Dystryktu Kolumbii), Australii, Kanady, Japonii lub RPA lub jakiegokolwiek innej jurysdykcji, w której takie działanie stanowiłoby naruszenie odpowiednich przepisów w danej jurysdykcji. Prospekt ani Akcje nim objęte nie były i nie będą przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego lub Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r., ze zmianami („**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych**”) i nie mogą być oferowane ani sprzedawane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (w tym na terenie innych państw Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych Ameryki), chyba że w danym państwie taka oferta lub sprzedaż mogłaby zostać dokonana zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymogów prawnych przez Spółkę, Akcjonariusza Sprzedającego (zgodnie z definicją poniżej) i ich doradców. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z właściwymi przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować w związku z udziałem w Ofercie przeprowadzanej na terytorium Polski.

Niniejszy materiał nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie (UE) nr 596/2014) oraz Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 uzupełniającego Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawnienia interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów, ani nie stanowi on porady prawnej, podatkowej lub finansowej.

Stwierdzenia zawarte w niniejszym dokumencie mogą stanowić „stwierdzenia dotyczące przyszłości”. Stwierdzenia dotyczące przyszłości, są co do zasady rozpoznawalne poprzez użycie słów takich jak, w szczególności: „może”, „będzie”, „powinno”, „planuje”, „oczekuje”, „przewiduje”, „szacuje”, „uważa”, „zamierza”, „projekt”, „zamiar” lub „cel” lub zaprzeczenia takich słów lub użycie innych form takich słów lub porównywalnych terminów. Stwierdzenia dotyczące przyszłości oparte są na aktualnych oczekiwaniach oraz obarczone są szeregiem znanych i nieznanymi czynnikami ryzyka, niepewności oraz innych czynników, które mogą spowodować, że faktyczna sytuacja finansowa, wyniki działalności lub osiągnięcia Spółki lub sektora, w którym prowadzi działalność, będą istotnie różne od wszelkich przyszłych sytuacji finansowych, wyników działalności lub osiągnięć, które zostały przedstawione lub wskazane w dorożumiany sposób w takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Nie należy nadmiernie polegać na stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości mogą i często różnią się istotnie od rzeczywistych wyników. Stwierdzenia dotyczące przyszłości dotyczą wyłącznie warunków obowiązujących w dniu niniejszego komunikatu i nie można na nich polegać jako wskazówkach dotyczących przyszłych wyników.

Jeżeli nie zostało wskazane inaczej, dane dotyczące rynku, sektora i pozycji konkurencyjnej są danymi szacunkowymi (i, odpowiednio, przybliżonymi) i należy je traktować z zachowaniem ostrożności. Tego rodzaju informacje nie zostały poddane badaniu ani nie były niezależnie weryfikowane, a Spółka nie potwierdziła założeń ekonomicznych tych informacji.

Spółka, jak również Erste Group Bank AG, Erste Securities Polska S.A., Pekao Investment Banking S.A., Bank Polska Kasa Opieki - Biuro Maklerskie Pekao, Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie i mBank S.A. (łącznie „**Menedżerowie Oferty**”, każdy z osobna „**Menedżer Oferty**”) wraz z ich odpowiednimi podmiotami powiązanymi, wyraźnie zrzekają się wszelkich obowiązków lub zobowiązań w zakresie aktualizowania, weryfikowania lub korygowania jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszym komunikacie, tak w przypadku powstania nowych informacji, jak i zajścia przyszłych zdarzeń lub w innych przypadkach.

W Wielkiej Brytanii, materiały, do których uzyskają Państwo dostęp są rozpowszechniane tylko do i będą przeznaczone jedynie dla inwestorów kwalifikowanych w znaczeniu brytyjskiej wersji Rozporządzenia 2017/1129, które stanowi część prawa angielskiego na mocy Ustawy o Wycofaniu z Unii Europejskiej z 2018 r. (the European Union (Withdrawal) Act 2018), którzy: (i) posiadają doświadczenie zawodowe w sprawach dotyczących inwestycji i są objęci definicją „profesjonalnych inwestorów” w rozumieniu artykułu 19(5) zarządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 roku („**Zarządzenie**”), lub (ii) są podmiotami o wysokiej wartości netto i innymi osobami, którym tego rodzaju komunikat może być przekazany, objętymi postanowieniami artykułu 49(2)(a) do (d) Zarządzenia (wszystkie takie osoby zwane są dalej łącznie „**właściwymi osobami**”). Osoby niebędące właściwymi osobami nie mogą działać na podstawie ani polegać na materiałach, do których uzyskają dostęp. Wszelkie inwestycje lub działalność inwestycyjna, której dotyczą materiały, do których uzyskają Państwo dostęp, są dostępne wyłącznie dla właściwych osób i będą realizowane wyłącznie z właściwymi osobami. Każda osoba w Wielkiej Brytanii, która nie jest właściwą osobą, nie powinna działać na podstawie ani polegać na materiałach, do których uzyskają Państwo dostęp. Papiery wartościowe będą dostępne wyłącznie dla właściwych osób, a wszelkie zaproszenia, oferty lub umowy objęcia, kupno lub inne nabycie takich papierów wartościowych będą kierowane do lub zawierane wyłącznie z właściwymi osobami.

W stosunku do innych niż Polska państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, niniejszy komunikat prasowy kierowany jest wyłącznie do, a papiery wartościowe Spółki będą oferowane jedynie dla, inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2(e) Rozporządzenia Prospektowego, a takie osoby zwane są dalej „**Inwestorami Kwalifikowanymi**” lub w innych okolicznościach podlegającym przepisom art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego. Przyjmuje się, że każdy taki Inwestor Kwalifikowany oświadczył i potwierdził, że papiery wartościowe nabyte przez niego w ramach Oferty nie zostały nabyte w imieniu osób innych niż Inwestorzy Kwalifikowani.

W przypadku dojścia Oferty do skutku, Oferta papierów wartościowych Spółki na terytorium Polski zostanie przeprowadzona na podstawie prospektu w języku polskim, po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego, odpowiedni organ nadzoru w Polsce. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym zawierającym informacje o Spółce i oferowanych papierach wartościowych Spółki. Prospekt, po jego zatwierdzeniu zostanie opublikowany na stronie internetowej Spółki. Zatwierdzenia Prospektu nie należy rozumieć jako poparcia dla akcji Spółki, oferowanych w ramach Oferty i będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie na rynku regulowanym. Przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Spółki, potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Prospekcie.

Menedżerowie Oferty działają w związku z Ofertą wyłącznie na rzecz Spółki oraz AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („**Akcjonariusz Sprzedający**”), a nie jakiegokolwiek innej osoby. Nie będą oni uznawali jakiegokolwiek innej osoby jako ich klienta w związku z Ofertą



i nie będą odpowiedzialni wobec kogokolwiek, za wyjątkiem Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego, z tytułu ochrony należnej ich klientom lub udzielania porad w związku z Ofertą, w związku z treścią niniejszego komunikatu lub jakąkolwiek inną sprawą, transakcją lub porozumieniem, o którym mowa w niniejszym komunikacie.

Żaden z Menedżerów Oferty ani ich dyrektorów, członków organów, pracowników, doradców lub pełnomocników nie przyjmuje jakiejkolwiek odpowiedzialności, ani nie składa, wprost lub w sposób dorozumiany, żadnych oświadczeń ani zapewnień w przedmiocie prawdziwości, rzetelności lub kompletności informacji zawartych w niniejszym materiale (ani w przedmiocie tego, czy jakiegokolwiek informacje zostały pominięte w niniejszym materiale) albo innych informacji dotyczących Spółki, jej podmiotów zależnych lub powiązanych, niezależnie od tego, czy w formie pisemnej, ustnej, wizualnej czy elektronicznej oraz niezależnie od sposobu transmisji lub udostępnienia, jak również z tytułu jakichkolwiek szkód wynikających z wykorzystania niniejszego komunikatu lub jego zawartości albo powstałych w jakikolwiek sposób w związku z niniejszym komunikatem lub jego zawartością, z zastrzeżeniem obowiązującego prawa.

Treść niniejszego komunikatu została sporządzona przez Spółkę i Spółka ponosi za nią wyłączną odpowiedzialność. Informacje zawarte w niniejszym komunikacie mogą ulec zmianie. Spółka i jej odpowiednie podmioty powiązane wyłączają wszelki obowiązek lub zobowiązanie do aktualizacji, przeglądu lub zmiany jakichkolwiek informacji, w tym stwierdzeń dotyczących przyszłości, zawartych w niniejszym komunikacie, zarówno na skutek nowych informacji, przyszłych zdarzeń czy z innego tytułu, z zastrzeżeniem gdy taki obowiązek wynika z właściwego prawa.