

**MURAPOL S.A.**

(spółka akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej i adresem przy ul. Dworkowej 4, 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 („**Oferujący**”, „**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**”).

W związku z Ofertą zamiarem Oferującego jest sprzedaż do 10.200.000 Akcji Oferowanych, natomiast w przypadku, gdy Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane za odpowiedni, może zwiększyć liczbę oferowanych Akcji Oferowanych o nie więcej niż 4.080.000 Akcji Oferowanych („**Opcja Zwiększenia Oferty**”), jednak w żadnym przypadku Oferta nie będzie obejmować więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych. Popyt zgłoszony przez Inwestorów Instytucjonalnych zostanie oceniony na podstawie złożonych deklaracji popytu wskazujących liczbę Akcji Oferowanych, jaką są skłonni nabyć, oraz cenę, jaką są skłonni zapłacić.

Inwestorzy Indywidualni będą mogli składać zapisy na Akcje Oferowane od 28 listopada 2023 r. do 5 grudnia 2023 r. Proces budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych będzie prowadzony od dnia 27 listopada 2023 r. do dnia 5 grudnia 2023 r. Inwestorzy Instytucjonalni będą mogli składać zapisy na Akcje Oferowane po zakończeniu okresu budowania księgi popytu, w okresie od 7 grudnia 2023 r. do 11 grudnia 2023 r.

Ostateczna liczba Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty („**Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych**”), 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**”) zostaną ustalone przez Oferującego 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) oraz BANCO SANTANDER, S.A. (będącym jednym z globalnych koordynatorów Oferty oraz współprowadzącym księgę popytu) (łącznie „**Globalni Współkoordynatorzy**”). W związku z Ofertą Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao pełni funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej Akcji Oferowanych objętych Prospektem oraz funkcję współprowadzącego księgę popytu („**Współprowadzący Księgę Popytu**”), a wraz z Globalnymi Współkoordynatorami, „**Menedżerowie Oferty**”). Ostateczna liczba Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów, zostanie ustalona przez Oferującego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Informacje o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów, oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, a także Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych 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 6 grudnia 2023 r. Intencją Oferującego jest, aby Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych 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. 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 złożyła do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) wniosek o rejestrację Akcji Dopuszczanych (w tym Akcji Oferowanych) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW (na podstawie art. 5a ust. 1 lub art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**”), 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. Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowy) 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 Oferującego jest, aby pierwszy dzień notowań Akcji Dopuszczanych na rynku podstawowym GPW nastąpił nie później niż około 15 grudnia 2023 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 właściwymi 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, Oferującego 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, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych.

**Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia Akcji Oferowanych, 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 jakiejkolwiek 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 SPOSÓB 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 SPRZECIWIU 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 Liczby Akcji Oferowanych 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*

**BANCO SANTANDER, S.A.**

**Erste Group Bank AG**

**Erste Securities  
Polska S.A.**

**Pekao Investment  
Banking S.A.**

**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 S.A.**

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

---

**KNF zatwierdziła Prospekt w dniu 27 listopada 2023 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	28
2.3	Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi	33
3.	ISTOTNE INFORMACJE	39
3.1	Definicje i terminologia	39
3.2	Zastrzeżenia	39
3.3	Zmiany do Prospektu	40
3.4	Informacja dla potencjalnych inwestorów	41
3.5	Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II	43
3.6	Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych	43
3.7	Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne	45
3.8	Raport z Wyceny	46
3.9	Stwierdzenia dotyczące przyszłości	47
3.10	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	48
3.11	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW	48
3.12	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych	48
3.13	Kursy wymiany walut	50
4.	WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY	51
5.	DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY	52
5.1	Dane historyczne na temat dywidendy	52
5.2	Polityka w zakresie wypłaty dywidendy	52
5.3	Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy	53
6.	KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE	55
6.1	Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego	55
6.2	Kapitalizacja i zadłużenie	55
6.3	Zobowiązania pośrednie i warunkowe	56
7.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	57
7.1	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	57
7.2	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	58
7.3	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	59
7.4	Alternatywne pomiary wyników	59
7.5	Uzgodnienie skorygowanego EBIT oraz skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej	65
8.	PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	66
8.1	Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe	66
8.2	Szczególne nadzwyczajne czynniki mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe oraz ocena wpływu pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie na wyniki finansowe i sytuację finansową Grupy Murapol	83
8.3	Działalność zaniechana	85
8.4	Sezonowość	86
8.5	Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2023 r.	86
8.6	Alternatywne pomiary wyników	90
8.7	Wyniki działalności	91
8.8	Segmenty operacyjne	100
8.9	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	104

8.10	Płynność i zasoby kapitałowe	111
8.11	Zobowiązania finansowe	118
8.12	Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe	119
8.13	Nakłady inwestycyjne	122
8.14	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	123
8.15	Kluczowe zasady rachunkowości i szacunki	129
9.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY MURAPOL	140
9.1	Wstęp	140
9.2	Przewagi konkurencyjne	143
9.3	Strategia	150
9.4	Historia	153
9.5	Główne obszary działalności	155
9.6	Model działalności	155
9.7	Oferta produktowa	161
9.8	Bank ziemi	163
9.9	Portfolio przedsięwzięć deweloperskich	165
9.10	Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz badania i rozwój (R&D)	179
9.11	Istotne umowy	182
9.12	Istotne rzeczowe aktywa trwałe i aktywa niematerialne oraz nieruchomości w banku ziemi	193
9.13	Ochrona środowiska	197
9.14	Zagadnienia regulacyjne i reklamacje klientów	198
9.15	Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe	201
9.16	Własność intelektualna	204
9.17	Ubezpieczenie	205
9.18	Pracownicy i inne osoby stale współpracujące	206
10.	OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE	208
10.1	Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce	208
10.2	Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce	210
10.3	Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce	214
10.4	Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym	235
11.	OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE MURAPOL	246
11.1	Podstawowe informacje o Spółce	246
11.2	Przedmiot działalności	246
11.3	Kapitał zakładowy	246
11.4	Grupa Murapol	248
12.	ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	251
12.1	Zarząd	251
12.2	Rada Nadzorcza	255
12.3	Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej	270
12.4	Powiązania rodzinne	270
12.5	Konflikty interesów	270
12.6	Umowy i porozumienia z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej	272
12.7	Umowy i porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej	272
12.8	Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej	272
12.9	Udział członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w Ofercie	273
12.10	Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej	273
12.11	Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem ( <i>compliance</i> )	279
12.12	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021	281

13.	AKCJONARIUSZE SPÓŁKI I OFERUJĄCY	284
13.1	Akcjonariusze Spółki	284
13.2	Oferujący	286
13.3	Kontrola nad Spółką i relacje pomiędzy głównymi akcjonariuszami	288
13.4	Struktura akcjonariatu przed oraz po przeprowadzeniu Oferty	288
14.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	290
14.1	Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki	290
14.2	Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a członkami Zarządu lub podmiotami powiązanymi członków Zarządu, a także członkami zarządów Spółek Zależnych	297
14.3	Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a członkami Rady Nadzorczej i członkami rad nadzorczych Spółek Zależnych	298
14.4	Transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi	299
15.	PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI I WALNE ZGROMADZENIE	301
15.1	Prawa i obowiązki związane z Akcjami	301
15.2	Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem	303
15.3	Kompetencje Walnego Zgromadzenia	306
16.	WARUNKI OFERTY	309
16.1	Oferta	309
16.2	Przewidywany harmonogram Oferty	311
16.3	Odwołanie Oferty	312
16.4	Zawieszenie Oferty	313
16.5	Suplementy do Prospektu	314
16.6	Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych	314
16.7	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych	315
16.8	Składanie zapisów	315
16.9	Płatność za Akcje Oferowane	318
16.10	Przydział Akcji Oferowanych	318
16.11	Rejestracja Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych i rozliczenie Oferty	320
16.12	Publiczne ogłoszenie wyników Oferty	321
16.13	Notowanie Akcji	321
17.	UMOWA PLASOWANIA, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI	323
17.1	Umowa Plasowania	323
17.2	Stabilizacja	324
17.3	Umowy lock-up	325
17.4	Inne powiązania z Menedżerami Oferty	326
17.5	Dodatkowe informacje	327
18.	OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH	328
18.1	Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce	328
18.2	Stany Zjednoczone Ameryki	329
18.3	Europejski Obszar Gospodarczy	329
18.4	Wielka Brytania	329
18.5	Szwajcaria	330
18.6	Kanada	330
18.7	Japonia	330
18.8	Międzynarodowe Centrum Finansowe w Dubaju (Dubai International Financial Centre, DIFC)	330
19.	RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI	331

19.1	Wprowadzenie	331
19.2	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	331
19.3	Ustawa o Ofercie Publicznej – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji	333
19.4	Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Rozporządzenie MAR	340
19.5	Kodeks Spółek Handlowych	344
19.6	Zobowiązania informacyjne oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów antymonopolowych	344
20.	OPODATKOWANIE	349
20.1	Podatek dochodowy od osób fizycznych	349
20.2	Podatek dochodowy od osób prawnych	356
20.3	Podatek od spadków i darowizn	365
20.4	Podatek od czynności cywilnoprawnych	366
20.5	Odpowiedzialność płatnika	366
21.	INFORMACJE DODATKOWE	368
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	368
21.2	Dokumenty udostępnione do wglądu	368
21.3	Niezależny biegły rewident	368
21.4	Podmioty zaangażowane w Ofertę	368
21.5	Publiczne oferty przejęcia	370
21.6	Informacje pochodzące od osób trzecich	370
21.7	Koszty Oferty	370
21.8	Umowa z animatorem rynku Spółki	371
21.9	Miejsce rejestracji Akcji	371
22.	OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	372
22.1	Oświadczenie Spółki	372
22.2	Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego (Oferującego)	373
22.3	Oświadczenie Pekao Investment Banking S.A.	374
22.4	Oświadczenie Doradcy prawnego Spółki	375
23.	SKRÓTY I DEFINICJE	376
24.	SŁOWNIK TERMINÓW BRANŻOWYCH	387
25.	SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	F-1
25.1	Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022	F-2
25.2	Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022	F-6
25.3	Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego	F-131
25.4	Śródroczne Sprawozdanie Finansowe	F-133
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-20

## 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, z uwagi na rodzaj 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”.

<b>Sekcja A – Wprowadzenie i ostrzeżenia</b>
<b>Ostrzeżenia</b>
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 jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy odczytane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.
<b>Nazwa papierów wartościowych</b>
Na podstawie Prospektu: (i) Oferujący oferuje nie więcej niż 14.280.000 Akcji serii C1 o wartości nominalnej 0,05 zł każda („Akcje Oferowane”); (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”). W związku z Ofertą zamiarem Oferującego jest sprzedaż do 10.200.000 Akcji Oferowanych, natomiast w przypadku, gdy Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane za odpowiedni, może zwiększyć liczbę sprzedawanych Akcji Oferowanych o nie więcej niż 4.080.000 Akcji Oferowanych („Opcja Zwiększenia Oferty”). Popyt zgłoszony przez Inwestorów Instytucjonalnych zostanie oceniony na podstawie złożonych deklaracji popytu wskazujących liczbę Akcji Oferowanych, jaką są skłonni nabyć, oraz cenę, jaką są skłonni zapłacić. Oznacza to, że Oferujący oferuje łącznie nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych, stanowiących maksymalnie do 35% kapitału zakładowego Spółki. 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 (na podstawie art. 5a ust. 1 lub art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), 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.
<b>Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN) papierów wartościowych</b>
W związku z dematerializacją i rejestracją Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Emitent uzyskał następujący wstępny numer ISIN: PLMURPL00190. Emitent złożył do KDPW wniosek o rejestrację w depozycie papierów wartościowych Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych (na podstawie art. 5a ust. 1 lub art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi) 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.
<b>Dane identyfikacyjne i kontaktowe emitenta, w tym jego identyfikator podmiotu prawnego (LEI)</b>
Murapol S.A., spółka akcyjna prawa polskiego z siedzibą w Bielsku-Białej (adres: ul. Dworkowa 4, 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.[.]murapol.[.]pl; i (vii) e-mail: sekretariat@murapol.pl
<b>Dane identyfikacyjne i kontaktowe oferujących, w tym ich LEI</b>
W ramach Oferty Akcje Oferowane są oferowane przez Oferującego, 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: 529900WQLHX14ERA4057; (iii) tel. +352 285 572 211/+352 285-572-202; (iv) strona internetowa: nie posiada. 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).
<b>Dane identyfikacyjne i kontaktowe właściwego organu, który zatwierdza prospekt</b>
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) e-mail: knf@knf.gov.pl; oraz (v) strona internetowa: www.[.]knf.gov.[.]pl.
<b>Data zatwierdzenia Prospektu</b>
Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 27 listopada 2023 r.
<b>Sekcja B – Kluczowe informacje na temat Emitenta</b>
<b>Kto jest emitentem papierów wartościowych?</b>
<b>Emitent</b> Murapol S.A., spółka akcyjna prawa polskiego z siedzibą w Bielsku-Białej (adres: ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała, Polska), identyfikująca się kodem LEI 259400LPW06NDBYTN565.
<b>Działalność podstawowa Emitenta</b> Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od 2001 r., co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Od 2021 r. Grupa rozwija także działalność na instytucjonalnym rynku mieszkań na wynajem (sektor PRS), w ramach której współpracuje z AEREF V PL PRS S.à r.l. („Inwestor PRS”) oraz jego spółkami zależnymi (projektowymi i deweloperskimi) dedykowanymi do realizacji i zarządzania projektami w sektorze PRS („LifeSpot” lub „Spółki Projektowe PRS”), wspieranymi przez Ares. Grupa posiada bogate portfolio zrealizowanych inwestycji: od początku swojej działalności w 2001 r. do 30 września 2023 r. Grupa zrealizowała 81 przedsięwzięć deweloperskich w 17 miastach w Polsce, w ramach których powstało 411 budynków i 27,2 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. Od początku swojej działalności do 30 września 2023 r. Grupa Murapol sprzedała klientom detalicznym 27,2 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 lub w przygotowaniu – obejmuje łącznie 19 lokalizacji na terenie Polski (Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Chorzów, Gdańsk, Gdynia, Gliwice, Katowice, Kraków, Lublin, 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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa sprzedała łącznie klientom detalicznym 10.388 lokali mieszkaniowych/użytkowych i przekazała klientom łącznie 10.735 lokali mieszkaniowych/użytkowych, z czego odpowiednio 2.076 lokali sprzedanych i 2.234 lokale przekazane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Ponadto na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol posiadała 153 umowy rezerwacyjne opłacone – co oznacza, że na koniec września 2023 r. sprzedaż netto rozumiana jako umowy deweloperskie, przedwstępne i opłacone rezerwy, po wyeliminowaniu rezygnacji wyniosła 2.229 lokali. Grupa posiada rozbudowany portfel przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu, na który na dzień 30 września 2023 r. składały się 24 projekty (co daje 32 etapy inwestycji) w budowie o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej („PUM”) 264,9 tys. m <sup>2</sup> oraz 68 etapów przedsięwzięć deweloperskich w przygotowaniu o łącznej PUM 628,1 tys. m <sup>2</sup> . Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny w porównaniu do polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW model nabywania gruntów, w ramach którego około 10-30% ceny nieruchomości jest płacone jako zadatek lub zaliczka na zawarcie warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży (w 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 dzień 30 września 2023 r. bank ziemi Grupy Murapol umożliwił, zgodnie z założeniami Spółki, realizację ok. 19,8 tys. lokali (o łącznym PUM ok. 853,2 tys. m <sup>2</sup> ), co zdaniem Zarządu oznacza, że był on jednym z większych banków ziemi w porównaniu do banków ziemi posiadanych przez polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW. 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. Znaczący bank ziemi i jego struktura, a także tempo odtworzenia banku ziemi (przewyższające wolumeny przedsprzedaży) zapewniają Grupie możliwość stabilnego rozwoju portfela projektów, a w konsekwencji oferty produktowej Grupy.

Grupa jest najbardziej zdyspersyfikowanym geograficznie deweloperem mieszkaniowym na terytorium Polski. Mapa inwestycji (rozumiana jako inwestycje zrealizowane, w budowie lub w przygotowaniu/planowaniu) obejmuje 19 miast w Polsce – zarówno największych rynkach mieszkaniowych, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Chorzów, Gliwice, Sosnowiec, Mikołów i Tychy), Poznań, Lublin, 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 2023 r. realizowane przez Grupę przedsięwzięcia deweloperskie (w budowie i w przygotowaniu) znajdowały się w 17 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 35 do 55 m<sup>2</sup>. Grupa koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 45,14 m<sup>2</sup> (w latach 2020, 2021, 2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.), 2- lub 3-pokojowych (odpowiednio 35-45 m<sup>2</sup> i 50-55 m<sup>2</sup>), które powstają w ramach wielofazowych projektów (budownictwo wielorodzinne) o dużej skali (zwykle 5-10 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na projekt). Średni metraż lokalu w ofercie Grupy na 30 września 2023 r. wynosił 45,1 m<sup>2</sup>. 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 wystandardyzowane projekty potrafi efektywnie przenieść do niemalże każdej lokalizacji. Celem Grupy w zakresie kształtowania oferty produktowej, zgodnej z oczekiwaniami jej docelowej grupy klientów, jest stworzenie 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 zwykle poza ich ścisłymi 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 korzystanie z rozwiązań *smart home*, które pozwalają na kontrolę oświetlenia, gniazd elektrycznych, ogrzewania i zaworów wody, a także poprzez instalację filtrów antysmogowych w oknach budynków, energooszczędne oświetlenie LED powierzchni wspólnych, panele fotowoltaiczne na dachach budynków wybranych inwestycji, 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 (w porównaniu do 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 inżyniering, 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 operacyjną 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 oraz akwizycji gruntów i prowadzeniu procesów mających na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń i decyzji, 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 wystandardizowanych 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 standardyzują 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 szerokiej 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 funduszami zarządzanymi przez Ares (międzynarodowo zarządzający alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi), które posiadają większość udziałów w Oferującym, oraz współpraca z Griffin Capital Partners („GCP”) 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 podmiotami wspieranymi przez Ares na rynku PRS – Inwestorem PRS, a następnie Spółkami Projektowymi PRS).

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 sektorach rynku nieruchomości w Polsce: PRS (instytucjonalny wynajem nieruchomości mieszkaniowych) oraz PBSA (prywatne akademiki studenckie).

- W sektorze PRS Grupa współpracuje z Inwestorem PRS oraz LifeSpot wspieranymi przez Ares, któremu doradza GCP – jeden z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu *private equity* w Europie Środkowo-Wschodniej. Współpraca jest oparta o doświadczenie i kompetencje Ares i GCP w sektorze PRS. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy Murapol jest stworzenie 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 (związanych umową przedwstępną zakup), 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 Ares za pośrednictwem platformy PRS należącej do funduszy zarządzanych przez Ares. Łączna liczba tych lokali ma wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Grupa Murapol jest odpowiedzialna za realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym za pozyskiwanie gruntów, projektowanie oraz generalne wykonawstwo i z tego tytułu realizuje marżę. Natomiast właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokali mieszkalnych będą docelowo fundusze zarządzane przez Ares, który również będzie odpowiedzialny za zarządzanie wynajmem takich lokali przez platformę PRS i będzie czerpał z tego korzyści finansowe. Według stanu na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol wybudowała 5 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 986 mieszkań (w Łodzi, Warszawie, Gdyni i Wrocławiu), była w trakcie budowy 4 kolejnych przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali), 13 lokali usługowych oraz w trakcie projektowania 5 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku oraz Warszawie o łącznej liczbie mieszkań ok. 2,1 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 3,5 tys. lokali (we Wrocławiu, Warszawie, Poznaniu, Krakowie i Gdańsku). 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 sektorze PBSA Grupa współpracuje ze Student Depot Łódź oraz Student Depot Gdańsk (dalej łącznie, „Student Depot”). Działalność ta opiera się na dotychczasowym doświadczeniu i kompetencjach zdobytych przez Student Depot na rynku prywatnych akademików w Polsce. Do dnia 30 września 2023 r. Grupa wybudowała i przekazała 361 lokali w ramach współpracy ze Student Depot Łódź oraz uzyskała pozwolenie na budowę akademika w Gdańsku przy ul. Twardej. Na Datę Prospektu rola Grupy Murapol w ramach umowy ze Student Depot Gdańsk ogranicza się jedynie do kompleksowego uzyskania dla inwestora dokumentacji projektowej akademika (wraz z uzyskaniem ostatecznym pozwoleniem na budowę), z wyłączeniem usług projektowych w zakresie skomunikowania inwestycji z drogą publiczną oraz z wyłączeniem realizacji budynków w ramach Umowy DMA. W ramach współpracy ze Student Depot Grupa Murapol jest co do zasady odpowiedzialna za realizację akademików z pokojami studenckimi, w tym projektowanie oraz generalne wykonawstwo (w przypadku współpracy ze Student Depot Gdańsk Spółka jest odpowiedzialna za przygotowanie kompleksowej dokumentacji projektowej i nie zostały podjęte decyzje w zakresie świadczenia przez Spółkę usługi generalnego wykonawcy) i z tego tytułu realizuje marżę. Właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokali mieszkalnych jest docelowo inwestor, tj. dana spółka Student Depot, która również jest odpowiedzialna za zarządzanie wynajmem takich lokali i będzie czerpała z tego korzyści finansowe.

Realizowana konsekwentnie strategia Grupy Murapol i jej model biznesowy pozwoliły Grupie osiągnąć w ostatnich latach wzrost oraz udowodniły odporność działalności Grupy w niepewnych warunkach rynkowych. Mimo pogorszenia sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej w 2022 r. w następstwie wojny w Ukrainie, wysokiego poziomu stóp procentowych czy wysokiej inflacji, Grupa utrzymała wysoki poziom sprzedaży swoich mieszkań do klientów detalicznych (2.783 umowy deweloperskie i przedwstępne (z wyłączeniem rezerwacji) w 2022 r. w porównaniu do 2.809 w 2021 r. i 2.720 w 2020 r.). W latach 2020-2022 Grupa osiągnęła stabilne przychody ze sprzedaży mieszkań w wysokości 836,2 mln zł w 2020 r., 881,3 mln zł w 2021 r. i 865,5 mln zł w 2022 r., co było możliwe dzięki m.in. konsekwentnemu zwiększaniu liczby przekazywanych lokali oraz wzrostowi średniej ceny sprzedaży m<sup>2</sup> PUM. Dodatkowo w 2021 r. i 2022 r. Grupa osiągnęła przychody z PRS w wysokości, odpowiednio, 194,3 mln zł i 133,8 mln zł. W latach 2020-2021 nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA ze 195,4 mln zł w 2020 r. do 336,9 mln zł w 2021 r. oraz wzrost zysk/(strata) brutto ze sprzedaży z 217,4 mln zł w 2020 r. do 363,5 mln zł w 2021 r. Natomiast w 2022 r., pomimo pogarszającej się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, Grupa osiągnęła wyniki zbliżone do tych z 2021 r. – skorygowana EBITDA wyniosła 282,5 mln zł, a zysk/(strata) brutto ze sprzedaży 355,3 mln zł. W latach 2020-2022 Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 159,1 mln zł w 2022 r., 184,5 mln zł w 2021 r. i 254,9 mln zł w 2020 r., przy poziomie konwersji gotówki równym 439, 331 i 310.

#### Akcjonariusze Emitenta

Na Datę Prospektu akcjonariuszami Emitenta są:

- Oferujący, 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 większościowy 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 (kapitałową) nad Oferującym. Żadna osoba fizyczna ani inwestor nie posiada pośrednio lub bezpośrednio 25% lub więcej udziałów w funduszach. Fundusze te są zarządzane przez Ares Management UK Limited, 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 pośrednio kontrolującym Ares Management Corporation (przez swoje spółki zależne Ares Management GP LLC oraz Ares Voting LLC) 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 ostatecznym podmiotem sprawującym kontrolę (poprzez zarządzanie) 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 Fijołek (Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej); (iv) William Twemlow (Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej); (v) Justyna Bauta-Szostak; (vi) Lukas Gradischng; (vii) Brendan O'Mahony; oraz (viii) Nebil Şenman.

**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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz dokonała przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego załączonych do Prospektu, a także wydała sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 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 Auditowego 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r. i 30 września 2022 r. oraz dla okresów 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone zgodnie z MSSF.

Tabela nr 1. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za 9 miesięcy zakończone 30 września		Za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia		
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN, zbadane, o ile nie wskazano inaczej)		
Przychody ze sprzedaży (w tys. PLN)*	966.892	811.923	1.005.660	1.085.215	854.446
Wzrost przychodów okres do okresu (%) (niebadane)**	19,1	12,0	(7,3)	27,0	-
Zysk brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)*	310.204	294.618	355.272	363.530	217.443
Zysk z działalności operacyjnej (w tys. PLN)*	228.999	224.575	255.249	282.314	119.294
Marża zysku operacyjnego (%) (niebadane)**	23,7	27,7	25,4	26,0	14,0
Zysk netto za okres z działalności kontynuowanej (w tys. PLN)*	189.945	187.685	212.898	225.965	91.245
Zysk podstawowy i rozwodniony przypadający na jedną Akcję (w PLN)*	4,65	4,58	5,19	5,51	1,97

Źródło: \* Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, \*\* Emitent

Tabela nr 2. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Aktywa razem	1.763.364	1.729.603	1.621.334	1.236.110
Aktywa trwałe	83.562	72.941	172.804	203.759
Aktywa obrotowe	1.679.802	1.656.662	1.448.530	1.032.352
Kapitał własny	530.212	439.530	504.978	279.828
Zobowiązania razem	1.233.152	1.290.073	1.116.356	956.282
Zobowiązania długoterminowe	455.474	411.181	345.108	78.345
Zobowiązania krótkoterminowe	777.678	878.892	771.248	877.937
Kapitał własny i zobowiązania razem	1.763.364	1.729.603	1.621.334	1.236.110
Zadłużenie netto*	267.452	116.853	43.644	160.066

Źródło: Skonsolidowane 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 oraz środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych.

Tabela nr 3. Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za 9 miesięcy zakończone 30 września		Za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia		
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.254)	45.933	159.106	184.463	254.882
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(518)	2.802	765	21.530	(10.639)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(86.040)	80.907	(158.218)	(60.126)	(288.054)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(88.812)	129.642	1.653	145.867	(43.809)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	269.522	267.869	267.869	122.002	165.812
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	180.710	397.511	269.522	267.869	122.002

Źródło: Skonsolidowane 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych**

Nie dotyczy. Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych 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.

<p><b>Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą wpłynąć na osłabienie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Murapol, co może negatywnie wpłynąć na jej sytuację finansową</b></p> <p>Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym i nie można wykluczyć, że w toku prowadzenia przez Grupę Murapol danej inwestycji deweloperskiej koszty inwestycyjne ulegną wzrostowi, co może skutkować niższą marżowością danego projektu</b></li> </ul> <p>Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nieprzewidziane prace i czynniki zewnętrzne mogą wpłynąć na opóźnienia w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol, a w konsekwencji zwiększenie kosztów całego przedsięwzięcia deweloperskiego</b></li> </ul> <p>Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Grupa Murapol jest narażona na ryzyka związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PRS</b></li> </ul> <p>Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy Murapol oraz zmniejszenia zyskowności projektów deweloperskich</b></li> </ul> <p>Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.</p>
<p><b>Sekcja C – Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych</b></p>
<p><b>Jakie są główne cechy papierów wartościowych?</b></p> <p><b>Opis papierów wartościowych będących przedmiotem Oferty oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku podstawowym GPW</b></p> <p>Oferujący 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 Dopuszczane).</p> <p>Te Akcje Dopuszczane, które są akcjami imiennymi, ulegną automatycznej zamianie na akcje na okaziciela z chwilą zawarcia przez Emitenta umowy z KDPW dotyczącej 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.</p> <p>W związku z Ofertą zamiarem Oferującego jest sprzedaż do 10.200.000 Akcji Oferowanych, natomiast w przypadku, gdy Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane za odpowiedni, może zwiększyć liczbę sprzedawanych Akcji Oferowanych o nie więcej niż 4.080.000 Akcji Oferowanych. Oznacza to, że Oferujący oferuje łącznie nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych, stanowiących maksymalnie do 35% kapitału zakładowego Spółki.</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><b>Prawa związane z papierami wartościowymi</b></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 zaskarżenia 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 Dopuszczane, 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><b>Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności</b></p> <p>Nie dotyczy. Statut nie zawiera postanowień dotyczących uprzywilejowania Akcji w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p><b>Ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności papierów wartościowych</b></p> <p>Ograniczenia swobodnej zbywalności papierów wartościowych wynikające ze Statutu</p> <p>Na Datę Prospektu, zgodnie z postanowieniami Statutu, Akcje są zbywalne bez ograniczeń.</p> <p><b> Pozostałe ustawowe ograniczenia swobodnej zbywalności papierów wartościowych</b></p> <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 są określone m.in. w art. 69 i 69a Ustawy o Ofercie Publicznej); (ii) obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej w formie: (a) wezwania dobrowolnego (przed nabyciem akcji) albo (b) wezwania obowiązkowego (po nabyciu akcji); (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) obowiązek zawiadomienia Prezesa UOKiK co do zamiaru nabycia akcji spółki publicznej w sposób pośredni lub bezpośredni mogący skutkować nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa lub nabyciem dominacji nad spółką publiczną przez podmioty zagraniczne, ze względu na spełnianie przez Emitenta (po uzyskaniu statusu spółki publicznej) przesłanek podmiotu objętego ochroną wynikających z Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji.</p> <p><b>Ograniczenia umowne swobodnej zbywalności papierów wartościowych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Oczekuje się, że Oferujący zobowiąże się, że do zakończenia okresu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, ani Oferujący, ani podmiot zależny takiego Oferującego, nie będzie, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności: zastawiać, oferować, sprzedawać, przenosić lub w inny sposób zbywać jakichkolwiek Akcji.</li> <li>2) Oczekuje się, że Hampont, spółka spółkontrolowana przez M. Dyjasa i N. Śenmana, zobowiąże się, że do zakończenia okresu 540 dni od daty pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, ani Hampont, ani żaden podmiot zależny Hampont, nie będzie, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności: zastawiać, oferować, sprzedawać, przenosić lub w inny sposób zbywać jakichkolwiek Akcji.</li> <li>3) Oczekuje się, że Emitent zobowiąże się, że do zakończenia okresu 360 dni, od daty pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, Emitent nie będzie, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności zastawiać, oferować, sprzedawać, przenosić lub w inny sposób zbywać jakichkolwiek Akcji.</li> <li>4) Oczekuje się, że każdy członek Zarządu, działając indywidualnie, zobowiąże się, że do zakończenia okresu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, ani dany członek Zarządu, ani jakikolwiek podmiot, nad którym sprawuje on/ona zarząd lub kontrolę w zakresie wykonywania praw głosu, ani żadna inna osoba działająca w jego/jej lub ich imieniu nie będzie, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności: oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać oferty, sprzedazy 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 danego członka Zarządu (dot. Nikodema Iskry) oraz Akcji Oferowanych nabytych przez poszczególnych członków Zarządu w Ofercie, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami.</li> <li>5) Oczekuje się, że Piotr Fijołek zobowiąże się, że do zakończenia okresu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Emitenta na GPW, ani Piotr Fijołek, 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 Menedżerów Oferty, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami, w szczególności: oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać oferty, sprzedazy ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem Akcji Oferowanych nabytych przez Piotra Fijołka w Ofercie, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami.</li> </ol> <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 Oferujący przewiduje, w związku z planowanym pozyskaniem m.in. przez podmioty zarządzane przez Ares kredytu/finansowania (planowane zawarcie dokumentacji w grudniu 2023 r.) Akcje posiadane po zakończeniu działań stabilizacyjnych w związku z Ofertą zostaną obciążone zastawem finansowym i rejestrowym na rzecz banków finansujących w celu zabezpieczenia wierzycielności tych banków z tytułu kredytu/finansowania. Na Datę Prospektu trwa proces negocjowania warunków finansowania i dokumentacji, który będzie zależał również od uzyskania wewnętrznego zgód banków finansujących.</p> <p><b>Polityka dywidendy lub polityka wypłat</b></p> <p>Spółka dokonała wypłaty dywidendy za lata obrotowe 2022 r. i 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przeznaczyło na wypłatę dywidendy za rok obrotowy 2022 r. kwotę 100,0 mln zł (tj. 2,45 zł na jedną Akcję), a za rok obrotowy 2021 r. kwotę 278,2 mln zł (tj. 6,82 zł na jedną Akcję), która obejmowała: (i) kwotę 200,0 mln zł z zysku za 2021 r., (ii) kwotę 63,7 mln zł przeniesioną z kapitału zapasowego utworzonego z zysku Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2018 r. oraz (iii) kwotę 14,4 mln zł przeniesioną z kapitału zapasowego utworzonego z zysku Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2017 r. Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2020 r. 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>

Przy założeniu dokonania Dopuszczenia do Obrotu na GPW oraz pod warunkiem że nie istnieją żadne nadzwyczajne okoliczności zewnętrzne lub znaczące potrzeby kapitałowe, jak również pod warunkiem pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie to wymagane) oraz z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej dystrybuując dywidendy (w formie dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy): (i) w 2024 r. w kwocie minimum 200 mln zł, natomiast (ii) poczynając od 2025 r., w kwocie, która będzie stanowiła nie mniej niż 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w poprzednim roku obrotowym, przy czym kwota ta nie będzie niższa niż 200 mln zł. Zgodnie z przewidywaniami Zarządu, w 2024 r. Zarząd będzie rekomendował dokonanie dystrybucji w następujący sposób: (i) co najmniej 80,0 mln zł w I półroczu 2024 r. w formie dywidendy z zysku netto za 2023 r., (ii) pozostała kwota w IV kwartale 2024 r. w formie zaliczki na poczet dywidendy za 2024 r., jeśli zostaną spełnione wymogi prawne w tym zakresie, przy czym na wypłatę takiej zaliczki może zostać przeznaczony kapitał rezerwowo utworzony z zysku netto za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł lub kapitał rezerwowo, który może zostać utworzony z części zysku netto za 2023 r., lub połowa zysku osiągniętego od 1 stycznia 2024 r., wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zbadanym przez biegłego rewidenta za dany okres śródroczny 2024 r. W przypadku, gdy Spółka nie osiągnęłaby za 2023 r. lub za I półrocz 2024 r. zysku umożliwiające wypłatę dywidendy w wysokości wskazanej powyżej (z uwzględnieniem kapitału rezerwowo utworzonego z zysku netto za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł) lub nie pozyskałaby dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie to wymagane), Zarząd zarekomenduje wypłatę maksymalnej kwoty dywidendy/zaliczki na wypłatę dywidendy, która będzie możliwa do wypłaty. Na Datę Prospektu Oferujący zadeklarował poparcie ww. polityki dywidendy. Pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego umożliwiające wypłatę dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) może być wymagane m.in. w sytuacji skumulowania znacznych płatności przez Grupę Murapol z tytułu zakupu gruntów do banku ziemi Grupy Murapol w okresie około wypłaty dywidendy (zaliczki). Zarząd przewiduje, że w najbliższej przyszłości poziom zadłużenia z tytułu Umowy Kredytów II lub ewentualnego dodatkowego finansowania zewnętrznego będzie utrzymywał się na poziomie około 550 mln zł (z uwzględnieniem częściowych spłat zadłużenia – kwot kapitału – z Umowy Kredytów II). Przewiduje się, że do Daty Prospektu Spółka uzyska pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Pekao oraz Santander dotyczące takiego dodatkowego finansowania zewnętrznego o charakterze długoterminowym, a podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r. Niepozyskanie ww. finansowania mogłoby skutkować wypłatą przyszłych dywidend w wysokości maksymalnej możliwej do wypłaty, która mogłaby być niższa niż wskazana powyżej.

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 II, wypłata dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) nie przekroczy kwoty skumulowanego, skonsolidowanego zysku netto Spółki wygenerowanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty. Zgodnie z zasadami określonymi w Umowie Kredytów II, ten skumulowany zysk powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wartość gotówkowych dystrybucji zysku dokonanych od 1 stycznia 2021 do dnia dywidendy (lub dnia wypłaty zaliczki na poczet dywidendy). Pomniejszenie skumulowanego zysku, dostępnego do dystrybucji na dzień 31 grudnia 2023 r. z tytułu dywidendy wypłaconej po dniu 14 września 2022 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy, uwzględniać będzie dywidendę wypłaconą gotówkowo w dniu 24 października 2022 r. oraz w dniu 4 maja 2023 r. Natomiast pomniejszenie to nie obejmuje części kwoty tej dywidendy, której wypłata została rozliczona niepieniężnie. Przy czym zgodnie z Umową Kredytów II do wypłaty dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) może dojść najpóźniej w dniu 30 czerwca 2024 r. Zgodnie z obecnym brzmieniem Umowy Kredytów II oznacza to, że w okresie od 1 lipca 2024 r. do momentu spłaty kredytów udzielonych w ramach Umowy Kredytów II (co powinno nastąpić najpóźniej do 30 czerwca 2025 r.), wypłata dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) będzie wymagała zgody banków. W ramach trwających rozmów dotyczących podwyższenia kwoty finansowania w ramach Umowy Kredytów II, Spółka zamierza negocjować wydłużenie okresu nieograniczonej dystrybucji dywidendy o jeden rok. 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.

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 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. 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 wypłacać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku 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 Oferujący 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.
- **Interesy podmiotów zarządzanych przez Ares, w tym podmiotów posiadających większość udziałów w Oferującym, mogą być sprzeczne z interesami Grupy Murapol i innych akcjonariuszy, w tym akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane**  
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako umiarkowaną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.
- **Zdolność do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet 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 (zaliczki na poczet dywidendy) w przyszłości zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy**  
Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako znaczną, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.
- **Umowa Plasowania będzie podlegać 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 związku z Ofertą zamiarem Oferującego jest sprzedaż do 10.200.000 Akcji Oferowanych, natomiast w przypadku, gdy Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane za odpowiedni, może zwiększyć liczbę sprzedawanych Akcji Oferowanych o nie więcej niż 4.080.000 Akcji Oferowanych (Opcja Zwiększenia Oferty). Oznacza to, że Oferujący oferuje łącznie nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych, stanowiących maksymalnie do 35% kapitału zakładowego Spółki. Popyt zgłoszony przez Inwestorów Instytucjonalnych zostanie oceniony na podstawie złożonych deklaracji popytu wskazujących liczbę Akcji Oferowanych, jaką są skłonni nabyć, oraz cenę, jaką są skłonni zapłacić.

Inwestorami uprawnionymi do uczestniczenia w Ofercji są Inwestorzy Indywidualni oraz Inwestorzy Instytucjonalni. Członkowie Zarządu oraz Piotr Fijołek (członek Rady Nadzorczej) zamierzają złożyć, a Hampont (spółka współkontrolowana przez członków Rady Nadzorczej – Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana) złoży, deklarację popytu w procesie budowania księgi popytu, a następnie zapisy na Akcje Oferowane zgodnie z zasadami określonymi dla Inwestorów Instytucjonalnych.

###### Przewidywany harmonogram Oferty

Poniższy harmonogram określa oczekiwane, kluczowe daty związane z Ofertą. Niektóre wydarzenia w nim przewidziane znajdują się poza kontrolą Spółki lub Oferującego. 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 Oferującego, 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.													
27 listopada 2023 r.	Zawarcie warunkowej Umowy Plasowania												
27 listopada 2023 r.	Publikacja Prospektu												
27 listopada 2023 r.	Rozpoczęcie Oferty – rozpoczęcie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych												
28 listopada – 5 grudnia 2023 r.	Okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych („Okres Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych”) – przyjmowanie zapisów od Inwestorów Indywidualnych (w dniu 5 grudnia 2023 r. do godziny 23:59)												
5 grudnia 2023 r.	Zakończenie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych												
6 grudnia 2023 r.	Ustalenie Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych („Data Ustalenia Ceny”)												
6 grudnia 2023 r.	Zawarcie aneksu cenowego do Umowy Plasowania, określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostateczną Liczbę Akcji Oferowanych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) („Aneks Cenowy”) Publikacja informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału)												
7-11 grudnia 2023 r.	Przyjmowanie zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych												
do 12 grudnia 2023 r.	Składanie zapisów, jeśli nastąpią, przez zastępczych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy odpowiedzą na dodatkowe zaproszenia Współprowadzących Księgę Popytu przyjmujących zapisy do nabycia Akcji Oferowanych												
13 grudnia 2023 r.	Przydział Akcji Oferowanych („Data Przydziału”)												
13 grudnia 2023 r.	Sesja GPW – składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW												
13 grudnia 2023 r.	Przewidywany termin rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych												
13 grudnia 2023 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 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 14 grudnia 2023 r.	Przewidywany termin podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia Akcji Dopuszczalnych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW												
około 15 grudnia 2023 r.	Oczekiwany pierwszy dzień obrotu Akcjami Dopuszczalnymi na GPW, z zastrzeżeniem, że termin ten uzależniony jest również od przebiegu postępowań prowadzonych przez KDPW oraz GPW w przedmiocie rejestracji Akcji Dopuszczalnych w depozycie oraz dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczalnych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW („Data Notowania”)												
<p><b>Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych</b>                      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”), zostaną ustalone przez Oferującego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, przy czym Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych nie będzie większa niż 35 zł za jedną Akcję Oferowaną („Cena Maksymalna”). Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych zostanie ustalona w PLN. 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.                      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. Na podstawie tych deklaracji zostanie przygotowany arkusz cenowy, a następnie złożone deklaracje zostaną ocenione ze względu na wysokość oferowanej ceny i liczby akcji, których zamiar nabycia zgłosili poszczególni Inwestorzy Instytucjonalni. Ta metoda ustalania Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych ma zasadniczo na celu osiągnięcie najwyższego ich poziomu. Dodatkowo w procesie ustalenia ceny, poza wysokością oferowanej ceny i liczbą akcji, których zamiar nabycia zgłosili poszczególni Inwestorzy Instytucjonalni, wzięte pod uwagę zostaną m.in. optymalizacja struktury akcjonariatu Spółki, która zostanie osiągnięta po zakończeniu Oferty przy danej cenie, oraz rodzaj Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zgłosili deklaracje popytu, w tym horyzont czasowy potencjalnej inwestycji oraz akceptowalny profil ryzyka takich inwestorów. Inwestorzy Indywidualni nie będą uczestniczyć w procesie budowania księgi popytu.</p> <p><b>Ostateczna liczba Akcji Oferowanych</b>                      Nie później niż w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty („Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych”). Intencją Oferującego jest, aby Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych nie przekroczyła 14.280.000 akcji Spółki serii C1. Ponadto Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, określi ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów. Intencją Oferującego i Globalnych Współkoordynatorów jest zaoferowanie Inwestorom Indywidualnym około 10-15% Akcji Oferowanych. Oferujący oraz Globalni Współkoordynatorzy nie wykluczają, że Inwestorom Indywidualnym zostanie zaoferowanych mniej niż 10% Akcji Oferowanych, szczególnie w przypadku, gdy Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt na Akcje Oferowane za odpowiedni i zwiększy liczbę sprzedawanych Akcji Oferowanych do nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych, przy czym w żadnym wypadku liczba Akcji Oferowanych zaoferowanych Inwestorom Indywidualnym nie będzie stanowiła więcej niż 15% Akcji Oferowanych.</p> <p><b>Zapisy i wpłaty Inwestorów Indywidualnych</b>                      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><b>Zapisy i wpłaty Inwestorów Instytucjonalnych</b>                      Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Oferujący 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 złożenia 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. W przypadku złożenia deklaracji w procesie budowania księgi popytu przez Członków Zarządu, Hampont lub Piotra Fijołkę otrzymają oni zaproszenia do złożenia zapisów na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w deklaracji popytu złożonej w procesie budowania księgi popytu oraz do dokonania wpłaty na Akcje Oferowane po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych na rachunek wskazany w takim zaproszeniu.                      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). 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 złożenia zapisu.</p> <p><b>Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty</b>                      W tabeli poniżej przedstawiono informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że Oferujący sprzeda w ramach Oferty maksymalną liczbę 14.280.000 Akcji Oferowanych oraz nie zostaną dokonane działania stabilizacyjne.</p>													
Tabela nr 5. Przewidywana struktura akcjonariatu Emitenta po przeprowadzeniu Oferty.													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Liczba Akcji</th> <th>% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oferujący*</td> <td style="text-align: right;">25.720.000</td> <td style="text-align: right;">63,04</td> </tr> <tr> <td>Pozostali akcjonariusze (wolny obrót)**</td> <td style="text-align: right;">15.080.000</td> <td style="text-align: right;">36,96</td> </tr> <tr> <td><b>Ogółem</b></td> <td style="text-align: right;"><b>40.800.000</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ	Oferujący*	25.720.000	63,04	Pozostali akcjonariusze (wolny obrót)**	15.080.000	36,96	<b>Ogółem</b>	<b>40.800.000</b>	<b>100,00</b>
	Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ											
Oferujący*	25.720.000	63,04											
Pozostali akcjonariusze (wolny obrót)**	15.080.000	36,96											
<b>Ogółem</b>	<b>40.800.000</b>	<b>100,00</b>											
Zródło: Spółka													
* Po nabyciu przez Macieję Dyjasa oraz Nebilą Şenmana, łącznie i za pośrednictwem spółki kontrolowanej (Hampont), Akcji Oferowanych w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, zostanie zawarta umowa zobowiązująca Hampont do głosowania na Walnym Zgromadzeniu ze wszystkich posiadanych Akcji zgodnie z Oferującym lub jego podmiotem powiązany tam długo, jak Oferujący lub jego podmiot powiązany będzie posiadał Akcje stanowiące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki i uprawniającego do co najmniej 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu lub (ii) Akcje w liczbie nie mniejszej niż liczba Akcji posiadanych łącznie (pośrednio lub bezpośrednio) przez Macieję Dyjasa i Nebilą Şenmana.													
** Akcje posiadane przez akcjonariuszy, z których każdy będzie posiadał nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów, w tym Nikodema Iskrę oraz przy założeniu nabycia Akcji Oferowanych w Ofercie – Hampont, pozostałych członków Zarządu i Piotra Fijołkę.													
<b>Koszty prowizji Menedżerów Oferty</b> W zamian za usługi świadczone w związku z Ofertą Oferujący będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz każdego z Menedżerów Oferty (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot, Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot oraz BANCO SANTANDER, S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro													

Maklerskie 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 Nadprzdyziału). Ponadto, Oferujący może podjąć decyzję o wypłacie przez Oferującego na rzecz każdego z Menedżerów Oferty (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot, Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot oraz BANCO SANTANDER, S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie 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 Nadprzdyziału), w przypadku pomyślnego zakończenia Oferty wedle całkowitego uznania Oferującego co do wypłaty prowizji uznaniowej w ogóle, a jeśli tak, to w jakiej wysokości. Powyższa prowizja będzie obejmowała wynagrodzenie za zarządzanie Ofertą oraz plasowanie Akcji Oferowanych.

Dodatkowo, Oferujący 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. 12 mln zł do ok. 14,5 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 i przeglądu przez biegłego rewidenta odpowiednio Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz Śródrocznego Sprawozdania Finansowego oraz koszty innych usług świadczonych przez biegłego rewidenta w związku z Ofertą, (vi) koszty wynagrodzenia podstawowego (w wysokości odpowiadającej ustalonemu procentowi całkowitych wpływów brutto z Oferty uzyskanych przez Oferującego) oraz wynagrodzenia uznaniowego doradcy finansowego Spółki, (vii) koszty usług doradczych w zakresie PR i relacji inwestorskich w związku z Ofertą oraz koszty związane z reklamą i promocją Oferty, (viii) koszty doradztwa w sektorze nieruchomościowym związane ze sporządzeniem Raportu Rynkowego JLL i sporządzeniem Raportu z Wyceny, (ix) koszty przygotowania korporacyjnej strony internetowej Spółki w związku z Ofertą, (x) koszty dodatkowej premii pieniężnej (Premii IPO) na rzecz członków Zarządu Spółki, (xi) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW\_CCP, oraz (xii) 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 Oferujący, 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.

#### **Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?**

Informacje dotyczące oferującego (tj. Oferującego) i Emitenta, jako podmiotu ubiegającego się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji Dopuszczalnych do obrotu na rynku regulowanym (ryнку 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”.

#### **Dlaczego niniejszy Prospekt jest sporządzany?**

##### **Przyczyny Oferty**

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) zamiarem sprzedaży Akcji Oferowanych przez Oferującego 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 Dopuszczalnych.

##### **Umowa Plasowania**

W dniu publikacji Prospektu lub około tej daty Spółka, Oferujący oraz Menedżerowie Oferty zamierzają zawrzeć warunkową umowę o plasowanie Akcji Oferowanych („**Umowa Plasowania**”), na podstawie której Oferujący 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 dolożenia 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 Oferującym i Menedżerami Oferty aneksu cenowego do Umowy Plasowania („**Aneks Cenowy**”) określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów.

##### **Stabilizacja**

Na podstawie Umowy Plasowania Oferujący 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 Dopuszczalne w liczbie nie większej niż 10% Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych i jednocześnie nie większej niż liczba Akcji Dopuszczalnych przydzielonych w Opcji Nadprzdyziału („**Liczba Akcji Stabilizujących**”), w celu stabilizacji kursu giełdowego Akcji Spółki na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliły się, gdyby działania takie nie były podejmowane. Nabywanie Akcji Dopuszczalnych w ramach transakcji stabilizacyjnych będzie mogło mieć miejsce na zasadach określonych w Rozporządzeniu w Sprawie Stabilizacji. Transakcje nabycia Akcji Dopuszczalnych w ramach transakcji stabilizacyjnych będą mogły być dokonywane jedynie w okresie rozpoczętym w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczalnych na GPW i upływającym z 30. dniem od dnia pierwszego notowania Akcji Dopuszczalnych w ramach Oferty („**Okres Stabilizacji**”). Transakcje nabycia Akcji Dopuszczalnych 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 w upływie 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 Dopuszczalnych 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 Dopuszczalnych 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, Oferujący udzieli na rzecz Menedżera Stabilizującego pożyczki Akcji Dopuszczalnych, która wejdzie w życie w dniu pierwszego notowania Akcji Dopuszczalnych na GPW, w celu rozliczenia dodatkowego przydziału Akcji Dopuszczalnych na rzecz niektórych Inwestorów Instytucjonalnych (na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) („**Opcja Nadprzdyziału**”). Opcja Nadprzdyziału zostaną objęte Akcje Dopuszczalne 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 Liczby Akcji Oferowanych. Opcja Nadprzdyziału jest ofertą publiczną stanowiącą część Oferty. Ostateczna liczba akcji przydzielonych w ramach Opcji Nadprzdyziału przeznaczonych na działania stabilizacyjne zostanie ustalona w Aneksie Cenowym do Umowy Plasowania. Cena Akcji Dopuszczalnych przydzielonych w ramach Opcji Nadprzdyziału będzie równa Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Sprzedaż Akcji Dopuszczalnych w Opcji Nadprzdyziału na rzecz Inwestorów Instytucjonalnych (na rachunek których będą działać Menedżerowie Oferty z wyłączeniem Pekao Investment Banking) będzie rozliczona poprzez rozliczenie Krótkiej Sprzedaży. Akcje Dopuszczalne, 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 Oferującego w ramach rozliczenia nadprzdyziału w ramach Oferty. Planowane jest, że Oferujący złoży Menedżerowi Stabilizującemu nieodwołalną ofertę sprzedaży Akcji Dopuszczalnych w liczbie równej liczbie Akcji Dopuszczalnych przydzielonych w Opcji Nadprzdyziału 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 Nadprzdyziału. Menedżer Stabilizujący ma prawo, według własnego uznania, do zwrotu Akcji Dopuszczalnych pożyczonych od Oferującego, 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 Dopuszczalnych przydzielonych w Opcji Nadprzdyziału, pomniejszonej o liczbę akcji nabytych przez Menedżera Stabilizacyjnego 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 Group Bank AG i Erste Securities Polska S.A., Pekao Investment Banking S.A., BANCO SANTANDER, S.A. i Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie) oraz Współprowadzący Księgę Popytu (Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao); (ii) doradca prawny Emitenta i Oferującego (Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k. oraz Freshfields Bruckhaus Deringer LLP); (iii) doradcy prawni Menedżerów Oferty (White & Case M. Studiariak i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. i White & Case LLP); (iv) niezależny biegły rewident (Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa); oraz (v) doradca finansowy Spółki (Rothschild & Co Polska sp. z o.o.).

Powyższe podmioty nie posiadają żadnych istotnych udziałów w Emitencie, a w szczególności na Datę Prospektu nie posiadają Akcji, w tym Akcji Dopuszczalnych. Wynagrodzenie Współprowadzących Księgę Popytu oraz wynagrodzenie podstawowe doradcy finansowego Spółki jest ściśle powiązane z wpływami ze sprzedaży Akcji Oferowanych, natomiast wynagrodzenie pozostałych podmiotów wskazanych powyżej nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych ze sprzedaży Akcji Oferowanych.

## 2. CZYNNIKI RYZYKA

*Przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane/Akcje Dopuszczane 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 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. Mogą wystąpić inne czynniki ryzyka, które nie są czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Spółki, Grupy Murapol oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych na rynku regulowanym, a które obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie, związane z gospodarką światową, warunkami politycznymi oraz ich zmiennością, jak również czynniki ryzyka charakterystyczne dla spółek prowadzących działalność na rynku nieruchomości, a także związane z ofertami publicznymi akcji i notowaniem akcji na rynku regulowanym na terenie Unii Europejskiej. Inwestorzy powinni mieć świadomość występowania takich innych czynników ryzyka oraz faktu, że ich ziszczenie się (indywidualnie lub w różnym połączeniu) może również negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Grupy Murapol, a także może spowodować spadek ceny rynkowej Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych.*

*Dokonując, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Prospektowego, oceny (i) 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 (dalej łącznie w tym rozdziale jako „**przewidywana skala jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol**”) oraz (ii) 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, które zostały wskazane 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

***Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą wpłynąć na osłabienie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Murapol, co może negatywnie wpłynąć na jej sytuację finansową***

*Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę oraz jej przychody są w znacznym stopniu uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych oraz 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 i obniżeniem osiągniętych przez nią przychodów.*

*Pandemia COVID-19 w latach 2020-2021, wybuch wojny w Ukrainie w lutym 2022 r. oraz będące ich następstwem wzrost inflacji i stóp procentowych stanowią czynniki negatywnie wpływające na zdolność kredytową nabywców mieszkań. W 2022 r., w związku z rosnącymi kosztami obsługi zadłużenia przez kredytobiorców, KNF zidentyfikował potrzebę pilnych działań, mających na celu ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego. W oparciu o kryteria Rekomendacji S, banki zostały zobligowane przez KNF do wyliczania zdolności kredytowej z uwzględnieniem stopy procentowej wyższej o 5 punktów procentowych w stosunku do oprocentowania kredytu. W lutym 2023 r. KNF złagodził warunki oceny zdolności kredytowej wynikającej z Rekomendacji S sprzed roku, wskazując, że dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową w ocenie zdolności kredytowej powinien być stosowany minimalny poziom przewidywanej zmiany wysokości stopy procentowej wynoszącej 2,5 punktu procentowego. Bufor dla kredytów ze zmienną*

stopą procentową pozostał bez zmian. Wszelkie tego typu zmiany mogą prowadzić do znacznego obniżenia się zdolności kredytowej i konieczności podwyższenia poziomu wymaganego minimalnego wkładu własnego nabywców lokali mieszkalnych, a w konsekwencji prowadzić do spadku popytu na mieszkania oferowane przez Grupę.

Dostępność kredytów hipotecznych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia instrumentów wspierających politykę mieszkaniową, takich jak program Bezpieczny Kredyt 2%. Wynika to m.in. z ryzyka dla instytucji finansowych związanych ze sprawami dotyczącymi kredytów frankowych czy też z prób podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych. Negatywnie na gotowość banków do przyznawania kredytów długoterminowych mogą również wpływać programy rządowe, takie jak wakacje kredytowe, których koszty istotnie zwiększyły koszty regulacyjne ponoszone przez banki. Ponadto wprowadzone instrumenty wspierające politykę mieszkaniową, takie jak program Bezpieczny Kredyt 2% lub mieszkanie bez wkładu własnego czy konta mieszkaniowe, mogą okazać się niewystarczające. Według danych BIK liczba wniosków o kredyt złożonych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% w pierwszym miesiącu jego obowiązywania (tj. w lipcu 2023 r.) była na tyle wysoka, że nie można wykluczyć ryzyka niewystarczających środków na zaspokojenie potrzeb wszystkich wnioskodawców. Jednocześnie nie wszystkie banki operujące na polskim rynku zdecydowały się na przystąpienie do programu. Do 25 października 2023 r. wg informacji Związku Banków Polskich złożono ok. 60,2 tys. wniosków kredytowych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% oraz zawarto ok. 24,3 tys. umów kredytowych. Jednocześnie, ze względu na zmiany polityczne wynikające z wyborów parlamentarnych mających miejsce w Polsce w październiku 2023 r., istnieje niepewność co do kontynuacji programu Bezpieczny Kredyt 2% w obecnym kształcie.

Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Grupy Murapol (według danych wewnętrznych Grupy w latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. ok. 52% nabywanych mieszkań od Grupy Murapol było finansowanych długiem (w tym w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. ok. 29% transakcji finansowanych długiem było finansowanych w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%), a 48% gotówką). Ponadto zmiany w polityce pieniężnej, w tym wysokie stopy procentowe, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez klientów oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie lub ograniczenie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. W dniu 6 września 2023 r., a następnie w dniu 4 października 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła o odpowiednio 0,75 i 0,25 pp. stopy procentowe NBP, w tym stopę referencyjną do poziomu 5,75%, co przełoży się na niższe oprocentowanie kredytów o zmiennej stopie oprocentowania. Na dni 5 i 6 grudnia 2023 r. planowane jest kolejne posiedzenie RPP dotyczące stóp procentowych. Ponadto potencjalne 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 (m.in. spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych wpłynęły na poziom sprzedaży mieszkań/lokalii użytkowych w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. (spadek o 103 umowy, czyli o 3,6%); 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 – Przedsięwzięcia deweloperskie i sprzedaż mieszkań”). Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol, jej sytuację sprzedażową, finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

***Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym i nie można wykluczyć, że w toku prowadzenia przez Grupę Murapol danej inwestycji deweloperskiej koszty inwestycyjne ulegną wzrostowi, co może skutkować niższą marżowością danego projektu***

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 na etapie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, jak i w trakcie jego realizacji. Z tego względu wszystkie przedsięwzięcia Grupy muszą mieć szczegółowo określone budżety oraz wyraźnie wskazywać zakładane zakresy prac do wykonania. Nie można jednak wykluczyć, że w toku prowadzenia przez Grupę Murapol danej inwestycji deweloperskiej określone koszty inwestycyjne ulegną wzrostowi, a zakresy prac do wykonania rozszerzeniu. 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. 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 energii lub 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.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych, należą m.in. wzrost płacy minimalnej w Polsce, wzrost kosztów pracy, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczona dostępność pracowników wysoko wykwalifikowanych, wzrost podatków i innych danin publicznych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związanych ze specyfiką procesu budowlanego może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Murapol.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się (m.in. w latach 2020-2022 Grupa zaobserwowała skumulowany średni roczny wzrost (tzw. CAGR) kosztów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej i gruntów na poziomie 3,0%. Ponadto 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).

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.

***Nieprzewidziane prace i czynniki zewnętrzne mogą wpłynąć na opóźnienia w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol, a w konsekwencji zwiększenie kosztów całego przedsięwzięcia deweloperskiego***

Na poziom kosztów realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol mogą mieć wpływ opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów, konieczność realizacji prac nieprzewidzianych na etapie planowania danej inwestycji czy też różnego rodzaju czynniki zewnętrzne.

Nie można wykluczyć, że po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (która co do zasady jest zawierana, gdy nie zostały jeszcze wydane warunki przyłączenia do mediów czy dróg), Grupa może zostać zobowiązana do realizacji prac nieprzewidzianych w budżecie wstępnym, 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 w okresie obowiązywania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – 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.

Realizacja robót budowlanych uzależniona jest również w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych (w szczególności długotrwałych mrozów), które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu czy wstrzymania budowy (co może powodować ryzyko roszczeń konsumenckich) oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone, a nawet przyczynić się do wypadków budowlanych i konieczności wypłaty odszkodowań.

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.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą również wpłynąć na ryzyko wystąpienia przez klientów z żądaniem zapłaty kar umownych wynikających z zawartych umów deweloperskich za każdy dzień zwłoki, odszkodowań z tytułu utraconych korzyści (w przypadku zakupu mieszkania pod wynajem) czy



też z tytułu kosztów najmu lokalu zastępczego w okresie opóźnienia, 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się (m.in. wskutek zmniejszonej dostępności oraz wzrostu cen niektórych materiałów budowlanych w związku z wojną w Ukrainie (np. wzrost cen stali) czy z uwagi na przerwy w dostawach gazu z za wschodniej granicy Polski, wskutek czego miały miejsce opóźnienia w realizacji projektów z uwagi na czasowe braki dostępu do cementu).

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 realizacją przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PRS**

W 2021 r. Spółka podjęła strategiczną decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze PRS (ang. *Private Rented Sector*), będącym zinstytucjonalizowaną formą najmu. W tym celu Spółka podjęła współpracę z AEREF V PL PRS S.á r.l. („**Inwestor PRS**”), a obecnie współpracuje również z jego spółkami zależnymi LifeSpot. Fundusze zarządzane przez Ares posiadają bezpośrednio i pośrednio większość udziałów/akcji zarówno w Inwestorze PRS i w LifeSpot, jak i w Oferującym i w konsekwencji w Spółce oraz w jej Spółkach Zależnych.

Współpraca Spółki z Inwestorem PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares w sektorze PRS uregulowana jest szeregiem dokumentów, w tym przede wszystkim pięcioletnią Umową Ramową PRS, jak również zawartymi w związku z tą umową umowami sprzedaży nieruchomości gruntowych z banku ziemi Grupy Murapol przeznaczonych na cele PRS oraz Umowami DMA dotyczącymi realizacji poszczególnych projektów PRS (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”).

*Grupa może napotkać trudności w wypełnianiu zobowiązań umownych z Umowy Ramowej PRS dotyczących liczby lokali, a w konsekwencji osiągnąć niższe niż zakładane marże, a nawet ponieść stratę*

Na podstawie Umowy Ramowej PRS Spółka zobowiązała się do budowy portfela lokali w największych miastach w Polsce (tj. Gdyni, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Warszawie, Katowicach oraz Krakowie), który w 2021 r. miał obejmować minimum 1.000 lokali (obok przedsięwzięć w ramach I transzy PRS i II transzy PRS), a następnie, w każdym kolejnym roku obowiązywania Umowy Ramowej PRS, co najmniej 3.000 lokali (historyczne informacje na temat skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS zostały opisane w rozdziale 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS). Przez budowę portfela lokali rozumie się lokale przedstawiane przez Grupę Murapol w ramach współpracy PRS, które mają być oddane do użytkowania lub w trakcie realizacji (budowy) lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu) i przeznaczone na wynajem przez wspierany przez Ares LifeSpot za pośrednictwem Platformy PRS. W ramach współpracy Grupa jest odpowiedzialna za proces deweloperski inwestycji (z wyłączeniem usług w zakresie jej komercjalizacji (wynajmu), zarządzania lub poboru czynszów, marketingu oraz sprzedaży, a także zapewnienia środków finansowych dla jej realizacji). Nie można wykluczyć, że w toku prowadzonej działalności w sektorze PRS, Grupa napotka trudności w wypełnianiu powyższych zobowiązań umownych dotyczących liczby lokali. W konsekwencji Grupa może osiągnąć niższe niż zakładane marże, może nie osiągnąć ich w ogóle, a nawet ponieść stratę.

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.

*Grupa może napotkać trudności w zidentyfikowaniu i pozyskaniu gruntów dla celów współpracy w ramach sektora PRS, a w konsekwencji mieć trudności w wypełnianiu zobowiązań umownych z Umowy Ramowej PRS dotyczących liczby lokali*

Grupa nie może również zapewnić, że będzie w stanie zidentyfikować i pozyskać grunty dla celów współpracy w ramach sektora PRS, jak również przygotować planowane projekty inwestycji i ich budżety na warunkach, które zostaną zaakceptowane przez LifeSpot. W przypadku jednak gdyby LifeSpot nie zaakceptował projektów obejmujących 500 lokali mieszkalnych lub więcej, mimo spełnienia przez nie kryteriów określonych szczegółowo w Umowie Ramowej PRS, wskutek czego nie zostałyby przeniesiony tytuł do nieruchomości lub umowy deweloperskiej dla danego projektu PRS, 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. Nie można wykluczyć, że

w takiej sytuacji Ares mógłby podjąć decyzję o zaprzestaniu tworzenia i rozwijania działalności w sektorze PRS w Polsce lub zaniechać współpracy w tym zakresie z Grupą Murapol. Zob. również pkt 9.3 „Strategia”.

Nie można również wykluczyć, że nabywanie atrakcyjnych nieruchomości pod realizację przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych (sprzedaż detaliczną) przez konkurentów Grupy może mieć pośredni wpływ na zdolność Grupy do osiągnięcia określonych wskaźników rentowności na tym rynku. Przede wszystkim, z uwagi na wzmożoną aktywność akwizycyjną konkurentów Grupy, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych lokalizacjach. Nie można również wykluczyć, że konkurenci Grupy nabędą takie nieruchomości na lepszych warunkach cenowych lub za cenę wyższą niż oferowana przez Grupę. Tym samym, Grupa może mieć trudności w spełnieniu zobowiązań wynikających z umowy ramowej dotyczącej współpracy.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie 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.

*Opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS mogą wiązać się z koniecznością zapłaty kar umownych*

Zgodnie z postanowieniami Umowy Ramowej PRS Grupa jest odpowiedzialna za proces deweloperski inwestycji, tj. odpowiada za realizację projektów deweloperskich jako generalny wykonawca (w tym odpowiada za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów). Działania te prowadzone są w oparciu o zawierane przez spółki z Grupy Umowy DMA określające m.in. harmonogram prowadzonych prac oraz zasady realizacji świadczonych usług, a także zasady odbiorów częściowych i zasadniczych dokonywanych pomiędzy stronami. 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 odpowiedzialnie spółki z Platformy PRS, wszelkich niezbędnych w procesie deweloperskim decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na użytkowanie), które powinny zostać uzyskane w imieniu spółki z Platformy PRS). Opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS mogą wiązać się z koniecznością zapłaty kar umownych przez Spółkę lub spółkę z Grupy odpowiedzialną za realizację danego projektu. Nie można wykluczyć, że wysokość kar umownych 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 LifeSpot, Inwestor PRS lub inne podmioty wspierane przez Ares opóźniały 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 te podmioty wszelkimi kosztami wynikającymi z takiego zawieszenia prac, a nawet będzie mogła odstąpić od Umowy Ramowej PRS. Ponadto określone w umowie przekroczenia zakładanego budżetu mogą umożliwić Inwestorowi PRS lub LifeSpot rozwiązanie umowy dot. danego przedsięwzięcia deweloperskiego. W celu uzyskania informacji na temat działalności Grupy w sektorze PRS zob. również pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze nieruchomości na wynajem (PRS)”.

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.

*Brak transpozycji postanowień dotyczących waloryzacji i kosztów dodatkowych z Umowy Ramowej do Umów DMA może wpłynąć na osiągnięcie niższych niż zakładane marże, a nawet poniesienie straty*

Zgodnie z zawartą Umową Ramową PRS, wynagrodzenie oparte na końcowym budżecie opracowanym przez generalnego wykonawcę dla danego projektu PRS co do zasady może ulec waloryzacji do kwoty nie wyższej niż 5%. Umowa Ramowa PRS 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*). Nie można jednak wykluczyć innego uregulowania kwestii rozliczeń i płatności wynagrodzenia na poziomie Umów DMA, co może wiązać się z ryzykiem ponoszenia większych niż zakładane obciążeń przez Spółkę (lub spółkę z Grupy realizującą dany projekt PRS), niepokrytych otrzymanym wynagrodzeniem. Na Datę Prospektu sytuacja taka dotyczy niektórych inwestycji realizowanych przez Grupę w sektorze PRS, gdzie Inwestor PRS lub LifeSpot nie wyraził zgody na wprowadzenie ww. postanowień dotyczących zarówno waloryzacji, jak i przekroczenia kosztów z końcowego budżetu na poziomie Umów DMA do żadnej z umów, do której ten mechanizm zgodnie z Umową Ramową mógłby być

zastosowany. W konsekwencji nie można wykluczyć ryzyka osiągnięcia niższych niż zakładane marż, nieosiągnięcia ich w ogóle, a nawet poniesienia strat na niektórych inwestycjach Grupy w przypadku wzrostu cen energii czy materiałów budowlanych czy utrzymującego się wysokiego poziomu inflacji.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się z uwagi na brak transpozycji postanowień dotyczących waloryzacji i kosztów dodatkowych z Umowy Ramowej do ww. Umów DMA.

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.

*Realizacja przedsięwzięć deweloperskich na warunkach uzgodnionych przez Inwestora PRS lub LifeSpot może odbiegać od zasad współpracy wypracowanych pomiędzy innymi deweloperami i platformami PRS w Polsce, a w niektórych przypadkach prowadzić do powstania potencjalnych konfliktów interesów*

Realizacja przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS wymaga uzgodnienia pomiędzy stronami i wypracowania zasad współpracy. Ponieważ sektor PRS znajduje się obecnie na etapie rozwoju w Polsce, nie zostały jeszcze wypracowane i ugruntowane w praktyce typowe struktury współpracy pomiędzy deweloperami a platformami PRS, a zatem zasady realizowania przedsięwzięć deweloperskich uzgodnione pomiędzy Spółką a Inwestorem PRS lub LifeSpot mogą odbiegać od zasad współpracy wypracowanych pomiędzy innymi deweloperami i platformami PRS w Polsce. Różnice takie mogą dotyczyć m.in. różnic w rozliczeniach ceny sprzedaży czy sposobów zabezpieczenia kar umownych, które mogą być mniej korzystne niż analogiczne ustalenia konkurentów Grupy i współpracujących z nimi platform PRS (np. konkurenci Grupy mogą otrzymać większą część ceny sprzedaży nieruchomości już na etapie zawierania umowy przenoszącej jej własność do danej platformy PRS, podczas gdy w przypadku Grupy Murapol zapłata ceny sprzedaży na tym etapie jest nieznaczna, a pozostała część zapłaty ceny jest odroczone w czasie do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego przedsięwzięcia deweloperskiego).

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 (w której większość akcji posiada Oferujący, w którym z kolei większość udziałów posiadają fundusze zarządzane przez Ares) a interesem Inwestora PRS i LifeSpot (w których większość udziałów posiadają fundusze zarządzane przez Ares), np. na etapie decydowania o przeznaczeniu gruntu pod realizację projektu deweloperskiego mieszkaniowego na sprzedaż detaliczną lub dla Platformy PRS czy harmonogramu realizacji inwestycji.

Realizując przedsięwzięcia deweloperskie dla Platformy PRS, Grupa polegała również i będzie polegać na finansowaniu, które otrzyma od LifeSpot, Inwestora PRS lub innych podmiotów wspieranych przez Ares. 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.

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.

*Realizując przedsięwzięcia deweloperskie dla sektora PRS, Grupa może nie doszacować kosztów lub terminów wykonania poszczególnych prac*

Realizując przedsięwzięcia deweloperskie dla sektora PRS, Grupa rozszerzyła swoją działalność o wykonywanie prac wykończeniowych mieszkań „pod klucz” (w ramach działalności deweloperskiej mieszkaniowej na sprzedaż detaliczną Grupa przekazuje mieszkania klientom w stanie deweloperskim). Usługa ta jest wykonywana od września 2021 r., a co za tym idzie, Grupa może jeszcze nie dysponować odpowiednim doświadczeniem w tym zakresie.

W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka niedoszacowania kosztów lub opóźnień w realizacji prac wykończeniowych. W szczególności Grupa może napotkać trudności związane z zarządzaniem nowym rodzajem działań, co może prowadzić do nieefektywnej organizacji procesów i kosztów. Nowy obszar działalności Grupy może wiązać się również z koniecznością spełnienia przez Grupę dodatkowych wymagań prawnych dotyczących zamieszkania zbiorowego i wykończenia mieszkań „pod klucz”, co również może wiązać się z dodatkowymi kosztami, a ewentualne problemy na którymkolwiek etapie inwestycji mogą przełożyć się na opóźnienia w realizacji projektu. Wyzwaniem może być również zatrudnienie podwykonawców o odpowiednich umiejętnościach w zakresie prac wykończeniowych. Nie można przy tym zapewnić, że Grupa niezwłocznie wypracuje odpowiednie kompetencje w tym zakresie czy też że będzie w stanie pozyskać odpowiednich podwykonawców.

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 średnie.

***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. Jest to związane z obecnością i ciągłym rozwojem dużych spółek deweloperskich oraz wysokim zapotrzebowaniem na ich produkty. Sytuacji na rynku nieruchomości sprzyja m.in. wysoki deficyt mieszkaniowy w Polsce, który zgodnie z Raportem Rynkowym JLL w 2023 r. wynosi ok. 1,5 mln mieszkań oraz jeden z najniższych, na tle innych krajów Unii Europejskiej, wskaźników liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców. Ponadto popyt na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi. W konsekwencji jest to 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, Kraków i Warszawa, gdzie konkurencja, w tym co do pozyskiwania nieruchomości gruntowych, jest najsilniejsza. W mniejszych lokalizacjach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Toruń, Lublin, Wieliczka czy Siewierz, Grupa konkuruje zaś z dużą liczbą mniejszych lokalnych deweloperów mieszkaniowych. Grupa obserwuje wzrost konkurencji w szczególności 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., grupa Echo-Archicom (Echo Investment S.A. i Archicom S.A.), Grupa nie może wykluczyć wzrostu konkurencji ze strony deweloperów skoncentrowanych na mniejszych, lokalnych rynkach.

Grupa posiada model biznesowy, który, odmiennie od modeli przyjętych przez konkurentów, zakłada zapłatę w pierwszej kolejności 10-30% zaliczki bądź zadatku, a pozostałej ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży albo umowy przenoszącej własność, po uzyskaniu pozwolenia na budowę czy warunków zabudowy (zob. pkt 9.6 „Model działalności”). Z tego względu nie można wykluczyć, że 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 20/80), (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*), (v) 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. Zmiany takie mogą zapewnić konkurentom Grupy 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 wzmacniania 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 przeznaczać większe zasoby finansowe niż Grupa na nabywanie atrakcyjniejszych nieruchomości oraz oferowanie korzystniejszych warunków potencjalnym klientom. W konsekwencji umożliwi im to konkurowanie o lokalizacje inwestycji z Grupą Murapol. Nie można również wykluczyć bardziej agresywnych działań marketingowych podmiotów konkurujących z Grupą bezpośrednio wymierzonych w działalność Grupy.

Wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy mogą mieć również połączenia podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy, przyczyniające się do zwiększenia ich udziału w rynku, w tym w szczególności przejęcia przez podmioty zagraniczne, a także inwestorów strategicznych i finansowych. Podmioty takie mogą mieć silniejszą pozycję rynkową od Grupy oraz posiadać dostęp do znacznych zasobów finansowych umożliwiających im skuteczne konkurowanie na rynku, w tym poprzez nabywanie nieruchomości gruntowych będących poza zasięgiem operacyjnym Grupy.

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

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.

***Grupa Murapol jest narażona na ryzyka związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich w sektorze prywatnych akademików (PBSA)***

W związku z rosnącym zainteresowaniem rynkiem prywatnych akademików w Polsce (sektor PBSA) Spółka rozpoczęła współpracę ze spółką Student Depot Łódź w 2021 r. oraz spółką Student Depot Gdańsk w 2023 r. (dalej razem „**Student Depot**”) w obszarze realizacji przedsięwzięć deweloperskich w tym sektorze. Współpraca ze Student Depot przebiega w oparciu o doświadczenie i kompetencje Grupy w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczenie i kompetencje Student Depot na rynku prywatnych akademików.

Na Datę Prospektu Grupa zrealizowała w ramach współpracy ze Student Depot Łódź przedsięwzięcie deweloperskie w postaci akademika przy ul. Wróblewskiego w Łodzi. W ramach inwestycji powstało 361 lokali zakwaterowania studenckiego. W 2023 r. Grupa rozpoczęła prace dotyczące kolejnego przedsięwzięcia deweloperskiego w sektorze PBSA we współpracy ze spółką Student Depot Gdańsk. Inwestycja polega na budowie akademika w Gdańsku przy ul. Twardej. Rola Grupy Murapol w zakresie tej inwestycji ograniczona jest do kompleksowego uzyskania dla inwestora dokumentacji projektowej akademika (wraz z uzyskanym ostatecznym pozwoleniem na budowę), z wyłączeniem usług projektowych w zakresie skomunikowania inwestycji z drogą publiczną oraz z wyłączeniem realizacji budynków w ramach Umowy DMA. Na Datę Prospektu Grupa otrzymała pozwolenie na budowę obiektu na ww. nieruchomości.

W związku z tym, że realizacja przedsięwzięć deweloperskich dla sektora PBSA stanowi stosunkowo nowy obszar działalności Grupy, nie można zapewnić, że Grupa wypracuje niezwłocznie odpowiednie kompetencje w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PBSA. W szczególności realizując przedsięwzięcia deweloperskie w sektorze PBSA, Grupa polegała i będzie polegać na finansowaniu, które otrzyma od Student Depot, przy czym nie można wykluczyć, że określone przez Grupę koszty takich przedsięwzięć deweloperskich lub zakładane harmonogramy wykonania prac okażą się niedoszacowane, w tym Grupa może nie uzyskać stosownego finansowania lub środki pieniężne mogą jej zostać przekazane w późniejszym terminie niż ustalony w harmonogramie. Ponadto z uwagi na to, że koszty realizacji przedsięwzięć deweloperskich w ramach PBSA są ustalane na wczesnym etapie procesu i nie przewiduje się ich waloryzacji czy zmiany (np. w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych czy wzrostu kosztów usług podwykonawców), nie można wykluczyć ryzyka, że koszty realizacji danej inwestycji przekroczą uzgodniony między stronami budżet, wpływając na poziom osiąganych przez Grupę marż (lub nieosiągnięcia ich w ogóle/poniesienia straty). Czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na realizację przedsięwzięć deweloperskich, Grupa może nie osiągnąć swoich celów strategicznych związanych z realizacją przedsięwzięć w tym sektorze, jak również mogą mieć negatywny wpływ na płynność Grupy i wywiązywanie się z jej zobowiązań wobec podwykonawców i innych kontrahentów.

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 średnie.

***Nieruchomości gruntowe nabywane przez Grupę mogą mieć skomplikowaną sytuację prawną***

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.

Grupa obserwuje 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. Z tego względu nie można wykluczyć, że Grupa będzie zmuszona do zmiany swojej polityki akwizycyjnej i zakupu „trudnych” działek, wymagających rewitalizacji, poprzemysłowych, 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. Może również dochodzić do nieuzyskania pozwolenia na budowę w określonym czasie, zgodnie z zawartą umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, przy jednoczesnym braku zgody sprzedającego na zmiany terminów, co może skutkować zaniechaniem realizacji danej inwestycji lub zgodnie z oczekiwaniami sprzedającego wzrostem kosztów nabycia nieruchomości.

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.

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.

***Grupa może nie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości gruntowych lub rozpozna je dopiero na późniejszym etapie prac deweloperskich***

Nie można wykluczyć, że Grupa nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości gruntowych lub rozpozna je dopiero na którymś z etapów prac deweloperskich. W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się.

Przykładowo sytuacja taka ma miejsce na jednej z inwestycji Grupy zlokalizowanej na nieruchomości w Łodzi będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki Zależnej z Grupy i stanowiącej własność Gminy Miasta Łódź, co do której Grupa uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz garażem podziemnym dla samochodów. Po uzyskaniu ww. ostatecznego pozwolenia na budowę, Grupie doręczono zawiadomienie o wszczęciu przez Łódzki Urząd Wojewódzki na wniosek Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o. („CPK”) postępowania o wydanie decyzji ustalającej lokalizację linii kolejowej w postaci tunelu kolejowego – jako inwestycji towarzyszącej związanej z planowaną budową CPK. Z uwagi na wynikające z tego faktu czasowe wyłączenie z obrotu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego do momentu ostatecznego zakończenia postępowania w sprawie wydania decyzji o lokalizacji linii kolejowej oraz czasowy zakaz wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali (niezbędnych do przeniesienia prawa własności poszczególnych lokali na rzecz ich nabywców) do momentu prawomocnego zakończenia przedmiotowego postępowania, nie można wykluczyć, że sytuacja ta spowoduje znaczące odsunięcie w czasie momentu rozpoczęcia procesu komercjalizacji inwestycji lub konieczność zmiany modelu jej komercjalizacji ze sprzedaży na rzecz klientów indywidualnych na sprzedaż w całości inwestycji w formule PRS. Po przeprowadzeniu przez Łódzki Urząd Wojewódzki stosownego postępowania administracyjnego decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej została wydana, przy czym zostały w stosunku do niej wniesione odwołania do MRI T przez podmioty niepowiązane z Grupą Murapol.

W dniu 23 października 2023 r. Spółka otrzymała interpretację prawną Pełnomocnika Rządu ds. CPK dotyczącą zastosowania przepisów ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym „**Ustawa CPK**”) oraz ustawy o transporcie kolejowym („**Interpretacja CPK**”). Pełnomocnik Rządu ds. CPK wskazał, że przepisy ww. ustaw wprowadzają ograniczenia w obrocie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Skarbu Państwa, tj. m.in. ograniczenie sprzedaży, zamiany czy najmu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub przedmiot użytkowania wieczystego,

przy czym podkreślił on jednocześnie, iż w momencie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej na rzecz CPK, przepisy Ustawy CPK nie weszły jeszcze w życie, skutkiem czego zamierzenie dotyczące lokalizacji inwestycji kolejowej nie może być zakwalifikowane jako inwestycja towarzysząca w rozumieniu Ustawy CPK. Tym samym, zgodnie z otrzymaną Interpretacją CPK, wskazane wyżej ograniczenia nie mogą dotyczyć nieruchomości Grupy, na której realizuje ona inwestycję deweloperską. Ponadto, w stanowisku z dnia 9 listopada 2023 r. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi jako jednostka pomocnicza organu właściwego do wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali na terenie Miasta Łodzi, wskazał, że przepisy Ustawy CPK nie stanowią przeszkody uniemożliwiającej wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali.

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. Co więcej, w ocenie Spółki istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że ryzyka związane z brakiem możliwości komercjalizacji i zbywania zasobów nie zmaterializują się.

#### ***Podaż nowych mieszkań Grupy Murapol może ulec zmniejszeniu***

Grupa Murapol może mieć trudności w sukcesywnym uzupełnianiu zasobów o nowe grunty, przede wszystkim przez trudności w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych oraz wysokie ceny i niską dostępność gruntów. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie pozyskać nieruchomości gruntowych zapewniających wypełnienie istniejących założeń strategicznych, a podaż jej nowych mieszkań ulegnie znacznemu zmniejszeniu. Powyższe trudności w pozyskiwaniu nowych zasobów gruntowych mogą mieć również bezpośrednie przełożenie na zdolność Grupy do wywiązywania się ze zobowiązań umownych dotyczących realizacji projektów PRS zakładających dostarczanie przez Grupę nieruchomości gruntowych o odpowiednich parametrach w odpowiednim czasie. Zob. również pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się (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).

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 pozwolenia na budowę, zgodnego z wytycznymi i standardami Grupy Murapol. Ponadto umowy zawierają również: (i) warunek niewykonania przez organy administracji państwowej, samorządowej lub inne uprawnione podmioty, prawa pierwokupu w ustawowym terminie czy też (ii) 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, takich jak np. nieprzychylność organu do przeprowadzenia inwestycji w danej lokalizacji lub ryzyka zaskarżeń decyzji przez społeczność lokalną, które znacznie opóźniają realizację inwestycji wskutek konieczności uzyskiwania np. dodatkowych decyzji administracyjnych w konsekwencji zawieranych porozumień dobrosąsiedzkich (m.in. zamiennie pozwolenia na budowę czy wygaszenia pozwoleń na budowę), jak również konieczność zastosowania specyficznych regulacji prawnych. 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 gruntowych wykazujących możliwość samozapłonu nieruchomości lub z uwagi na odmowę uzgodnienia inwestycji przez konserwatora zabytków, mimo iż nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub z uwagi na wielość i złożoność oczekiwań danego gestora infrastruktury drogowej w zakresie rozbudowy układu drogowego, co z powodu nieadekwatnej wysokości kosztów do zamierzenia inwestycji mieszkaniowej efektywnie wpływa na nieopłacalność inwestycji mieszkaniowej, a w konsekwencji wiąże się ze zwrotem wpłaconego zadatku bądź zaliczki i koniecznością poszukiwania nowych nieruchomości gruntowych. Sytuacje takie dotyczą około 15% wszystkich przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol.

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 odraza w czasie inwestycję i tym samym realizację budżetu zaplanowanego dla danego projektu oraz wymusza na Grupie Murapol konieczność poszukiwania innych nieruchomości o tożsamej lokalizacji, a w konsekwencji 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, że nabydzie własność nieruchomości ani że nabycie nieruchomości nie zostanie znacznie odroczone w czasie. Zbywcy mogą bowiem bez przyczyny odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność nieruchomości gruntowej, a w takim przypadku Grupa Murapol będzie zmuszona dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej – co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości. Taka sytuacja na Datę Prospektu dotyczy nieruchomości w Katowicach, gdzie strony znajdują się w sporze sądowym. 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 rygору 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 (np. spór sądowy dotyczący nieruchomości w Katowicach, o którym mowa powyżej).

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***

Dla zwiększenia rentowności działalności w każdym z realizowanych projektów deweloperskich Grupa Murapol, zgodnie z przyjętą strategią, realizuje wszystkie kontrakty budowlane jako generalny wykonawca (którym jest co do zasady Spółka Zależna Partner S.A.) oraz dokonuje samodzielnego zakupu kluczowych materiałów budowlanych (poprzez Spółkę Zależną Cross-Bud S.A.). Grupa korzysta również 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, w tym pozwolenia na użytkowanie. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców, zarówno przez kierownictwo budowy, jak i wewnętrzny dział jakości, Grupa Murapol nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach. Ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu ewentualne opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu 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. czynnik ryzyka „*Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym i nie można wykluczyć, że w toku prowadzenia przez Grupę Murapol danej inwestycji deweloperskiej koszty inwestycyjne ulegną wzrostowi, co może skutkować niższą marżowością danego projektu*”) stanie się mało wydajny. W takim przypadku 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. W przypadku gdy cesja umów okazywała się niemożliwa, Grupa występowała za 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 (m.in. Grupa była zmuszona w przeszłości do przesunięcia terminów zakończenia realizacji projektów deweloperskich wskutek opóźnień prac).

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) nieruchomości 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 nieruchomości nie ma właściwości, o których istnieniu Grupa zapewniła kupującego, (iii) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował Grupę przy zawarciu umowy, lub (iv) jeżeli nieruchomości została kupującemu wydana w stanie niezpełnym. 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, przewidywało 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 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. zgłoszono 21 tys. usterek reklamacyjnych, przy czym za zasadne uznano 7,8 tys. usterek w stosunku do 17,8 tys. lokali wybudowanych w Grupie Murapol w latach 2016-2020 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. (z uwagi na okres rękojmi w latach 2020-2022 były zgłaszane również roszczenia dotyczące lokali wybudowanych kilka lat wcześniej). Łączna wartość uznanych roszczeń reklamacyjnych w tym okresie wyniosła około 7,7 mln zł, przy czym na dzień 30 września 2023 r. zaspokojono roszczenia o łącznej wartości ok. 7 mln zł, w tym 3,3 mln zł roszczeń zaspokojonych bezpośrednio przez Grupę, tj. niepokrywanych przez podwykonawców Grupy lub ze środków podwykonawców Grupy stanowiących kaucje gwarancyjne, natomiast pozostałe roszczenia są w trakcie realizacji. 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 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 lub 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 Deweloperską od połowy 2022 r. nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia istotnych wad lokalu mieszkalnego podczas odbioru i jednocześnie deweloper odmówi uznania takiej wady 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, jest zobowiązany do wskazania innego terminu usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy. Jeżeli deweloper nie usunie wad w pierwotnym terminie albo nie wskaże takiego dodatkowego terminu, nabywca wyznacza 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 (m.in. wskutek zgłaszanych usterek reklamacyjnych, o których mowa powyżej w treści czynnika ryzyka).

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 istotne 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 takiego finansowania, mogą wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a – w skrajnych przypadkach – je uniemożliwić, jak również ograniczyć wysokość dywidendy możliwej do wypłaty przez Spółkę. 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 i potencjalne wypłaty dywidendy. Główne ryzyko kredytowe Grupy jest przy tym związane przede wszystkim z należnościami handlowymi. Zob. również pkt 8.14 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym – Ryzyko związane z płynnością”.

W kwietniu 2021 r. Emitent zrestrukturyzował dotychczasowe zadłużenie i pozyskał nowe kredyty od konsorcjum dwóch banków – mBank S.A. oraz Banku Pekao S.A. – w wysokości 350,0 mln PLN (Umowa Kredytów I) na okres 3 lat. Umowa Kredytów I została zastąpiona we wrześniu 2022 r. przez Umowę Kredytów II zawartą z konsorcjum dwóch banków – Bankiem Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A., o łącznej wartości 550,0 mln zł. Spłata kredytów musi nastąpić do dnia 30 czerwca 2025 r., przy czym Spółka oczekuje, że w związku z trwającym procesem pozyskiwania dodatkowego finansowania od ww. banków nastąpi zmiana terminu spłaty do dnia 30 czerwca 2026 r. (zob. pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów II”). Przed zawarciem Umowy Kredytów I (następnie zastąpionej przez Umowę Kredytów II) 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 i refinansowania dotychczasowego zadłużenia, struktura wiekowa oraz tytuły zadłużenia Grupy Murapol uległy istotnej zmianie (wartość zadłużenia netto Grupy na dzień 31 grudnia 2022 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 oraz środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych, wynosiła 116,9 mln zł, w porównaniu do 43,6 mln zł na koniec 2021 r. oraz 160,1 mln zł na koniec 2020 r.). W wyniku spłaty w 2021 r. zadłużenia z tytułu pożyczek, obligacji i faktoringów w 2021 r., na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2022 r. Grupa posiadała zadłużenie z tytułu kredytów oraz zobowiązania leasingowe, których przeważająca część ma charakter długoterminowy (według stanu na koniec grudnia 2021 r. i 2022 r. Grupa miała odpowiednio 58,6 mln zł i 59,2 mln zł krótkoterminowego finansowania (obejmującego bieżącą część kredytów oraz zobowiązania z tytułu leasingów), zaś odpowiednio 278,1 mln zł i 366,6 mln zł stanowiły zobowiązania długoterminowe z terminem zapadalności do odpowiednio 2024 r. (w przypadku Umowy Kredytów I) i 2025 r. (w przypadku Umowy Kredytów II). Zob. również pkt 8.14 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym – Ryzyko kredytowe”. Zarząd przewiduje, że w najbliższej przyszłości poziom zadłużenia z tytułu Umowy Kredytów II lub ewentualnego dodatkowego finansowania zewnętrznego będzie utrzymywał się na poziomie około 550 mln zł (z uwzględnieniem częściowych spłat kwoty kapitału z Umowy Kredytów II). Spółka podjęła działania mające na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie Umowy Kredytów II o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu Umowy Kredytów II (łącznie do kwoty 550,0 mln zł, z uwzględnieniem kwot kapitału udostępnionych do Daty Prospektu z tytułu Umowy Kredytów II, które pozostają do spłaty) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w Umowie Kredytów II lub zawarcia dodatkowych porozumień. Zgodnie z przewidywaniami Spółki, takie zmiany lub zawarcie dodatkowych porozumień oraz udostępnienie środków powinny nastąpić przed 31 grudnia 2023 r. Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz BANCO SANTANDER, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

W Umowie Kredytów II przewidziane są między innymi obowiązki utrzymania przez Spółkę/Grupę określonych wskaźników finansowych, takich jak wskaźnik zadłużenia kapitału, pokrycia obsługi długu, utrzymania skumulowanego 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 II nakłada na Spółkę pewne ograniczenia (zobowiązania finansowe), w tym co do wypłaty dywidendy. Zgodnie z Umową Kredytów II bez zgody Banku Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. albo do momentu spłaty kredytów z tytułu Umowy Kredytów II, Spółka może dokonywać wypłaty dywidendy do 30 czerwca 2024 r. Zgodnie z Umową Kredytów II, 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 II. Zysk ten powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego rocznego sprawozdania finansowego. Do Daty Prospektu Spółka wykorzystwała z tego tytułu 300 mln zł. W tym część z przeniesionych kapitałów utworzonych z zysków z lat poprzednich (2017 i 2018). Zob. również pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów II”.

Umowa Kredytów II przewiduje pakiet zabezpieczeń obejmujący: zastawy na wszystkich udziałach, akcjach lub prawach wspólników poręczycieli (z wyłączeniem Cross-Bud S.A., w stosunku do której zastawem zostały objęte tylko akcje znajdujące się w posiadaniu członków z Grupy), zastawy na aktywach Spółki, zastawy na rachunkach bankowych Spółki i poręczycieli, pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółki i poręczycieli, zastawy na znakach towarowych Spółki, hipotekę łączną do wysokości 825 mln zł, przelewy na zabezpieczenie oraz oświadczenia o podaniu 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 II może skutecznie ograniczyć działalność Grupy, wpływając na jej płynność i zdolność do finansowania projektów inwestycyjnych. Nie można wykluczyć, że w przyszłości Umowa Kredytów II może zostać po upływie oznaczonych w niej okresów naprawczych rozwiązana przez banki z powodu m.in. 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 podobnych 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 i istotny wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, co miało miejsce w 2022 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. ze względu na poziom stóp procentowych i wskaźnika WIBOR 3M. Na Datę Prospektu poziom stóp procentowych (stopy referencyjnej) wynosi 5,75%. Potencjalny wzrost poziomu stóp procentowych może przełożyć się na wzrost kosztu obsługi finansowania i trudności w pozyskaniu 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.

Istotnym czynnikiem dotyczącym możliwości pozyskiwania przez Grupę finansowania w przyszłości mogą być również kwestie związane z procesem transformacji ESG i kwestie związane z raportowaniem ESG. Nie można wykluczyć, że mimo planowanego wdrożenia Strategii ESG dla Grupy Murapol (na Datę Prospektu Grupa nie posiada strategii w zakresie ESG (zob. również pkt 9.10 „Opis działalności Grupy – Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz badania i rozwój (R&D)”), Grupa napotka trudności związane z procesem transformacji ESG a także zbierania, analizowania i przetwarzania danych niefinansowych Grupy pod ocenę możliwości przyznania jej finansowania. Nie można też wykluczyć, że Grupa będzie miała trudności ze spełnieniem warunków oceny w związku z określonymi przez dany bank, z którego Grupa chciałaby pozyskać finansowanie, wskaźnikami PAI (ang. *Principal Adverse Impact*) określających, jakie niekorzystne skutki dany bank bierze pod uwagę przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Czynniki te mogą mieć wpływ na trudności w pozyskaniu kapitału zewnętrznego przez Grupę w przyszłości. Na Datę Prospektu Grupa nie jest w stanie ocenić wpływu ww. zmian na prowadzoną działalność.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie 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 zapewnić, 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, m.in. 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.

Także działania zewnętrzne, jak spowolnienie procesów administracyjnych (co miało miejsce w trakcie pandemii COVID-19) mogą wywierać pośredni lub bezpośredni wpływ na działalność Grupy lub zakłócać różnego rodzaju obszary tej działalności. 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, a także komercjalizacji przedsięwzięć deweloperskich Grupy. Może to także wpływać na rentowność danych inwestycji, przepływy środków pieniężnych i w konsekwencji osiągnięte wyniki finansowe, czy nawet skutkować brakiem opłacalności danej inwestycji.

Utrudnienia w procesie uzyskiwania decyzji administracyjnych mogą również wynikać z przepisów wprowadzonych Nową Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawa ta wprowadziła bowiem ograniczenie czasowe obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy, wynoszące pięć lat od dnia, w którym wydana decyzja stała się prawomocna. W przypadku, gdyby w toku prac na danej inwestycji zaistniała konieczność uzyskania przez Grupę Murapol decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, nie można wykluczyć, że uzyskane uprzednio warunki zabudowy utraciłyby ważność z uwagi na upływ wskazanego okresu obowiązywania decyzji. W konsekwencji Grupa byłaby zmuszona do uzyskania nowej decyzji o warunkach zabudowy, co w konsekwencji może doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji danej inwestycji. Zob. również „Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym – Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na wydłużenie procesów budowlanych” poniżej.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się (m.in. Grupa jest stroną szeregu postępowań administracyjnych związanych z realizacją projektów deweloperskich Grupy (zob. pkt 9.15 „Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania administracyjne i regulacyjne – Postępowania administracyjne związane z realizacją projektów deweloperskich”).

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.

**Zdarzenia nadzwyczajne, które są poza kontrolą Grupy Murapol, w tym trwająca wojna w Ukrainie czy pogorszenie sytuacji makroekonomicznej, mogą wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy Murapol**

Do zdarzeń nadzwyczajnych, które są poza kontrolą Grupy Murapol, można zaliczyć m.in. zmieniające się globalne i regionalne warunki makroekonomiczne lub polityczne na świecie, w regionie i w Polsce, akty wojny, ataki

terrorystyczne czy próby takich działań, pandemii i związane z tym spowolnienie gospodarcze, siła wyższa, katastrofy lub inne zdarzenia nadzwyczajne czy katastrofy naturalne, w tym zmieniające się i intensyfikujące warunki pogodowe i zjawiska atmosferyczne (np. ulewne deszcze, wichury, trąby powietrzne, gradobicia). Zdarzenia te obejmują również nieuprawnione działania osób trzecich (np. przywłaszczenia, kradzieże, wandalizm czy ataki hakerskie). Zdarzenia te, w zależności od ich rodzaju i natężenia, mogą wywierać pośredni lub bezpośredni wpływ na działalność Grupy lub zakłócać różnego rodzaju obszary tej działalności, mogą mieć negatywny wpływ na osiągnięte przychody lub zwiększać jej koszty, a także mogą negatywnie wpływać na rynek nieruchomości w Polsce oraz na klientów Spółki czy zwiększyć odpowiedzialność Grupy. Nie można wykluczyć dalszego pogorszenia się sytuacji gospodarki światowej i regionalnej, wzrostu stóp procentowych, utrzymywania się wysokich cen energii czy wysokiej inflacji, a także występowanie innych negatywnych czynników, co może mieć niekorzystny wpływ zarówno na sytuację ekonomiczną Grupy lub podmiotów, z którymi współpracuje, w tym jej podwykonawców, jak i osób fizycznych, m.in. negatywnie wpływając na ich siłę nabywczą, zdolność kredytową i zdolność obsługi zadłużenia oraz decyzje co do zakupu mieszkania. Wyżej wskazane czynniki i niepewności związane z pogarszającą się w 2022 r. sytuacją gospodarczą oraz innymi niepewnościami związanymi z wojną w Ukrainie wpłynęły negatywnie na sektor nieruchomości w Polsce. W konsekwencji większość polskich deweloperów mieszkaniowych odnotowała znaczne spadki sprzedaży oraz mniejsze zainteresowanie ofertą mieszkań, co wpłynęło m.in. na decyzje o zmianach harmonogramów realizacji przedsięwzięć deweloperskich, wstrzymaniu niektórych projektów czy opóźnieniach w ich realizacji, a także wprowadzaniu zmian do planowanych inwestycji (zmniejszanie ich wielkości).

Najważniejszym czynnikiem, który oddziaływał na gospodarkę w 2022 r., był wybuch wojny w Ukrainie, zapoczątkowany rosyjską inwazją w dniu 24 lutego 2022 r. Wojna ta spowodowała skokowy wzrost cen surowców energetycznych i materiałów budowlanych oraz doprowadziła do zaburzenia dostaw w handlu międzynarodowym. Choć Grupa nie ma możliwości określenia stopnia wpływu wojny w Ukrainie na swoją działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju, ze względu na dynamikę sytuacji w Ukrainie, nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających taki wpływ. Między innymi wojna wywarła i może dalej wywierać poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególności trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana, np. z uwagi na wzrost kosztów energii, paliw czy gazu, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych. Nie można również wykluczyć, że wraz z zakończeniem wojny z Polski wyjedzie wielu pracowników ukraińskiego pochodzenia. Grupa Murapol nie odnotowała materializacji tego ryzyka, przy znacznej poprawie koniunktury w sektorze nieruchomościowym w Polsce i zwiększającej się skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich na rynku, przy czym nie może wykluczyć, że ryzyko braku odpowiedniej liczby pracowników u jej podwykonawców nie zmaterializuje się w przyszłości i nie wpłynie w istotny negatywny sposób na harmonogram realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich.

Rok 2022 charakteryzował się również wysoką inflacją (według danych GUS średnioroczna inflacja w Polsce wyniosła 14,4% (w relacji r/r), aż do poziomu 18,4 w lutym 2023 r. (w relacji r/r)). Według danych GUS, we wrześniu 2023 r. inflacja w Polsce wyniosła 8,2% (w relacji r/r). Jednym z najważniejszych czynników wpływających na tak wysoki poziom inflacji była ww. wspomniana wojna w Ukrainie oraz konsekwencje pandemii COVID-19. Jednocześnie bardzo wysoki poziom inflacji determinował Radę Polityki Pieniężnej do kontynuowania podwyżek stóp procentowych, które rozpoczęły się jeszcze w 2021 r. Ostatnia podwyżka stóp procentowych – do poziomu 6,75% – miała miejsce we wrześniu 2022 r. W dniu 6 września 2023 r. RPP zdecydowała o obniżeniu stóp procentowych NBP o 0,75 punktu procentowego, a następnie w dniu 4 października 2023 r. RPP obniżyła stopy procentowe o kolejne 0,25 punktu procentowego. Na Datę Prospektu poziom stóp procentowych (stopy referencyjnej) wynosi 5,75%. Na dni 5 i 6 grudnia 2023 r. planowane jest kolejne posiedzenie RPP dotyczące stóp procentowych. W celu identyfikacji i reagowania na różnego rodzaju zdarzenia nadzwyczajne Spółka posiada i wdrożyła procedury. Nie można jednak zapewnić, że procedury te okażą się wystarczające oraz że będą uwzględniały pełne spektrum możliwych zdarzeń, ani że będą wystarczające do efektywnego identyfikowania nieprawidłowości. Nieprzewidziane zdarzenia mogą także generować dodatkowe koszty operacyjne, w tym wyższe składki ubezpieczeniowe, oraz powodować konieczność wprowadzania dodatkowych planów awaryjnych. Ochrona ubezpieczeniowa dla niektórych rodzajów ryzyka może także nie być dostępna, czego skutkiem będzie zwiększenie ryzyka w takich obszarach dla Spółki.

Tego rodzaju ryzyko, z wyjątkiem wpływu wojny w Ukrainie, pandemii COVID-19 oraz obserwowanego pogorszenia warunków makroekonomicznych, nie zmaterializowało się w działalności Spółki w przeszłości. Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy Murapol. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie (z wyjątkiem pandemii COVID-19 i wojny w Ukrainie, które wystąpiły, oraz obserwowanego pogorszenia warunków makroekonomicznych).

### **Grunty nabywane lub posiadane przez Grupę mogą być obciążone ryzykiem środowiskowym i operacyjnym**

Na gruntach nabywanych lub posiadanych przez Grupę mogą występować niebezpieczne substancje i zanieczyszczenia, jak również 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, (iii) zapłaty kar administracyjnych z tytułu ich zanieczyszczenia lub (iv) w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów prawa 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 zabudowę 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. Szczególnie dużym ryzykiem obciążone jest przy tym prowadzenie inwestycji na terenach wcześniej wyłączonych z użytku, jak np. tereny poprzemysłowe czy powojenne, często wymagające skomplikowanych wyburzeń istniejącej infrastruktury, konieczności zachowania i odnowienia obiektów zabytkowych 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.

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.

Nie można jednak wykluczyć, że w toku realizowania aktualnych bądź planowanych inwestycji Grupa może nabyć grunty o znacznym poziomie zanieczyszczenia, powodujące konieczność remediacji (zanieczyszczenie tego typu wystąpiło na kilku z inwestycji Grupy, gdzie wskutek remediacji ex-situ Grupa poniosła łączne dodatkowe koszty w wysokości 5,3 mln zł) czy też grunty, które pod powierzchnią ziemi są zanieczyszczone substancjami powodującymi ryzyko samozapłonu (np. Grupa zidentyfikowała takie ryzyko w przypadku dwóch inwestycji w Katowicach, a w konsekwencji przeprowadzonych badań przedmiotowych gruntów Grupa nie dokonała ich nabycia). Może to obejmować również odkrycie zabytków archeologicznych, niewypałów, niewybuchów (m.in. na niektórych inwestycjach Grupy konieczna była obsługa saperska, a koszt nadzorów saperskich oraz usunięcia niewybuchów wahał się między 5 a 10 tys. zł netto, lub wystąpienie 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 wzmocniona względem pozostałej części kraju). W konsekwencji zakładane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego projektu mogą nie zostać 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. 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 wpływ na brak spełnienia się warunku zawieszającego w danej umowie sprzedaży.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się m.in. wskutek zdarzeń opisanych powyżej w treści czynnika ryzyka.

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 swoich inicjatyw i celów strategicznych**

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, w tym 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 przydatne lub które nie spotkają się z zainteresowaniem potencjalnych klientów w ogóle. Grupa może nie być również w stanie znaleźć stosownych działek pod budowę swoich projektów deweloperskich, w tym projektów realizowanych w zakresie współpracy z Inwestorem PRS i LifeSpot w ramach Platformy PRS, oferta jej konkurentów może okazać się bardziej atrakcyjna, czego skutkiem mogą być niższe przychody.

Ponadto, aby wspierać realizację strategii, Grupa włącza do swojej działalności również projekty i inicjatywy z obszarów środowiskowych, 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 podejmuje działania mające na celu lepsze wykorzystywanie materiałów i wpływające na mniejsze zużycie energii, niższą produkcję odpadów czy też dąży do ograniczania śladu węglowego. Nie można 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. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej i zróżnicowanej podaży mieszkań.

W związku z rosnącymi wymaganiami regulacyjnymi i oczekiwaniami interesariuszy, w zakresie ESG nie można również wykluczyć, że rozwiązania stosowane przez Grupę okażą się niewystarczające, co może mieć negatywny wpływ na pozycjonowanie Grupy. Ponadto realizacja strategii i trendy ESG, w tym dekarbonizacja, wprowadzanie rozwiązań optymalizujących zużycie energii, wody i innych mediów, stosowanie rozwiązań i materiałów o niższym śladzie węglowym, wybór certyfikowanych materiałów czy dążenie do dostosowania działalności Grupy Murapol do wymogów Taksonomii, mogą mieć wpływ na poziom nakładów inwestycyjnych i osiąganych marż.

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.



***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 z dnia 13 listopada 2023 r. sporządzony przez zewnętrznego rzeczoznawcę nieruchomości CBRE, zawierający wycenę portfela nieruchomości należących do Grupy lub w stosunku do których Grupa zawarła umowy przedwstępne sprzedaży/umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości na dzień 30 września 2023 r. (tj. wg stanu na dzień będący datą ustalenia wartości rynkowej nieruchomości Grupy w Raporcie z Wyceny). Jednocześnie, Raport z Wyceny nie uwzględnia wyceny nieruchomości, które (i) na dzień 30 września 2023 r. wchodziły w skład banku ziemi Grupy, natomiast przestały wchodzić w skład banku ziemi Grupy do daty Raportu z Wyceny, tj. do dnia 13 listopada 2023 r. oraz (ii) zostały nabyte przez Grupę/w stosunku do których Grupa zawarła umowy przedwstępne sprzedaży lub umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy 30 września 2023 r. a 13 listopada 2023 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, a częściowo także z uwagi na indywidualny charakter każdej wycenianej nieruchomości, i w związku z tym charakteryzuje się niepewnością. Takie założenia dotyczą w szczególności warunków rynkowych, 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 szacowaną wartość nieruchomości). Dodatkowo w zakresie wyceny nieruchomości realizowanych/przeznaczonych dla Platformy PRS zastosowano podejście dochodowe (metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej), 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 lub w stosunku do których Grupa zawarła umowy przedwstępne sprzedaży/umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość banku ziemi Grupy na dzień 30 września 2023 r. może różnić się od wskazanej w Raporcie z Wyceny, w tym może okazać się niższa od wskazanej w Raporcie z Wyceny. Podobnie, rzeczywista wartość nieruchomości nienależących do Grupy i stanowiących przedmiot umów przedwstępnych sprzedaży/umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości może różnić się od wskazanej w Raporcie z Wyceny. W konsekwencji, w przypadku ww. nieruchomości istnieje ryzyko zapłacenia przez Grupę ceny wyższej niż ich wartość rynkowa. Ponadto nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy odzwierciedlają ceny, które mogłyby zostać osiągnięte w razie ich sprzedaży.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko nie zmaterializowało 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

### ***Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy Murapol oraz zmniejszenia zyskowości projektów deweloperskich***

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, w tym między innymi dotyczącym planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dotyczącym wymogów w zakresie obrotu nieruchomości, jak i odpowiedzialności sprzedawcy, a także ograniczeniom sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces częstych zmian przepisów w zakresie prawa nieruchomości mających znaczny wpływ w odniesieniu do sektora, w którym Grupa Murapol prowadzi działalność.

Jedną z istotnych regulacji prawnych, które mają wpływ na Grupę Murapol, jest Ustawa Deweloperska. Do najistotniejszych przepisów tej ustawy należą: (i) przepisy powołujące Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego zadaniem jest zagwarantowanie zwrotu środków wpłacanych przez nabywców lokali mieszkalnych w razie upadłości dewelopera czy banku prowadzącego rachunek powierniczy, (ii) przepisy zobowiązujące dewelopera w zakresie wypłat rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, (iii) przepisy zwiększające reglamentację i sformalizowanie procesów przedsprzedaży mieszkań, (iv) przepisy określające odbiór lokali przez ich nabywców oraz (v) obowiązek udostępnienia przez dewelopera gotowego prospektu informacyjnego już na etapie zawarcia umowy rezerwacyjnej.

Stosownie do powyższych przepisów konieczne jest m.in. odprowadzanie przez deweloperów składek od każdej wpłaty dokonywanej przez kupujących w kwocie do 1% wartości danej wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz w kwocie do 0,1% wartości w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jednocześnie, taką składkę należy odprowadzać od każdej wpłaty nabywcy i nie przewiduje się jej zwrotu, co może narazić dewelopera na dodatkowe obciążenia finansowe. Specyficzne obowiązki nałożone zostały również na banki, które zobowiązane są m.in. do przeprowadzania skonkretyzowanej kontroli względem dewelopera i zakończonych przez niego etapów prac bądź całego przedsięwzięcia deweloperskiego w celu wypłaty środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy. W sytuacji dokonania negatywnej oceny przez bank któregoś z elementów podlegającego kontroli, w tym w sytuacji wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, bank jest zobowiązany do wstrzymania wypłaty takich środków, a środki mogą zostać wypłacone dopiero po usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości.

Ponadto, w sytuacji, gdy umowa deweloperska nie przewiduje kary umownej ani odsetek, kwota takiego świadczenia zgodnie z Ustawą Deweloperską musi odpowiadać wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej. Ustawowa kara umowna może być egzekwowana, gdy dojdzie do jakiegokolwiek naruszenia umowy przez dewelopera.

Na mocy obowiązujących przepisów zawarcie umowy rezerwacyjnej jest dopuszczalne pod warunkiem udostępnienia przez dewelopera gotowych prospektów informacyjnych. Niesporządzenie prospektu informacyjnego jest zagrożone odpowiedzialnością karną. W przypadku, gdy dane wskazane w prospekcie przez dewelopera są nieprawdziwe lub doręczone niezgodnie z ustawą, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy.

Istotne są również przepisy określające odbiór lokali przez nabywców. Na ich podstawie nabywca może odmówić dokonania odbioru lokalu w przypadku stwierdzenia, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną. W takiej sytuacji deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od podpisania protokołu przekazać nabywcy oświadczenie, zgodnie z którym uznaje wady, albo dostarczyć odmowę uznania wad wraz z uzasadnieniem. Jeżeli nie poinformuje on nabywcy o uznaniu wad lub odmowie ich uznania, rozumiane jest to jako domniemanie milczącego uznania wad. Deweloper ma obowiązek usunąć uznane wady, a jeżeli, mimo zachowania należytej staranności, nie zrobi tego w terminie, jest zobowiązany wskazać inny termin wraz z uzasadnieniem takiego opóźnienia. W przypadku zaniechania usunięcia wad w pierwotnym terminie albo braku wskazania takiego dodatkowego terminu przez dewelopera, nabywca ma prawo wyznaczyć deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera lub dostarczyć deweloperowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania takiego oświadczenia nabywcy, zwrócić nabywcy środki wypłacone przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, bez względu na to czy fakt odstąpienia jest kwestionowany.

W dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się m.in. w zakresie obowiązku opłacania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny czy obowiązku sporządzania prospektu informacyjnego już na etapie umowy rezerwacyjnej.

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.

### ***Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na wydłużenie procesów budowlanych***

Działalność Grupy podlega również przepisom Nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Poprzez plan ogólny wyznaczone zostaną obszary zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania, a także regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy nie dłużej niż do końca 2025 r. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 1 stycznia 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Z uwagi na fakt, że w proces transformacji zaangażowano zbyt małą liczbę urbanistów, przepisy Nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym mogą skutkować paraliżem planistycznym wśród gmin, w szczególności ze względu na wzrost popytu na dane usługi i w konsekwencji wzrost stawek. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony przez ustawodawcę na transformację planistyczną, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji inwestycji przez inwestorów, w tym Grupę Murapol.

Powyższa nowelizacja ma również na celu umożliwienie dialogu społecznego pomiędzy inwestorami a jednostkami planistycznymi, a także ułatwienie partycypacji lokalnej społeczności. Ustawodawca stara się uzyskać ten cel poprzez wprowadzenie Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych, które stanowią umowy urbanistyczne zawierane pomiędzy inwestorem a gminą. W umowie takiej zostaną określone zobowiązania inwestora dotyczące realizacji czy kosztów prowadzenia inwestycji. Co więcej, w celu pogłębienia uczestnictwa społeczności lokalnych w procedurze planowania i zagospodarowania przestrzennego wprowadzone zostały regulacje umożliwiające zbieranie uwag czy organizację spotkań otwartych, paneli eksperckich, ankiet, wywiadów, a także konsultacji dotyczących procesu planistycznego. Powyższe rozwiązania mogą mieć istotny wpływ na wydłużenie czasu związanego z procesem budowlanym.

Ponadto Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Okres ten wynosi 5 lat od dnia, w którym wydana decyzja stała się prawomocna. Powyższe ograniczenie czasowe może stanowić dla inwestorów istotne utrudnienie w realizacji zamierzeń budowlanych, mając na względzie, że ww. termin (tj. od dnia uzyskania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy do dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danej inwestycji) może okazać się niewystarczający. Ponadto, w sytuacji, w której potrzebne będzie uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, w przypadku upływu wskazanego okresu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy, zaistnieje konieczność uzyskania nowej decyzji o warunkach zabudowy, co może wpłynąć na harmonogram danej inwestycji, a nawet wiązać się z obciążeniami finansowymi.

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.

### ***Opóźnienie procesu budowlanego w wyniku postępowania administracyjnego***

Prowadzenie działalności przez Grupę Murapol jest nieodłącznie związane z koniecznością uzyskiwania decyzji administracyjnych. Jednym z istotniejszych czynników ryzyka mogących wystąpić podczas realizacji inwestycji jest przedłużenie postępowania administracyjnego na skutek odwołania złożonego do decyzji administracyjnej. Wniesienie odwołania od decyzji skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, do czasu zakończenia postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem możliwości wydania rygoru natychmiastowej wykonalności. Jest to podstawowy środek zaskarżenia, który przysługuje stronom lub podmiotom na prawach strony w sytuacji, gdy nie zgadzają się one z danym rozstrzygnięciem. Podmiotami na prawach strony są osoby lub podmioty, które nie mają w postępowaniu ani interesu prawnego, ani obowiązku, między innymi są to prokurator czy organizacja społeczna. Co do zasady, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy dane postępowanie. Należy pamiętać, że w przypadku decyzji udzielających pozwolenia na budowę wyłączone jest zastosowanie definicji strony uregulowanej w kodeksie postępowania administracyjnego. Tym samym uczestnikami procesu budowlanego są w takim wypadku jedynie inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

W konsekwencji wniesienia odwołania od decyzji administracyjnej organ może utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję w przypadku, gdy treść jej rozstrzygnięcia jest zgodna z przepisami prawa. Organ może również uchylić daną decyzję w części lub w całości. W takim wypadku konieczne jest podjęcie kolejnej decyzji, na mocy której organ wskazuje

zakres, w którym zostaje ona uchylona. Organ może również umorzyć postępowanie w całości i przekazać decyzję do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Może to nastąpić w sytuacji, gdy została ona wydana przy zaistnieniu istotnych braków w postępowaniu dowodowym, uniemożliwiających prawidłowe rozpoznanie sprawy. Jednym z poważniejszych ryzyk, na które może natrafić inwestor w procesie budowlanym, jest wzruszenie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której realizowana jest lub została zrealizowana inwestycja. Konsekwencją tego może być wyeliminowanie danej decyzji z obrotu prawnego. Przyczyną wzruszenia decyzji może być błędne wskazanie przez organ kręgu stron postępowania.

Ponadto, na potrzeby wydania pozwolenia na budowę, inwestor jest zobowiązany wykazać swoje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Może to być tytuł własności czy prawo do użytkowania wieczystego, lecz także umowa ustanowienia służebności na rzecz inwestora czy umowa użyczenia nieruchomości. Co istotne, inwestor ma obowiązek legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością przez cały okres realizacji danej inwestycji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jednym z obowiązkowych elementów wniosku o wydanie pozwolenia na budowę jest posiadanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W praktyce jednak organy często rozpoczynają rozpatrywanie wniosków o wydanie pozwolenia na budowę także w przypadku braku prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na początku procesu, wobec czego kluczowe jest, aby strona legitymowała się takim prawem przed wydaniem samej decyzji.

Organ administracji publicznej może również w dwóch przypadkach odmówić wszczęcia postępowania administracyjnego. Pierwszy przypadek dotyczy wniesienia podania przez osobę, która nie spełnia definicji strony wskazanej w kodeksie postępowania administracyjnego, natomiast drugi okoliczności, które stanowią oczywistą przeszkodę do wszczęcia postępowania, między innymi, gdy w danej sprawie toczy się już postępowanie, zapadło rozstrzygnięcie lub przepisy prawa nie przewidują podstawy prawnej do rozpatrzenia danej sprawy.

Może również wystąpić sytuacja, w której postępowanie zostanie zawieszono. Dzieje się to na wniosek strony lub z urzędu przez organ. Zawieszenie postępowania skutkuje wstrzymaniem biegu wszystkich terminów procesowych. Jedną z przyczyn zawieszenia postępowania może być konieczność rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego. Dotyczy to sytuacji, gdy organ administracji publicznej rozpatrujący daną sprawę będzie zobligowany do uzyskania wystąpienia innego organu lub sądu w danej sprawie. Co do zasady, organ ponownie wszczyna postępowanie, gdy przyczyna zawieszenia ustąpiła.

W związku z tym, że działalność biznesowa Grupy Murapol opiera się na realizacji inwestycji budowlanych, w dotychczasowej działalności Grupy Murapol powyższe ryzyko materializowało się (zob. pkt 9.15 „*Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania administracyjne i regulacyjne – Postępowania administracyjne związane z realizacją projektów deweloperskich*”).

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.

***Zasady opodatkowania działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, mogą budzić wątpliwości na gruncie prawa podatkowego, a ich 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, możliwością rozliczenia strat podatkowych lub też konieczności pobierania podatku z tytułu wypłat zagranicznych (podatek u źródła). W szczególności nie można wykluczyć, że organy podatkowe lub sądy mogą dokonać odmiennej od Spółki oceny statusu podmiotów zagranicznych (np. Oferującego), na rzecz których Grupa Murapol dokonuje wypłat zagranicznych lub spełnienia przesłanek dla zastosowania zwolnienia od poboru podatku u źródła w takim przypadku.

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 rok 2017 (zakwestionowano 1,7 mln zł kosztów z ogólnej sumy kosztów podatkowych w wysokości 186,9 mln zł w 2017 r.).

Na Datę Prospektu Grupa Murapol jest stroną trzech postępowań w kwestiach podatkowych, w tym jednej kontroli celno-skarbowej. Zob. pkt 9.15 „*Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe*”.

W szczególności w maju 2023 r. Szef Krajowej Administracji Skarbowej odmówił wydania opinii o stosowaniu preferencji przy poborze podatku u źródła, pomimo wcześniejszego potwierdzenia na zlecenie Spółki przez międzynarodową firmę doradcą, że warunki do zastosowania takiej preferencji są spełnione. Spółka zaskarżyła tę odmowę do wojewódzkiego sądu administracyjnego, który wyrokiem z dnia 9 listopada 2023 r. oddalił skargę Spółki. Po otrzymaniu pisemnego uzasadnienia tego wyroku, Spółka zamierza wnieść skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Otrzymanie ww. odmowy uniemożliwiło złożenie przez Spółkę wymaganego przepisami prawa oświadczenia o spełnieniu warunków do zastosowania zwolnienia i w konsekwencji Spółka zdecydowała o wpłacie podatku u źródła w wysokości 18,6 mln zł od dywidendy wypłaconej w 2023 r. Ponieważ Spółka uważa, że warunki do zastosowania takiej preferencji są spełnione, Spółka wnioskami z dnia 31 października i 2 listopada 2023 r. wystąpiła do właściwego organu podatkowego o zwrot zapłaconego podatku u źródła i obecnie czeka na wydanie przez właściwy organ podatkowy decyzji dotyczących zwrotu podatku. Przy wypłacie dywidendy w 2022 r. Spółka uznała, że spełnione zostały wszystkie przesłanki dla zastosowania zwolnienia od poboru podatku, i nie dokonała poboru podatku u źródła (w wysokości 51,8 mln zł); nie można jednak wykluczyć kwestionowania w przyszłości zasadności zastosowania takiego zwolnienia przez organy skarbowe. Zakres posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych obejmuje do maksymalnej kwoty w nich wskazanej ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła (WHT) wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłacanej dywidendy (łącznie suma ubezpieczenia wynosi 20,5 mln EUR). Zob. pkt 9.17 „*Ubezpieczenie*”. Nie można jednak zapewnić, że nie wystąpią okoliczności umożliwiające ubezpieczycielowi odmowę lub opóźnienie wypłaty ubezpieczenia, jak również, że wypłaty z tytułu polisy pokryją w całości ewentualne kwoty zapłacone przez Spółkę, niemniej Spółka ocenia prawdopodobieństwo tego jako niskie.

Kolejnym postępowaniem jest postępowanie dotyczące odmowy wydania przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej opinii zabezpieczającej na wniosek Murapol Real Estate S.A. dotyczącej rozliczenia strat podatkowych poniesionych przez Murapol Real Estate S.A. w związku z rozliczeniem podatkowym umów zastępstwa inwestycyjnego zawieranych przez Murapol Real Estate S.A. w 2017 r. Skutkiem zawarcia takich umów było rozpoznanie przez Spółkę w momencie ich zawarcia przychodu podatkowego w wysokości ok. 170 mln zł, podczas gdy odpowiadające im koszty podatkowe zostały poniesione w latach następnych. Skutkiem czego było powstanie strat podatkowych w tych latach. Murapol Real Estate S.A. posiada opinie renomowanych kancelarii prawnych potwierdzających możliwość rozliczenia takich strat podatkowych z przychodami z prowadzonej przez tę spółkę działalności deweloperskiej i brak przesłanek do zastosowania klauzuli obejścia prawa podatkowego w tym przypadku. Szef Krajowej Administracji Skarbowej odmówił jednak wydania opinii zabezpieczającej w tym zakresie. Na skutek skargi złożonej przez Murapol Real Estate S.A. stanowisko Szefa Krajowej Administracji Skarbowej zostało zakwestionowane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie i po skardze kasacyjnej złożonej przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, sprawa czeka na rozpoznanie przez Naczelnego Sądu Administracyjnego.

W latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. ryzyko nie materializowało się, przy czym na Datę Prospektu z udziałem Grupy toczą się wspomniane wyżej postępowania dotyczące kwestii podatkowych (zob. pkt 9.15 „*Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania dotyczące kwestii podatkowych*”).

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 powyższe czynniki ryzyka jako istotne. 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 i są aktywa o znacznej wartości, realizowanych na Datę Prospektu oraz 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 9.15 „Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania skarbowe” oraz 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 realizowanych i 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.

Na Datę Prospektu względem Grupy Murapol toczy się postępowanie w zakresie oceny skutków podatkowych podjętych działań restrukturyzacyjnych dotyczące odmowy wydania opinii zabezpieczającej dla Murapol Real Estate S.A. w zakresie prawidłowości rozliczenia straty podatkowej za lata 2018-2019 w związku z przeprowadzoną reorganizacją (po pozytywnym dla Murapol Real Estate S.A. rozstrzygnięciu sądu administracyjnego pierwszej instancji, sprawa czeka obecnie na rozpoznanie przez Naczelny Sąd Administracyjny).

Poza wyżej wskazanymi postępowaniami, w dotychczasowej działalności Grupy Murapol ryzyko w zakresie zakwestionowania skutków podatkowych działań restrukturyzacyjnych 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.

### ***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, m.in. 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 Oferujący 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) Oferujący wywiera, a zakładając, że po zakończeniu Oferty Oferujący będzie posiadał nie mniej niż 63,04% Akcji oraz ogólnej liczby głosów będzie, bezpośrednio lub pośrednio, wywierać wpływ na strukturę prawną i kapitałową Spółki, jak również sprawować kontrolę i wywierać wpływ na sprawy, które wymagają działania akcjonariuszy. W szczególności Oferujący 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 Oferujący 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. Oferujący będzie posiadał również uprawnienia osobiste określone w Statucie, które będą obowiązywały od Dnia Dopuszczenia do Obrotu na GPW, w tym do powoływania członków Rady Nadzorczej (m.in. (i) tak długo jak Oferujący 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 Oferujący 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 13.3 „Kontrola nad Spółką i relacje pomiędzy głównymi akcjonariuszami – Kontrola nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty”. Ponadto, po nabyciu przez Macieja Dyjasa oraz Nebila Şenmana, łącznie i za pośrednictwem współkontrolowanej spółki (Hampont), Akcji Oferowanych w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, zostanie zawarta umowa zobowiązująca Hampont do głosowania na Walnym Zgromadzeniu ze wszystkich posiadanych Akcji zgodnie z Oferującym lub jego podmiotem powiązanym tak długo, jak Oferujący lub jego podmiot powiązany będzie posiadał Akcje stanowiące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do co najmniej 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu lub (ii) Akcje w liczbie nie mniejszej niż liczba Akcji posiadanych łącznie (pośrednio lub bezpośrednio) przez Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana. W konsekwencji Oferujący 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 Oferującego 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 Oferujący 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 Oferującego. Natomiast wszelkie konflikty pomiędzy kadrą kierowniczą wyższego szczebla a Oferującym 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 perspektywę rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

#### **Interesy podmiotów zarządzanych przez Ares, w tym podmiotów posiadających większość udziałów w Oferującym, mogą być sprzeczne z interesami Grupy Murapol i innych akcjonariuszy, w tym akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane**

Podmioty zarządzane przez Ares, w tym fundusze posiadające większość udziałów w Oferującym, mogą posiadać inne przedsiębiorstwa, których interesy mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane. Interesy tych przedsiębiorstw mogą być również sprzeczne z potencjalnymi transakcjami, działalnością lub możliwościami, które Grupa Murapol zamierza realizować lub podejmować. Podmiotem, w którym większość udziałów posiadają fundusze zarządzane przez Ares, w tym pośrednio, jest również Inwestor PRS, z którym Spółka zawarła m.in. Umowę Ramową PRS dotyczącą działalności Grupy w sektorze PRS oraz Spółki Projektowe PRS (LifeSpot), z którymi Grupa zawiera Umowy DMA (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”).

Na Datę Prospektu Maciej Dyjas i Nebil Şenman (członkowie Rady Nadzorczej) sprawują jednocześnie funkcje członków Rady Nadzorczej w (i) Echo Investment S.A. (spółce deweloperskiej, której akcje są notowane na rynku podstawowym GPW) oraz (ii) Griffin Capital Partners sp. z o.o. („GCP”), która jest stroną umowy o zarządzanie aktywami zawartej w dniu 13 lutego 2020 r. Ponadto są oni (i) pośrednio lub bezpośrednio, mniejszościowymi udziałowcami AEREF V PL PRS S.á r.l. oraz AEREF V PL INVESTMENT S.á r.l. (Oferujący) oraz (ii) bezpośrednio, współnikami GCP, a także (iii) współkontrolują spółkę Hampont, która nabędzie Akcje Oferowane w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniającej do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi: John Ruane, William Twemlow oraz Lukas Gradischnig. Osoby te powiązane są z Ares, który zarządza funduszami posiadającymi większość udziałów w Oferującym oraz Inwestorze PRS (AEREF V PL PRS S.á r.l.). Nie pełnią one jednak funkcji zarządczych ani nadzorczych bezpośrednio w Oferującym ani w Inwestorze PRS (AEREF V PL PRS S.á r.l.), ani w Spółkach Projektowych PRS, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach Platformy PRS, z zastrzeżeniem Williama Twemlow, który od października 2023 r. pełni funkcję menedżera w Oferującym, AEREF V PL Master S.à r.l., AEREF V PL PRS Master S.à r.l. oraz AEREF V PL PRS S.à r.l.

Członkowie Zarządu Nikodem Iskra oraz Przemysław Kromer zawarli ponadto 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”.

W związku z powyższym nie można zapewnić, że okoliczności te nie spowodują wystąpienia w przyszłości potencjalnego czy rzeczywistego konfliktu interesów w stosunku do Spółki/Grupy Murapol. Nie można także wykluczyć, 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 a GCP (poprzez Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana) oraz interes ekonomiczny związany z posiadaniem mniejszościowego pakietu udziałów (5,5%) w Oferującym, mogą być kwestionowane niezależność GCP 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 GCP nie występuje. Spółka nie stwierdziła także jego występowania w przeszłości. Według Spółki, usługi GCP 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 (z pewnymi wyłączeniami) uzyskania zgody Rady Nadzorczej na dokonanie istotnej transakcji z podmiotem powiązaniem (zob. pkt 12.2 „Rada Nadzorcza – Kompetencje Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty”).

Ponadto w dniu 14 października 2021 r. oraz w dniu 21 listopada 2023 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. Rada Nadzorcza stwierdziła w nich, 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.



**Zdolność do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet 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 (zaliczki na poczet dywidendy) w przyszłości zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy**

Istnieje wiele czynników, które mogą wpłynąć na decyzję o wypłacie przez Spółkę dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy akcjonariuszom. W szczególności wypłata dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy w przyszłości będzie zależała od wyników działalności, płynności finansowej oraz potrzeb kapitałowych Spółki i Grupy Murapol. Przy ustalaniu wartości dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy, która będzie rekomendowana przez Zarząd odpowiednio Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej, 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, a także ograniczenia co do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) określone w Umowie Kredytów II) oraz optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Murapol. Rekomendacja Zarządu nie jest wiążąca dla odpowiednio akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej i ostateczna decyzja co do wypłaty odpowiednio dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy, w tym odnośnie do jej wysokości, będzie – poza ograniczeniami prawnymi i wynikającymi ze zobowiązań umownych – zależała od odpowiednio Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Szczegółowe informacje na temat dywidendy znajdują się w pkt 5.3 „Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy”, pkt 15.1 „Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Dywidenda – Prawo do dywidendy”, natomiast informacje dotyczące ograniczeń umownych w zakresie dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) znajdują się w pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów II”. 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.

Zgodnie z rekomendacjami Zarządu: (i) w 2022 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku za 2021 r. oraz z kapitałów zapasowych utworzonych z zysku za lata 2017 i 2018, a następnie przeniesionych na wypłatę dywidendy, w łącznej wysokości 278,2 mln zł; natomiast (ii) w 2023 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku za 2022 r. w wysokości 100,0 mln zł oraz przeniosła część zysku za 2022 r. w wysokości 100,0 mln zł na kapitał rezerwowy przeznaczony na ewentualną wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. 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, jak również pod warunkiem pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie to wymagane) oraz z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej dystrybucję dywidendy (w formie dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy): (i) w 2024 r. w kwocie minimum 200 mln zł, natomiast (ii) poczynając od 2025 r., w kwocie, która będzie stanowiła nie mniej niż 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w poprzednim roku obrotowym, przy czym kwota ta nie będzie niższa niż 200 mln zł. Zgodnie z przewidywaniami Zarządu, w 2024 r. Zarząd będzie rekomendował dokonanie dystrybucji w następujący sposób: (i) co najmniej 80,0 mln zł w I półroczu 2024 r. w formie dywidendy z zysku netto za 2023 r., (ii) pozostała kwota w IV kwartale 2024 r. w formie zaliczki na poczet dywidendy za 2024 r., jeśli zostaną spełnione wymogi prawne w tym zakresie, przy czym na wypłatę takiej zaliczki może zostać przeznaczony kapitał rezerwowy utworzony z zysku netto za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł lub kapitał rezerwowy, który może zostać utworzony z części zysku netto za 2023 r., lub połowa zysku osiągniętego od 1 stycznia 2024 r., wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zbadanym przez biegłego rewidenta za dany okres śródroczny 2024 r. W przypadku, gdy Spółka nie osiągnęłaby za 2023 r. lub za I półrocze 2024 r. zysku umożliwiającego wypłatę dywidendy w wysokości wskazanej powyżej (z uwzględnieniem kapitału rezerwowego utworzonego z zysku netto za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł) lub nie pozyskałaby dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie to wymagane), Zarząd zarekomenduje wypłatę maksymalnej kwoty dywidendy/zaliczki na wypłatę dywidendy, która będzie możliwa do wypłaty. Na Datę Prospektu Oferujący zadeklarował poparcie ww. polityki dywidendy. Pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego umożliwiającego gotówkową wypłatę dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) może być wymagane w sytuacji skumulowania znacznych płatności przez Grupę Murapol z tytułu zakupu gruntów do banku ziemi Grupy Murapol w okresie około wypłaty dywidendy (zaliczki). Zarząd przewiduje, że w najbliższej przyszłości poziom zadłużenia z tytułu Umowy Kredytów II lub ewentualnego dodatkowego finansowania zewnętrznego będzie utrzymywał się na poziomie około 550 mln zł (z uwzględnieniem częściowych spłat zadłużenia z Umowy Kredytów II). Spółka uzyskała pozytywną decyzję komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A. oraz Santander Bank Polska S.A., BANCO SANTANDER, S.A. dotyczące takiego dodatkowego finansowania zewnętrznego o charakterze długoterminowym oraz przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r. Niepozyskanie ww. finansowania mogłoby skutkować wypłatą przyszłych dywidend w wysokości maksymalnej możliwej do wypłaty, która mogłaby być niższa niż wskazana w pkt 5.2 „Polityka w zakresie wypłaty 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 lub zaliczki na poczet dywidendy. Ponadto, wypłata dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) może wymagać pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie wymagane). Spółka nie może zapewnić, że takie finansowanie będzie dostępne w ogóle lub na warunkach, które będą dla niej akceptowalne. Zgodnie z Umową Kredytów II, 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 II. Zysk ten powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego rocznego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wypłaty dokonane po dniu 14 września 2022 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy. Zgodnie z Umową Kredytów II do wypłaty dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) może dojść najpóźniej w dniu 30 czerwca 2024 r. Zgodnie z obecnym brzmieniem Umowy Kredytów II oznacza to, że w okresie od 1 lipca 2024 r. do momentu spłaty kredytów udzielonych w ramach Umowy Kredytów II (co powinno nastąpić najpóźniej do 30 czerwca 2025 r.) wypłata dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) będzie wymagała zgody banków. W ramach trwających rozmów dotyczących podwyższenia kwoty finansowania w ramach Umowy Kredytów II, Spółka zamierza negocjować wydłużenie okresu nieograniczonej dystrybucji dywidendy o jeden rok. Zob. również pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów II”. 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 (zaliczki na poczet dywidendy) zależy również w pewnym stopniu od zdolności jej Spółek Zależnych, w których Spółka bezpośrednio albo pośrednio posiada większość akcji/udziałów, do wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy na jej rzecz, od faktycznych wypłat dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy na rzecz Spółki (jako bezpośredniego udziałowca) albo na rzecz Spółek Zależnych, a następie 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 (zaliczki na poczet dywidendy), że wygenerują odpowiednie przepływy pieniężne umożliwiające taką wypłatę oraz że wypłata dywidendy (zaliczki na poczet 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 (zaliczki na poczet dywidendy) 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 Spółki.

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

***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 Oferującego i nienabyciu Akcji przez Menedżera Stabilizującego, a w konsekwencji przez Oferującego, w ramach działań stabilizacyjnych, po zakończeniu Oferty około 63% Akcji będzie w posiadaniu Oferującego. 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, Oferujący 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 Menedżerów Oferty 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 umownego ograniczenia zbywalności Akcji (*lock-up*) oraz po upływie tego okresu.

Na Datę Prospektu Oferujący nie podjął jeszcze decyzji, czy planuje zbyć jakiegokolwiek swoje akcje po upływie okresu umownego ograniczenia zbywalności akcji (*lock-up*).

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 przez Oferującego lub oczekiwanie rynku, że taka sprzedaż może nastąpić po cenie niższej niż rynkowa, mogą mieć negatywny wpływ na cenę rynkową Akcji Dopuszczanych. Ponadto, sprzedaż istotnego pakietu Akcji przez Oferującego 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.

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

***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 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 Oferujący 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 Oferujący 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. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Informacja o niezawarciu Umowy Plasowania zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu, zgodnie z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego. Przekazanie przez Spółkę informacji na temat Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, a także ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty oraz liczby Akcji Oferowanych przeznaczonych dla poszczególnych kategorii inwestorów w trybie art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego będzie równoznaczne z zawarciem Aneksu Cenowego na warunkach określonych powyżej.

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 (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW***

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych, w tym 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 bezpieczeństwa obrotu giełdowego i interesu 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. pkt 16.2 „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 Oferujący 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 Oferujący 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 liczba 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).

Ponadto, Zarząd Giełdy dodatkowo ocenia, czy obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz czy zapewniona będzie swobodna zbywalność akcji (§ 3a ust. 1 Regulaminu GPW). Oceny tej Zarząd Giełdy dokonuje zgodnie z wymogami Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568 (§ 3a ust. 2 Regulaminu GPW). Stosownie do art. 1 ust. 1 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568 zbywalne papiery wartościowe uznaje się za swobodnie zbywalne, jeżeli strony transakcji mogą nimi obracać, a następnie zbywać je bez żadnych ograniczeń, oraz jeżeli wszystkie papiery wartościowe należące do tej samej kategorii co dany papier wartościowy są zamienne. Dodatkowo, stosownie do ust. 2, zbywalnych papierów wartościowych, które podlegają ograniczeniu co do możliwości zbycia, nie uznaje się za swobodnie zbywalne zgodnie z przepisami ust. 1, chyba że takie ograniczenie prawdopodobnie nie spowoduje zakłócenia rynku. Rozpoznając wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie akcji na GPW, zgodnie z § 10 Regulaminu GPW, Zarząd GPW bierze pod uwagę aktualną i przewidywaną sytuację finansową spółki, jej perspektywy rozwoju, doświadczenie i kwalifikacje jej kadry zarządzającej, warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe, i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW (w tym ze „Wspólnym stanowiskiem Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego”) oraz bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

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, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 3. ISTOTNE INFORMACJE

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) zamiarem sprzedaży przez Oferującego nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych w drodze oferty publicznej; oraz (ii) zamiarem ubiegania się przez Murapol o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку 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 oraz Rozporządzeniem 2019/980 w oparciu o Załącznik 1 oraz Załącznik 11 Rozporządzenia 2019/980. W dniu 27 listopada 2023 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, Oferującego 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 zamieszkaliby 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, Oferujący 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, Oferujący 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 podmioty. 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, Oferującego 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 Oferujący, 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 Oferującego oraz Spółki i nie będą traktować danego 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 Dopuszczalnych 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 suplementie do Prospektu. W przypadku wystąpienia wymienionych powyżej okoliczności Spółka lub Oferujący 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 odpowiednie 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 dwóch 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 Oferującego. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie 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 Oferujący 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, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych 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, jak również o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów przez Oferującego. Powyższe informacje zostaną przekazane do publicznej wiadomości przez Spółkę oraz Oferującego 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, 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 Oferującego 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 również poza terytorium Polski. Działania te poza Polską 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 poza Polską, jeśli zostaną podjęte, 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 ze 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*”. Oferujący zastrzega sobie prawo odmowy, według własnego uznania, przydziału Akcji Oferowanych, jeżeli w przekonaniu Oferującego, 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, Oferującego 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 dla Inwestorów Indywidualnych, a także Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. 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 Oferującego 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 przez Menedżerów Oferty przeglądowi w ramach procesu zatwierdzenia produktów, po przeprowadzeniu którego Menedżerowie Oferty stwierdzili, 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: (i) cena Akcji Oferowanych może spaść i inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków; (ii) Akcje Oferowane nie dają gwarancji uzyskania zysku ani ochrony kapitału; (iii) 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych

#### *Informacje finansowe*

Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Murapol na dzień i za lata obrotowe 2022, 2021 i 2020 („**Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022**”) oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. („**Śródroczne Sprawozdanie Finansowe**”, a łącznie ze Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi 2020-2022 jako „**Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe**”) (zob. rozdz. 25 „*Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe*”) zostały zamieszczone w Prospekcie w celu zaprezentowania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych ogólnego przeznaczenia zgodnie z MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* na potrzeby Oferty i Dopuszczenia przeprowadzanych zgodnie z Prospektem.

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe nie stanowią statutowych sprawozdań finansowych Grupy Murapol za lata 2020-2022. Statutowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Murapol za rok 2020, za rok 2021 oraz za rok 2022 zostały sporządzone zgodnie z MSSF i zostały zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w następujących datach: (i) za rok 2020 – w dniu 20 września 2021 r.; (ii) za rok 2021 – w dniu 21 września 2022 r. oraz (iii) za rok 2022 – w dniu 21 kwietnia 2023 r. Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały przygotowane na podstawie statutowych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Murapol, w oparciu o te same księgi rachunkowe, a różnice pomiędzy Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi i statutowymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi obejmującymi ww. lata wynikają z ujawnienia zdarzeń po dniu bilansowym, które miały miejsce po dniu zatwierdzenia tych skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Zdarzenia te nie wymagały dokonania korekty sprawozdań finansowych. Pozostałe różnice pomiędzy Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi 2020-2022 a statutowymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi zostały omówione w nocie 8 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

Niezależny biegły rewident działający w imieniu niezależnej firmy audytorskiej Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („EY”) przeprowadził: (i) badanie Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz (ii) przegląd Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. Zob. również pkt 21.3 „*Niezależny biegły rewident*”, pkt 25.1 „*Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022*” oraz pkt 25.3 „*Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego*”.

Po ostatniej dacie bilansowej (30 września 2023 r.) 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 ze Skonsolidowanych 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Skonsolidowane 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 księgowo Spółki” lub wskazano Spółkę jako ich źródło.

Informacje finansowe ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych zostały przedstawione w szczególności w rozdziale 7 „*Wybrane skonsolidowane 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 2022 r., 2021 r. i 2020 r. przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te pochodzą ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022, 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 2022 r., 2021 r. i 2020 r. przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te nie pochodzą ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

Dane zamieszczone w Skonsolidowanych 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 w pkt 7.4 „*Alternatywne Pomiary 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 których 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 (w tym informacje pochodzące ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, Raportu z Wyceny 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 Oferujący, 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 Oferujący, 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 Oferujący 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

Raport z wyceny nieruchomości gruntowych Grupy znajdujących się w banku ziemi na dzień 30 września 2023 r. oraz nieruchomości, w stosunku do których na dzień 30 września 2023 r. Grupa zawarła umowy przedwstępne sprzedaży/ umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości „Operat szacunkowy. Portfel nieruchomości Murapol S.A.” z dnia 13 listopada 2023 r., stanowiący część Prospektu, („**Raport z Wyceny**”) został sporządzony na zlecenie Spółki przez zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego CBRE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**CBRE**”). Raport z Wyceny nie uwzględnia wyceny nieruchomości, które (i) na dzień 30 września 2023 r. wchodziły w skład banku ziemi Grupy, natomiast przestały wchodzić w skład banku ziemi Grupy do daty Raportu z Wyceny, tj. do dnia 13 listopada 2023 r. oraz (ii) zostały nabyte przez Grupę/w stosunku do których Grupa zawarła przedwstępne umowy sprzedaży/ umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy 30 września 2023 r. a 13 listopada 2023 r. Raport z Wyceny został zamieszczony w Prospekcie w pkt 26.4 „*Raport z Wyceny*”. CBRE dokonał wyceny zgodnie z przepisami prawa polskiego (w tym zgodnie z przepisami Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami) oraz zgodnie ze Standardami Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) i krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi i Specjalistycznymi przyjętymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFVA).

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. Definicja o podobnej treści została sformułowana przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC) (wersja z 2022 r.) oraz *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)* („*Blue Book*” – Europejskie Standardy Wyceny, wydanie IX z 2020 r. – *European Valuation Standards (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 lub w stosunku do których Grupa zawarła umowy przedwstępne sprzedaży/ umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości, 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 przeprowadził wycenę w oparciu o założenia specjalne, w tym o założenie specjalne, zgodnie z którym w przypadku braku decyzji planistycznych (decyzja o warunkach zabudowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub pozwolenie na budowę) przyjęto, że dla takich nieruchomości zostały wydane odpowiednie dokumenty planistyczne (na podstawie projektów decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę) 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 lub w stosunku do których Grupa zawarła umowy przedwstępne sprzedaży/ umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości Grupy, zostały zaczerpnięte z Raportu z Wyceny i należy je interpretować łącznie z i w związku z Raportem z Wyceny oraz informacjami przedstawionymi poniżej.

Raport z Wyceny przedstawia wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości odrębnie dla:

- Nieruchomości posiadanych przez Grupę Murapol na dzień 30 września 2023 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 2023 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).

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 2023 r. były pojedyncze mieszkania/lokale użytkowe, które do tego dnia nie zostały sprzedane przez Grupę Murapol.

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 2023 r. (będącego datą ustalenia wartości rynkowej nieruchomości Grupy Murapol w Raporcie z Wyceny), z uwzględnieniem zmian w banku ziemi ujętych w Raporcie z Wyceny do jego daty (tj. do dnia 13 listopada 2023 r.), nie wystąpiły żadne istotne zmiany w wartości rynkowej portfela nieruchomości Grupy, z wyjątkiem poniższych:

- zawarcia w dniu 13 listopada 2023 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości Wrocław/Długosza;
- zawarcia w dniu 13 listopada 2023 r. umowy przenoszącej własność nieruchomości Gdańsk/Kartuska.

W ramach Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, zgodnie przyjętą polityką rachunkowości Grupa Murapol nie zaprezentowała odrębnie wartości bilansowej nieruchomości w banku ziemi. Większość banku ziemi Grupy jest zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zapasy i jest ujęta po koszcie historycznym. W szczególności grunty oraz prawa wieczystego użytkowania gruntu zakupione w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich (budowy mieszkań) są ujmowane 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. Na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych. 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 odpowiadającej wysokości zaliczki/części ceny sprzedaży zapłaconej sprzedającemu przez Grupę do czasu przeniesienia na Grupę Murapol prawa własności/prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Wszystkie informacje dotyczące wycenionej wartości rynkowej portfela nieruchomości Grupy zgodnie z Raportem z Wyceny 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 rosyjskiej inwazji na Ukrainę, 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 obarczonych 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 przyszłości, 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. Obejmują one w szczególności niepewności i skutki będą następstwem lub związane z trwającą wojną w Ukrainie oraz jej wpływem na wyniki finansowe Grupy Murapol, jej działalność operacyjną, perspektywy rozwoju, strategię i jej cele, przepływy pieniężne, płynność, reputację i cenę Akcji Oferowanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu GPW Spółka ani Oferujący 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, 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, Oferującego 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 i niefinansowe 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](http://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.

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 wcześniejszym 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 Oferujący jest podmiotem utworzonym i działającym zgodnie z prawem luksemburskim i w związku z tym doręczenia oraz dochodzenie uznania i wykonalności orzeczeń wydanych przeciwko Oferującemu, 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.

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone w złotych, które są 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
2020	4,4448	4,6330	4,2279	4,6148
2021	4,5674	4,7210	4,4541	4,5994
2022	4,6869	4,9647	4,4879	4,6899
I półrocze 2022	4,6365	4,5722	3,9218	4,6806
I półrocze 2023	4,6288	4,7895	4,4286	4,4503
lipiec 2023	4,4455	4,4803	4,4135	4,4135
sierpień 2023	4,4599	4,4869	4,4190	4,4684
wrzesień 2023	4,5940	4,6836	4,4653	4,6356
październik 2023	4,5186	4,6303	4,4389	4,4475

Źródło: NBP

W dniu 24 listopada 2023 r. średni kurs wymiany EUR do PLN ogłoszony przez NBP wyniósł 4,3722 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
2020	3,8993	4,2654	3,6254	3,7584
2021	3,8629	4,1893	3,6545	4,0600
2022	4,4607	5,0381	3,9218	4,4018
I półrocze 2022	4,2420	4,9647	4,4879	4,4825
I półrocze 2023	4,2836	4,4888	4,0330	4,1066
lipiec 2023	4,0273	4,1191	3,9451	3,9995
sierpień 2023	4,0888	4,1438	4,0262	4,1074
wrzesień 2023	4,2974	4,4062	4,1263	4,3697
październik 2023	4,2758	4,4155	4,1684	4,1684

Źródło: NBP

W dniu 24 listopada 2023 r. średni kurs wymiany USD do PLN ogłoszony przez NBP wyniósł 4,0103 za 1 USD.



#### **4. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY**

Spółka nie otrzyma żadnych wpływów ze sprzedaży Akcji Oferowanych przez Oferującego. Oferujący otrzyma wszystkie wpływy ze sprzedaży Akcji Oferowanych. Wysokość wpływów z Oferty będzie zależała od ostatecznej liczby Akcji Oferowanych sprzedanych przez Oferującego w ramach Oferty, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych 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 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy (w tys. zł)	212.898	225.965	80.770
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej (w tys. zł)	212.898	225.965	91.245
Dywidenda uchwalona do wypłaty dla akcjonariuszy (w tys. zł)	100.000 <sup>(3)</sup>	278.197 <sup>(2)</sup>	0 <sup>(1)</sup>
Dywidenda uchwalona do wypłaty na Akcję (w zł)	2,45 <sup>(3)</sup>	6,82 <sup>(2)</sup>	0 <sup>(1)</sup>

Źródło: Spółka; Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

<sup>(1)</sup> 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 86,8 mln zł został przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych.

<sup>(2)</sup> Spółka przeznaczyła na wypłatę dywidendy kwotę 278,2 mln zł, która obejmowała: (i) zysk wypracowany w roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2021 r. w wysokości 200,0 mln zł, (ii) kwotę 63,7 mln zł przeniesioną z kapitału zapasowego utworzonego z zysku Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2018 r., oraz (iii) kwotę 14,4 mln zł przeniesioną z kapitału zapasowego utworzonego z zysku Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2017 r. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 października 2022 r. o podziale zysku za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r., pozostała część zysku w kwocie 2,7 mln zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

<sup>(3)</sup> Spółka przeznaczyła na wypłatę dywidendy kwotę 100,0 mln zł. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 kwietnia 2023 r. o podziale zysku za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., zysk w kwocie 100,0 mln zł został przeznaczony na kapitał rezerwowy Spółki utworzony w celu wypłaty zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy, a pozostała część zysku w kwocie 12,7 mln zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

### 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, jak również pod warunkiem pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie to wymagane) oraz z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej dystrybucję dywidendy (w formie dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy): (i) w 2024 r. w kwocie minimum 200 mln zł, natomiast (ii) poczynając od 2025 r., w kwocie, która będzie stanowiła nie mniej niż 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w poprzednim roku obrotowym, przy czym kwota ta nie będzie niższa niż 200 mln zł. Zgodnie z przewidywaniami Zarządu, w 2024 r. Zarząd będzie rekomendował dokonanie dystrybucji w następujący sposób: (i) co najmniej 80,0 mln zł w I półroczu 2024 r. w formie dywidendy z zysku netto za 2023 r., (ii) pozostała kwota w IV kwartale 2024 r. w formie zaliczki na poczet dywidendy za 2024 r., jeśli zostaną spełnione wymogi prawne w tym zakresie, przy czym na wypłatę takiej zaliczki może zostać przeznaczony kapitał rezerwowy utworzony z zysku netto za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł lub kapitał rezerwowy, który może zostać utworzony z części zysku netto za 2023 r., lub połowa zysku osiągniętego od 1 stycznia 2024 r., wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zbadanym przez biegłego rewidenta za dany okres śródroczny 2024 r. W przypadku, gdy Spółka nie osiągnęłaby za 2023 r. lub za I półrocze 2024 r. zysku umożliwiającego wypłatę dywidendy w wysokości wskazanej powyżej (z uwzględnieniem kapitału rezerwowego utworzonego z zysku netto za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł) lub nie pozyskałaby dodatkowego finansowania zewnętrznego (jeśli i w zakresie, w jakim będzie to wymagane), Zarząd zarekomenduje wypłatę maksymalnej kwoty dywidendy/zaliczki na wypłatę dywidendy, która będzie możliwa do wypłaty. Na Datę Prospektu Oferujący zadeklarował poparcie ww. polityki dywidendy. Pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego umożliwiającego gotówkową wypłatę dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) może być wymagane m.in. w sytuacji skumulowania znacznych płatności przez Grupę Murapol z tytułu zakupu gruntów do banku ziemi Grupy Murapol w okresie około wypłaty dywidendy (zaliczki). Zarząd przewiduje, że w najbliższej przyszłości poziom zadłużenia z tytułu Umowy Kredytów II lub ewentualnego dodatkowego finansowania zewnętrznego będzie utrzymywał się na poziomie około 550 mln zł (z uwzględnieniem częściowych spłat zadłużenia z Umowy Kredytów II). Przewiduje się, że do Daty Prospektu Spółka

uzyska pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Pekao oraz Santander dotyczące takiego dodatkowego finansowania zewnętrznego o charakterze długoterminowym, a podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r. Niepozyskanie ww. finansowania mogłoby skutkować wypłatą przyszłych dywidend w wysokości maksymalnej możliwej do wypłaty, która mogłaby być niższa niż wskazana powyżej.

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.

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. Na Datę Prospektu Spółka nie posiada niepokrytych strat ani akcji własnych.

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.

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 II zawiera pewne ograniczenia pod względem wypłaty dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) przez Spółkę (zob. również pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”). Zgodnie z Umową Kredytów II wypłata dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) nie przekroczy kwoty skumulowanego, skonsolidowanego zysku netto Spółki wygenerowanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty. Zgodnie z zasadami określonymi w Umowie Kredytów II skumulowany zysk powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wartość gotówkowych dystrybucji zysku dokonanych od 1 stycznia 2021 r. do dnia dywidendy (lub dnia wypłaty zaliczki na poczet dywidendy). Pomniejszenie skumulowanego zysku dostępnego do dystrybucji na dzień 31 grudnia 2023 r. z tytułu dywidendy wypłaconej po dniu 14 września 2022 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy uwzględniać będzie dywidendę wypłaconą gotówkowo w dniu 24 października 2022 r. oraz w dniu 4 maja 2023 r. Natomiast pomniejszenie to nie obejmuje części kwoty tej dywidendy, której wypłata została rozliczona niepieniężnie. Zgodnie z Umową Kredytów II do wypłaty dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) może dojść najpóźniej w dniu 30 czerwca 2024 r. Zgodnie z obecnym brzmieniem Umowy Kredytów II oznacza to, że w okresie od 1 lipca 2024 r. do momentu spłaty kredytów udzielonych w ramach Umowy Kredytów II (co powinno nastąpić najpóźniej do 30 czerwca 2025 r.) wypłata dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) będzie wymagała

zgody banków finansujących zgodnie z Umową Kredytów II. Zob. również pkt 9.11 „*Istotne Umowy – Umowa Kredytów II*”. W ramach trwających rozmów dotyczących podwyższenia kwoty finansowania w ramach Umowy Kredytów II, Spółka zamierza negocjować wydłużenie okresu nieograniczonej dystrybucji dywidendy o jeden rok.

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 „Skonsolidowane 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 2023 r.

Tabela nr 9. Kapitalizacja i zadłużenie Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r.

Kapitalizacja i zadłużenie	Na dzień 30 września 2023 r. (w tys. PLN)/(niebadane)
<b>Krótkoterminowe zadłużenie finansowe<sup>(1)</sup></b> (w tym krótkoterminowa część zadłużenia długoterminowego), w tym:	<b>81.586</b>
Gwarantowane	-
Zabezpieczone <sup>(3)</sup>	63.535
Niegwarantowane/niezabezpieczone	18.051
<b>Długoterminowe zadłużenie finansowe<sup>(2)</sup></b> (z wyłączeniem krótkoterminowej części zadłużenia długoterminowego)	<b>421.383</b>
Gwarantowane	-
Zabezpieczone <sup>(3)</sup>	409.380
Niegwarantowane/niezabezpieczone	12.003
<b>Razem zadłużenie finansowe</b>	<b>502.969</b>
<b>Kapitał własny, w tym</b>	<b>528.770</b>
Kapitał podstawowy	2.040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1.548
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty	335.329
Wynik finansowy bieżącego okresu	189.853
<b>Razem zadłużenie krótko- i długoterminowe plus kapitał własny razem</b>	<b>1.031.739</b>

Źródło: Spółka

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

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

<sup>(3)</sup> Zabezpieczenia obejmują głównie zabezpieczenia Umowy Kredytów II w formie hipoteki łącznej, zastawów rejestrowych i finansowych na akcjach (Spółki Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Partner S.A.) oraz na udziałach lub wierzytelnościach pieniężnych wspólników w Spółkach Zależnych przystępujących do długu, zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych, zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw, pełnomocnictw do rachunków bankowych, zastawów zwykłych i zastawów rejestrowych na prawach ochronnych na znaki towarowe, hipoteki łącznej, umowy podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności, umowy przelewu wierzytelności oraz szeregu oświadczeń o poddaniu się egzekucji. Pakiet zabezpieczeń uwzględniał także zastaw rejestrowy oraz zastawy finansowe ustanowione na wszystkich 40.000.000 akcji w Spółce posiadanych przez Oferującego, które zostały zwolnione w dniu 17 listopada 2023 r. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”.

Tabela nr 10. Zadłużenie finansowe na dzień 30 września 2023 r.

	Na dzień 30 września 2023 r. (w tys. PLN)/(niebadane)
A. Środki pieniężne <sup>(1)</sup>	235.517
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	-
C. Pozostałe krótkoterminowe należności finansowe	-
<b>D. Płynność (A + B + C)</b>	<b>235.517</b>
E. Krótkoterminowe zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek <sup>(1)</sup> (w tym instrumenty, z wyłączeniem krótkoterminowej części długoterminowego zadłużenia finansowego)	-

F. Krótkoterminowa część długoterminowego zadłużenia finansowego <sup>(2)</sup>	81.586
<b>G. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (E + F)</b>	<b>81.586</b>
<b>H. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (G - D)</b>	<b>(153.931)</b>
I. Długoterminowe zadłużenie finansowe (z wyłączeniem krótkoterminowej części) <sup>(3)</sup>	421.383
J. Instrumenty dłużne	-
<b>K. Długoterminowe zadłużenie finansowe (I + J)</b>	<b>421.383</b>
<b>L. Zadłużenie finansowe razem (H + K)</b>	<b>267.452</b>

Źródło: Spółka

<sup>(1)</sup> Środki pieniężne obejmują również środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych.

<sup>(2)</sup> Krótkoterminowe zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek obejmuje również zobowiązania z tytułu leasingu.

<sup>(3)</sup> Krótkoterminowa część długoterminowego zadłużenia finansowego obejmuje zobowiązania z tytułu Umowy Kredytów II oraz leasingu.

<sup>(4)</sup> Długoterminowe zadłużenie finansowe (z wyłączeniem krótkoterminowej części) obejmuje zobowiązania z tytułu Umowy Kredytów II oraz leasingu.

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 SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Dane przedstawione w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z informacjami zamieszczonymi w rozdziale 8 „Przebieg sytuacji operacyjnej i finansowej”, w Skonsolidowanych 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w pkt 3.6 „Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych”.

W tabelach poniżej przedstawiono: (i) wybrane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Murapol, (ii) wybrane alternatywne pomiary wyników (wskaźniki finansowe) Grupy Murapol; oraz (iii) uzgodnienie skorygowanego EBIT i skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej, na dzień lub za okresy odpowiednio 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r. lub 9 miesięcy zakończone w dniu 30 września 2023 r. i 2022 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 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2023	2022	2022	2021	2020
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)		
<b>Działalność kontynuowana:</b>					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	798.982	716.800	865.519	881.271	836.156
Przychody z PRS	163.097	90.777	133.785	194.267	-
Przychody ze sprzedaży towarów	861	1.094	1.573	1.016	7.388
Pozostałe przychody ze sprzedaży	3.952	3.252	4.783	8.662	10.902
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>966.892</b>	<b>811.923</b>	<b>1.005.660</b>	<b>1.085.215</b>	<b>854.446</b>
Koszt własny sprzedaży	(656.688)	(517.305)	(650.387)	(721.685)	(637.003)
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(27.792)	(12.126)	(15.549)	(34.103)	(47.792)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>310.204</b>	<b>294.618</b>	<b>355.272</b>	<b>363.530</b>	<b>217.443</b>
Pozostałe przychody operacyjne	890	1.121	1.690	8.377	6.063
Koszty sprzedaży	(25.494)	(23.107)	(29.537)	(30.692)	(36.776)
Koszty ogólnego zarządu	(51.422)	(40.111)	(58.220)	(59.287)	(48.432)
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(135)	481	180	4.970	(8.048)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	(1.000)	(1.000)	(2.000)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(4.044)	(7.427)	(12.136)	(4.583)	(10.956)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>228.999</b>	<b>224.575</b>	<b>255.249</b>	<b>282.314</b>	<b>119.294</b>
Przychody finansowe	9.050	11.650	14.297	6.162	3.499
Koszty finansowe	(1.784)	(1.766)	(2.304)	(3.374)	(1.957)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>236.265</b>	<b>234.459</b>	<b>267.243</b>	<b>285.102</b>	<b>120.836</b>
Podatek dochodowy	(46.320)	(46.774)	(54.344)	(59.137)	(29.591)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>189.945</b>	<b>187.685</b>	<b>212.898</b>	<b>225.965</b>	<b>91.245</b>
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	(10.475)
<b>Zysk/(strata) netto za okres obrotowy</b>	<b>189.945</b>	<b>187.685</b>	<b>212.898</b>	<b>225.965</b>	<b>80.770</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(38)</b>	<b>324</b>	<b>351</b>	<b>22</b>	<b>1.391</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>189.907</b>	<b>188.009</b>	<b>213.249</b>	<b>225.987</b>	<b>82.161</b>
Zysk/(strata) przypadający/a na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej	189.853	186.679	211.832	224.963	80.382
Udziały niekontrolujące	92	1.006	1.066	1.002	388
Całkowity dochód przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej	189.815	187.003	212.183	224.985	81.773

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2023	2022	2022	2021	2020
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)		
Udziały niekontrolujące	92	1.006	1.066	1.002	388
Zysk netto na jedną akcję (w PLN):					
Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4,65	4,58	5,19	5,51	1,97
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN)	4,65	4,58	5,19	5,51	2,22

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

## 7.2 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela nr 12. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		
	2023	2022	2021	2020	
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)		
<b>Aktywa:</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>83.562</b>	<b>72.941</b>	<b>172.804</b>	<b>203.759</b>	
Aktywa niematerialne	5.711	6.521	8.567	7.547	
Rzeczowe aktywa trwałe	18.493	5.898	8.274	8.606	
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	2.501	78.162	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	233	
Pozostałe długoterminowe należności	11.723	-	7	12.181	
Kaucje budowlane	-	-	-	4	
Pozostałe aktywa finansowe	96	120	71.158	4.370	
Pozostałe aktywa niefinansowe	1.440	780	906	896	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46.099	59.621	81.391	91.760	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1.679.802</b>	<b>1.656.662</b>	<b>1.448.530</b>	<b>1.032.352</b>	
Zapasy	1.312.119	1.243.859	1.019.994	786.408	
Koszty pozyskania kontraktów	20.994	20.211	17.406	20.642	
Należności z tytułu dostaw i usług	50.720	40.453	68.172	12.122	
Należności z tytułu podatku dochodowego	3.232	1.597	522	419	
Należności pozostałe	54.095	36.840	47.131	51.785	
Kaucje budowlane	19	13	11	3	
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	932	3.131	372	-	
Pozostałe aktywa finansowe	-	35	-	8.684	
Pozostałe aktywa niefinansowe	2.174	1.503	1.934	2.705	
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	54.807	39.498	25.120	27.582	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180.710	269.522	267.869	122.002	
<b>Aktywa razem</b>	<b>1.763.364</b>	<b>1.729.603</b>	<b>1.621.334</b>	<b>1.236.110</b>	
<b>Pasywa:</b>					
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	528.770	436.760	499.933	273.943	
Kapitał podstawowy	2.040	2.040	2.040	2.040	
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1.548	1.587	1.236	1.215	
Kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty	335.329	221.302	271.694	190.306	
Wynik finansowy okresu obrotowego	189.853	211.832	224.963	80.382	



	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2023	2022	2021	2020
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Udziały niekontrolujące	1.442	2.770	5.045	5.885
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>530.212</b>	<b>439.530</b>	<b>504.978</b>	<b>279.828</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>455.474</b>	<b>411.181</b>	<b>345.108</b>	<b>78.345</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	409.380	365.497	276.450	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	16.793
Zobowiązania z tytułu leasingu	12.003	1.134	1.618	1.692
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.852	25.013	46.052	40.220
Kaucje budowlane długoterminowe	20.210	19.506	20.958	19.611
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	30	31	30	29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>777.678</b>	<b>878.892</b>	<b>771.248</b>	<b>877.937</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81.749	75.340	105.350	73.970
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	63.535	46.675	48.142	196.750
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	88.124
Zobowiązania z tytułu leasingu	18.051	12.567	10.423	6.291
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	11.301	13.544	16.088	25.964
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	7.299	7.170	6.110	16.332
Rezerwy	6.205	6.394	1.051	11.030
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto	2.205	2.510	2.179	2.109
Kaucje budowlane	42.517	37.277	30.490	23.329
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	30.283	26.065	21.815	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	514.534	651.350	529.600	434.037
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1.233.152</b>	<b>1.290.073</b>	<b>1.116.356</b>	<b>956.282</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1.763.364</b>	<b>1.729.603</b>	<b>1.621.334</b>	<b>1.236.110</b>

Źródło: Skonsolidowane 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 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2023	2022	2022	2021	2020
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.254)	45.933	159.106	184.463	254.882
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(518)	2.802	765	21.530	(10.639)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(86.040)	80.907	(158.218)	(60.126)	(288.054)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(88.812)	129.642	1.653	145.867	(43.809)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>269.522</b>	<b>267.869</b>	<b>267.869</b>	<b>122.002</b>	<b>165.812</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>180.710</b>	<b>397.511</b>	<b>269.522</b>	<b>267.869</b>	<b>122.002</b>

Źródło: Skonsolidowane 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 ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, ale jedynie zostały obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w Skonsolidowanych 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 MSSF ani innymi powszechnie przyjętymi zasadami czy standardami rachunkowości. Alternatywne Pomiar 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 Pomiar 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 Pomiar Wyników nie powinny być uznawane za alternatywę dla mierników finansowych wynikających bezpośrednio ze Skonsolidowanych 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 ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

W tabelach poniżej przedstawiono podstawowe Alternatywne Pomiar 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 Pomiar Wyników Grupy na dzień 30 września lub za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia lub za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.

	Na dzień 30 września lub za okres zakończony 30 września		Na dzień 31 grudnia lub za okres zakończony 31 grudnia		
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(niebadane)				
Skorygowany EBIT (tys. PLN)	256.791	236.701	270.798	316.417	167.086
Skorygowana EBITDA (tys. PLN)	275.876	245.126	282.519	336.884	195.377
Marża skorygowanego EBIT (%)	26,6	29,2	26,9	29,2	19,6
Marża skorygowanej EBITDA (%)	28,5	30,2	28,1	31,0	22,9
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży (tys. PLN)	337.996	306.744	370.821	397.633	265.235
Marża skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży (%)	35,0	37,8	36,9	36,6	31,0
Marża zysku operacyjnego (%)	23,7	27,7	25,4	26,0	14,0
Marża zysku netto (%)	19,6	23,1	21,2	20,8	10,7
Marża I stopnia (%)	39,1	41,1	41,4	42,3	36,6
Marża I stopnia (%)*	41,6	43,0	42,9	43,1	34,5
Marża I dla segmentu deweloperskiego (%)	44,3	44,6	45,2	45,0	36,6
Marża I dla segmentu PRS (%)**	13,7	13,7	16,2	29,6	-
ROCE (%)	34,7	28,3	31,8	37,2	46,6
ROE (%)	47,8	36,1	48,4	44,7	32,6
Zadłużenie netto (tys. PLN)	267.452	(3.731)	116.853	43.644	160.066
Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA	1,0	(0,0)	0,4	0,1	0,8
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,5	(0,0)	0,3	0,1	0,6
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	69,9	63,0	74,6	68,9	77,4

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	44,1	40,5	50,8	47,6	71,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	25,8	22,5	23,8	21,3	6,3
Wskaźnik płynności bieżącej	2,2	2,3	1,9	1,9	1,18
Wskaźnik płynności szybkiej	0,5	0,7	0,5	0,6	0,28
Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług (w dniach)	14	12	15	23	5
Cykl rotacji zapasów (w dniach)	366	390	451	343	336
Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w dniach)	23	27	27	35	32

Źródło: Spółka, niebadane

\* 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 przekazanych lokali mieszkaniowych i użytkowych przez Grupę w latach 2020-2022), tj. w miastach Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław, nieobejmująca wyniku osiągniętego na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 41,1%, natomiast Marża I stopnia dla miast regionalnych (obliczona zgodnie z definicją poniżej dla przekazanych lokali mieszkaniowych i użytkowych przez Grupę w latach 2020-2022), tj. w miastach: Bydgoszcz, Gliwice, Mikołów, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy i Wieliczka, nieobejmująca wyniku osiągniętego na tzw. małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 38,3%.

\*\* Grupa Murapol nie prowadziła działalności w segmencie PRS w 2020 r.

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
Skorygowany EBIT (tys. PLN)	Grupa Murapol definiuje skorygowany EBIT za dany okres jako Zysk/(strata) z działalności operacyjnej za taki okres powiększony o skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży w takim okresie (zob. pkt 7.5 „Uzgodnienie skorygowanego EBIT i skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej” poniżej).	Skorygowany EBIT mierzy wyniki operacyjne (na poziomie Zysku/(straty) z działalności operacyjnej) Grupy Murapol skorygowane o obciążenia finansowe alokowane bezpośrednio do tej działalności w analizowanym okresie, co umożliwi analizę wyników działalności przede wszystkim w oderwaniu od innych przychodów i kosztów operacyjnych Grupy Murapol, a także zmiany stanu aktywów długoterminowych będących w posiadaniu Grupy Murapol, które poprzez amortyzację oraz utratę wartości mogą wpływać na inne wskaźniki finansowe.
Marża skorygowanego EBIT (%)	Grupa Murapol definiuje marżę skorygowanego EBIT dla danego okresu jako stosunek skorygowanego EBIT w danym okresie do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża skorygowanego EBIT jest wskaźnikiem wydajności operacyjnej Grupy Murapol, który mierzy wyniki operacyjne Grupy Murapol skorygowane o skapitalizowane koszty finansowe (ujęte w koszcie własnym sprzedaży).
Skorygowana EBITDA (tys. PLN)	Grupa Murapol definiuje skorygowaną EBITDA za dany okres jako Zysk/(strata) z działalności operacyjnej za taki okres powiększony o skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży w takim okresie i amortyzację, a następnie, w zależności od wystąpienia w danym okresie, o korekty zarządcze, koszty związane z utratą kontroli nad Grupą Kapitałową Partnerbud S.A. w upadłości (dawniej Awbud S.A.), koszty długoterminowej premii motywacyjnej (LTI), efekt wyceny nieruchomości gruntowych ujętych w KWS danego roku, koszty związane z ofertą publiczną akcji Spółki przeprowadzaną w 2021 r. na podstawie prospektu Spółki zatwierdzonego przez KNF w dniu 19 listopada 2021 r., która została odwołana, oraz koszty Oferty przeprowadzanej na podstawie Prospektu, które zostały ujęte w rezerwie na dzień 30 września 2023 r. (zob. pkt 7.5 „Uzgodnienie skorygowanego EBIT i 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.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
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.
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 operacyjnej Grupy Murapol, 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.
Marża I dla segmentu deweloperskiego (%)	Grupa Murapol definiuje marżę I dla segmentu deweloperskiego jako stosunek (i) przychodów z umów sprzedaży mieszkań w segmencie deweloperskim z wyłączeniem lokali sprzedanych w ramach segmentu PRS pomniejszonych o koszty obejmujące zakup gruntu, materiałów bezpośrednich oraz robocizny bezpośredniej (koszty podwykonawców) do (ii) przychodów z umów sprzedaży mieszkań w segmencie deweloperskim.	Marża I dla segmentu deweloperskiego jest wskaźnikiem efektywności całości działalności, który mierzy wyniki finansowe na poziomie kosztów bezpośrednio związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego w segmencie deweloperskim.
Marża I dla segmentu PRS (%)	Grupa Murapol definiuje marżę I dla segmentu PRS jako stosunek (i) przychodów z umów sprzedaży mieszkań w segmencie PRS z wyłączeniem mieszkań sprzedanych w ramach segmentu deweloperskiego pomniejszonych o koszty obejmujące zakup gruntu, materiałów bezpośrednich oraz robocizny bezpośredniej (koszty podwykonawców) do (ii) przychodów z umów sprzedaży mieszkań w segmencie PRS.	Marża I jest wskaźnikiem efektywności całości działalności, który mierzy wyniki finansowe na poziomie kosztów bezpośrednio związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego w segmencie PRS.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
ROCE	Grupa Murapol definiuje wskaźnik ROCE (ang. <i>return on capital employed</i> , rentowność zainwestowanego kapitału, zwrot z zaangażowanego kapitału) jako stosunek zannualizowanego (skorygowanego o iloraz liczby miesięcy w roku do liczby miesięcy za dany okres) 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 (ang. <i>return on equity</i> , rentowność kapitału własnego, zwrot z kapitału własnego) jako stosunek zannualizowanego (skorygowanego o iloraz liczby miesięcy w roku do liczby miesięcy za dany okres) Zysk/(strata) 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 oraz środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych.	Wskaźnik zadłużenia netto jest miarą zadłużenia Grupy Murapol pomniejszonego o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych.
Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA	Grupa Murapol definiuje wskaźnik zadłużenia netto/skorygowana EBITDA jako stosunek zadłużenia netto do skorygowanej EBITDA.	Wskaźnik zadłużenia netto/skorygowana EBITDA jest miarą zdolności Grupy Murapol do spłaty zadłużenia za pomocą skorygowanej EBITDA.
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 zadłużenia 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 sumy bilansowej 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 sumy bilansowej 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.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego pomiaru wyników
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.
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 skorygowanego EBIT oraz skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej

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

Tabela nr 16. Uzgodnienie wskaźnika skorygowanego EBIT oraz skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2023	2022	2022	2021	2020
	<i>(w tys. PLN)/(niebadane, o ile nie wskazano inaczej)</i>				
<b>Zysk/(strata) netto za okres z działalności kontynuowanej</b>	<b>189.945</b>	<b>187.685</b>	<b>212.898*</b>	<b>225.965*</b>	<b>91.245*</b>
Podatek dochodowy	46.320	46.774	54.344*	59.137*	29.591*
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej</b>	<b>236.265</b>	<b>234.459</b>	<b>267.243*</b>	<b>285.102*</b>	<b>120.836*</b>
Koszty finansowe	1.784	1.766	2.304*	3.374*	1.957*
Przychody finansowe	(9.050)	(11.650)	(14.297)*	(6.162)*	(3.499)*
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>228.999</b>	<b>224.575</b>	<b>255.249*</b>	<b>282.314*</b>	<b>119.294*</b>
Skapitalizowane koszty finansowe (ujęte w koszcie własnym sprzedaży)	27.792	12.126	15.549*	34.103*	47.792*
<b>Skorygowany EBIT</b>	<b>256.791</b>	<b>236.701</b>	<b>270.798</b>	<b>316.417</b>	<b>167.086</b>
Amortyzacja	3.369	3.295	4.359*	4.428*	4.653*
<b>EBITDA</b>	<b>260.160</b>	<b>239.996</b>	<b>275.157</b>	<b>320.845</b>	<b>171.739</b>
Korekta zarządcza	-	-	-	-	14.329
Koszty związane z utratą kontroli nad Grupą Kapitałową Partnerbud S.A. w upadłości (dawniej Awbud S.A.)	-	-	-	-	4.093
Efekt wyceny nieruchomości gruntowych ujętych w KWS danego roku	7.577	3.165	4.972	6.692	3.941
Koszty pierwszej oferty publicznej Spółki przeprowadzanej w 2021 r.**	-	690	690	7.647	-
Koszty pierwszej oferty publicznej Spółki przeprowadzanej w 2023 r.***	6.864	-	-	-	-
Koszty długoterminowej premii motywacyjnej (LTI)	1.275	1.275	1.700	1.700	1.275
Skorygowana EBITDA	275.876	245.126	282.519	336.884	195.377

Źródło: Spółka; \* zbadane, Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022.

\*\* Na podstawie prospektu Spółki zatwierdzonego przez KNF w dniu 19 listopada 2021 r., w związku z pierwszą ofertą akcji, która została odwołana.

\*\*\* Na podstawie niniejszego Prospektu sporządzonego przez Spółkę w związku z Ofertą; wskazana w tabeli powyżej kwota uwzględnia koszty poniesione przez Spółkę do dnia 30 września 2023 r. oraz koszty, które zostaną poniesione przez Spółkę w związku z Ofertą niezależnie od tego, czy Oferta zakończy się sukcesem, czy nie; informacja o szacowanych kosztach Oferty uwzględniająca również koszty, które zostaną poniesione przez Spółkę w przypadku zakończenia Oferty sukcesem, znajduje się w pkt 21.7 „Koszty Oferty”.

## 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 2022 r., 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 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 2023 r. lub na ten dzień; oraz (iii) zasad (polityk) rachunkowości oraz właściwych not objaśniających.

Informacje dotyczące prezentacji i podstawy sporządzenia Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w pkt 3.6 „Istotne informacje – Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych” oraz w nocie 7 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 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 Skonsolidowanych 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 księgowo 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 Skonsolidowanych 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 rozdział 7 „Wybrane Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe”.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i szacunków, zgodnie z którymi sporządzono Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, znajduje się w pkt 8.15 „Kluczowe zasady rachunkowości i szacunki” poniżej oraz w szczególności w notach 6, 8 i 9 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 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 2 „Czynniki ryzyka” (zob. także pkt 3.9 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości”).

Ze względu na różnice co do prowadzonej działalności pomiędzy Grupą Murapol a innymi deweloperami mieszkaniowymi, w tym 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 w pkt 7.4 „Alternatywne pomiary wyników”, pkt 24 „Słownik terminów branżowych” i w pkt 3.6 „Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych – Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych”.

Informacje na temat działalności Grupy Murapol zob. rozdział 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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 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) skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS; (v) koszty związane z działalnością operacyjną Grupy; (vi) koszt pozyskania kapitału obcego; (vii) wypłaty dywidendy; oraz (viii) 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 drugim kwartale 2023 r. odnotowano w Polsce najwyższy wzrost PKB w UE wynoszący 3,8% względem pierwszego kwartału 2023 r. W 2022 r. odnotowano wzrost realnego PKB Polski na poziomie 5,1% wobec 3,3% wzrostu w UE strefy euro oraz 3,4% w UE. Podobnie, w 2021 r. wzrost realnego PKB Polski wyniósł 6,9% wobec 5,6% w UE w strefie euro w analogicznym okresie. Czynniki, które wpłynęły na niższy wzrost realnego PKB Polski w 2022 r. w porównaniu do 2021 r., były m.in. światowe spowolnienie gospodarcze, wysoki koszt pieniądza oraz trwająca wojna w Ukrainie (w dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczęła się inwazja Rosji). Z kolei w 2020 r. w Polsce odnotowano jeden z najniższych spadków realnego PKB wśród krajów UE, tj. -2,0%, który wynikał głównie z przejściowego spowolnienia gospodarczego na globalnym rynku w związku z pandemią COVID-19. Zakładany wzrost realnego PKB Polski w 2023 r. ma wynieść ok. 0,5%, natomiast w 2024 r. ok. 2,7%. Realny PKB Polski skorygowany o parytet siły nabywczej (PPP) stale rośnie w stosunku do średniej UE – w 2021 r. ww. stosunek wynosił 77,2%, podczas gdy w 2004 r. był równy 49% (źródło: Eurostat).

Inflacja w Polsce w okresie przed pandemią COVID-19 (2017-2020) utrzymywała się na stabilnym poziomie mieszczącym się w celu inflacyjnym NBP wynoszącym 2,5% z symetrycznym przedziałem odchyień o szerokości  $\pm 1$  pp. w średnim okresie (źródło: NBP). We wskazanym okresie analogiczna sytuacja dotyczyła stóp procentowych. W latach 2015-2020 stopy procentowe, w tym stopa referencyjna, charakteryzowały się stabilnością i wynosiły ok. 1,5% (w skali roku). Znacząca zmiana nastąpiła w wyniku wybuchu pandemii COVID-19 na początku 2020 r. W celu przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19 w 2020 r. rząd Polski, jak również NBP, podjęły szereg działań w celu ograniczenia negatywnego wpływu pandemii COVID-19, w tym wprowadzono program „tarczy antykryzysowej” stanowiący pakiet rozwiązań dla ochrony miejsc pracy i gospodarki przed kryzysem spowodowanym pandemią COVID-19. Począwszy od marca 2020 r. do maja 2020 r. RPP rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych mający na celu zniwelowanie skutków pandemii COVID-19 i jej wpływu na polską gospodarkę oraz polskie społeczeństwo. W okresie od maja 2020 r. do października 2021 r. stopy procentowe pozostawały na historycznie najniższym poziomie wynoszącym 0,1% w skali rocznej (dla stopy referencyjnej). Obniżenie stóp procentowych przez RPP oraz działania podjęte przez polski rząd w ramach programu „tarczy antykryzysowej”, a także podobne działania podejmowane przez instytucje pozostałych państw, skutkowały zwiększeniem się podaży pieniądza. Znaczny wzrost podaży pieniądza w gospodarce był jednym z czynników wzrostu inflacji w drugiej połowie 2021 r. W październiku 2021 r. RPP rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, w tym stopy referencyjnej – najpierw z 0,1% do 0,5% w skali rocznej, aż do 6,75% w skali rocznej we wrześniu 2022 r. Podwyżki stóp procentowych oraz utrzymanie ich na wysokim poziomie miały na celu przeciwdziałanie wysokiemu poziomowi inflacji, do którego, poza czynnikami wskazanymi powyżej, przyczyniła się w znacznej mierze wojna w Ukrainie oraz związany z nią kryzys na globalnym rynku paliwowym i energetycznym. Następnie, we

wrześniu i w październiku 2023 r. RPP obniżyła o stopę referencyjną, odpowiednio o 0,75 pp. i 0,25 pp. do poziomu 5,75% w skali rocznej. Na dni 5 i 6 grudnia 2023 r. planowane jest kolejne posiedzenie RPP dotyczące stóp procentowych. Zgodnie z przewidywaniami JLL przełoży się to na dalszy wzrost zdolności kredytowej i pozytywnie wpłynie na rynek kredytowy. W 2021 r. inflacja w Polsce wynosiła 5,2% (w relacji r/r), następnie wzrosła do 13,2% w 2022 r. (w relacji r/r) (źródło: Eurostat), aż do poziomu 18,4% w lutym 2023 r. (w relacji r/r) (źródło: GUS). We wrześniu 2023 r. inflacja wynosiła 8,2% (w relacji r/r) (źródło: GUS). Zgodnie z prognozami Eurostat oczekuje się, że inflacja w Polsce w 2023 r. wyniesie 11,4%, natomiast w 2024 r. wyniesie 6,1% (źródło: Eurostat). Jednocześnie, na przełomie 2022 i 2023 r. został ogłoszony nowy program mieszkaniowy Bezpieczny Kredyt 2% oferujący subsydiowane kredyty na zakup pierwszego mieszkania. Ponadto, w przypadku kredytów zaciąganych na stałą stopę, zniesiono bufor ostrożnościowy do 2,5 pp. Zdolność kredytowa Polaków, która w 2022 r. spadła o ponad 40%, ponownie wzrosła, co przełożyło się na wzrost liczby transakcji mieszkaniowych.

W 2022 r. średni miesięczny dochód rozporządzalny dla 1 osoby wyniósł 2.249,79 zł, co w porównaniu do lat poprzednich (w 2021 r. – 2.061 zł, w 2020 r. – 1.919 zł oraz w 2019 r. – 1.819 zł) stanowiło najwyższy wzrost w ciągu ostatnich lat. Pomimo znacznego wzrostu przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego w 2022 r. (tj. o 11,4% w relacji r/r), był on realnie niższy o 2,6% od przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego w 2021 r., w głównej mierze z powodu wysokiej inflacji. Na stabilną sytuację gospodarstw domowych miał również wpływ niski poziom bezrobocia. Zgodnie z danymi Eurostat prognozowana stopa bezrobocia w 2023 r. ma wynieść 3,3% oraz 3,2% w 2024 r. Stopa bezrobocia wyniosła 2,9% na koniec 2022 r., 3,4% na koniec 2021 r., 3,2% na koniec 2020 r. oraz 3,3% na koniec 2019 r. (źródło: Eurostat). Kolejnymi czynnikami wpływającymi na utrzymanie stabilnej sytuacji gospodarstw domowych w Polsce są, m.in., wzrost minimalnego oraz średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto w części niwelujący skutki wysokiej inflacji oraz wysokie zapotrzebowanie na pracowników w gospodarce. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w lipcu 2023 r. w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 7.485,12 zł, natomiast w 2022 r. wyniosło 6.346,15 zł, w 2021 r. 5.662,53 zł, w 2020 r. 5.167,47 zł, a w 2019 r. 4.918,17 zł (źródło: GUS). Natomiast minimalne miesięczne wynagrodzenie w pierwszej połowie 2023 r. wyniosło 3.490 zł (przy 3.100 zł, 2.800 zł, 2.600 zł i 2.250 zł odpowiednio w 2022 r., 2021 r., 2020 r. i 2019 r.). W drugiej połowie 2023 r. minimalne wynagrodzenie wyniosło 3.600 zł. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r., minimalne miesięczne wynagrodzenie w pierwszej połowie 2024 r. wyniesie 4.242 zł, a w drugiej połowie 4.300 zł.

#### **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 nonprofit, obejmujący głównie mieszkania o niskim standardzie.

W latach 2015-2019 sektor nieruchomości w Polsce cechował się stabilnością. W tym okresie stopy procentowe utrzymywane były na niskim poziomie (1,5%), a dostępność kredytów hipotecznych dla osób planujących zakup mieszkania na rynku pierwotnym utrzymywała się na stabilnym i wysokim (udział transakcji na rynku pierwotnym z wykorzystaniem kredytów hipotecznych wynosił 60-70%) (źródło: Raport Rynkowy JLL). Wraz z obniżeniem stóp procentowych praktycznie do zera w 2020 r. istotnie wzrosła dostępność kredytowa. W początkowym okresie po wybuchu pandemii COVID-19, rynek nieruchomości cechował się niepewnością i stagnacją. Pandemia COVID-19 miała negatywne konsekwencje dla spółek deweloperskich w Polsce, m.in. skutkowało opóźnieniami w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, opóźnieniami w procesie uzyskiwania decyzji administracyjnych czy ograniczeniem dostępności, z czym był związany wzrost cen, niektórych materiałów budowlanych. Wraz z obniżeniem stóp procentowych praktycznie do zera w 2020 r. (co m.in. miało służyć przeciwdziałaniu skutkom pandemii COVID-19 i osłabieniu popytu w jej początkowym okresie) istotnie wzrosła dostępność kredytowa. Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, liczba udzielonych kredytów po obniżce stóp procentowych osiągnęła rekordowy wynik 255 tys. zawartych umów. Ponadto w 2020 r., a następnie w 2021 r., inflacja utrzymywała się na niskim poziomie, co wraz z rekordową liczbą udzielonych kredytów hipotecznych przełożyło się na wysoką dostępność finansowania i ożywienie na rynku nieruchomości. Przełożyło się to również na wzrost cen mieszkań w Polsce na rynku pierwotnym.

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, rok 2022, w szczególności w następstwie wojny w Ukrainie i związanego z nią kryzysu energetycznego, cechował się istotnym wzrostem stóp procentowych oraz podwyższeniem bufora ostrożnościowego z 2,5 pp. do 5 pp. (tj. uwzględnienie przez bank podczas analizy zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy

jego zdolności do spłaty zaciągniętego zobowiązania przy stopach procentowych powiększonych o wartość buforu ostrożnościowego), co w konsekwencji spowodowało istotny wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Obu wymienionym czynnikom towarzyszyła w tym okresie wysoka inflacja. W rezultacie w 2022 r. odnotowano znaczny spadek sprzedaży mieszkań w Polsce. Jednocześnie spadek sprzedaży nie wpłynął negatywnie na ceny mieszkań, które rosły w tempie od 9% do 23% rocznie (dla analizowanych miast, źródło: *Raport Rynkowy JLL*). Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, największy wpływ na dynamiczny wzrost cen mieszkań miał wybuch wojny w Ukrainie, który przyczynił się do wzrostu kosztów materiałów budowlanych, cen energii i robocizny oraz rosnąca, a później utrzymująca się na wysokim poziomie, inflacja, jak również zmiana struktury mieszkań sprzedawanych (deweloperzy wprowadzali do oferty droższe projekty o większej wartości, a ograniczyli liczbę transakcji tańszych projektów). Zmianie uległa także struktura klientów. Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, w 2022 r., w przeciwieństwie do lat poprzednich, na rynku pierwotnym przeważały osoby finansujące zakup mieszkania gotówką (źródło: *Raport Rynkowy JLL*).

Dostępność kredytów uległa stopniowej poprawie z początkiem 2023 r. w następstwie zmiany Rekomendacji S wydanej przez KNF w zakresie kryteriów obliczania zdolności kredytowej (obniżono bufor ostrożnościowy do 2,5 pp.). Ponadto w I połowie 2023 r. ogłoszono nowy program rządowy Bezpieczny Kredyt 2%, który również stanowił czynnik stymulujący wzrost cen. Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, w wyniku ww. czynników zdolność kredytowa Polaków ponownie wzrosła, co powinno przełożyć się na wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym. W I półroczu 2023 r. na większości rynków w Polsce widać było wyraźne odbicie sprzedaży, co sprzyjało wprowadzaniu przez deweloperów nowych inwestycji do oferty. W związku z dużą ilością udzielanych kredytów hipotecznych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%, struktura klientów uległa zmianie w stosunku do 2022 r. (ponownie zaczęli przeważać klienci finansujący zakup mieszkania kredytem hipotecznym). Poziomy oferty i sprzedaży w poszczególnych miastach zostały opisane w rozdziale 10 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, w latach 2020-2023 średnie ceny mieszkań w Polsce, w tym w miastach, w których Grupa realizuje swoje przedsięwzięcia deweloperskie (m.in. Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu, Łodzi, Bydgoszczy, Toruniu czy aglomeracji śląskiej), wykazywały tendencję wzrostową. Dotyczyło to zarówno mieszkań w sprzedaży, w wprowadzonych do oferty, jak również znajdujących się w ofercie. Co do zasady, lata 2020-2021 w większości miast w Polsce cechowały się rosnącą sprzedażą mieszkań oraz malejącą lub stabilną liczbą mieszkań w ofercie (źródło: *Raport Rynkowy JLL*). Według Raportu Rynkowego JLL z kolei 2022 r. charakteryzował się spadkiem sprzedaży mieszkań i co do zasady rosnącą liczbą mieszkań w ofercie. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r., w wyniku wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2% oraz obniżeniem buforu ostrożnościowego sprzedaż mieszkań ponownie zaczęła rosnąć (źródło: *Raport Rynkowy JLL*).

Zgodnie z danymi GUS w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców wynosząca dla 2021 r. 405 mieszkań na 1000 mieszkańców. Według danych OECD najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku: Grecji (595), Francji (590), Włoch (587), Portugalii (579), Malty (561), Bułgarii (559), Finlandii (557) i Hiszpanii (551). W przypadku Łotwy, Austrii, Estonii, Litwy, Szwajcarii, Cypru i Niemiec wartość ta również przekracza 500 (odpowiednio 550, 547, 539, 529, 523, 509). W przypadku Niemiec wartość ta również przekracza 500. Porównywalne wyniki jak w przypadku Polski (mniej niż 400 mieszkań na 1.000 mieszkańców) odnotowano w przypadku: Islandii (399) i Luksemburga (387). Zob. pkt 10.2 „Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej 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 Gdańsk) 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 konkurowania 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 z umów sprzedaży mieszkań generowane przez Grupę Murapol są w przeważającym zakresie bezpośrednio zależne od: (i) skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie deweloperskim (liczba mieszkań, lokali użytkowych i innych zasobów (np. miejsca postojowe)/m<sup>2</sup> PUM przekazane do użytkowania klientom); oraz (ii) średniej ceny sprzedaży m<sup>2</sup> 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 ukończona. Do tego czasu wpłaty klientów ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania z tytułu umów z klientami.

Przed sprzedaż 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 zawieranimi 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 przedwstępnyymi sprzedaży nieruchomości zawieranimi 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 m<sup>2</sup> PUM w przedsprzedaży, która odzwierciedla ceny z całego okresu przedsprzedaży. W latach 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. ok. 80% 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 na celu m.in. zabezpieczyć odpowiedni średni poziom 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 rozpoczęcia prac ziemnych 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 rozpoczęta w 2020 r. 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., przedsprzedaż lokali rozpoczęta w 2021 r. miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto, głównie w 2022 r. i 2023 r., przedsprzedaż lokali rozpoczęta w 2022 r. będzie miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto, głównie w 2023 r. i 2024 r., a przedsprzedaż lokali w 2023 r. będzie miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także na wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto głównie w 2024 r. i 2025 r. Powyższe przesunięcie w czasie dotyczy również okresów śródrocznych.

W przypadku umów deweloperskich środki pieniężne stanowiące cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego są wpłacane 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 są prezentowane w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych oddzielnie w pozycji „Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych”. Po stwierdzeniu przez bank, który prowadzi mieszkaniowe rachunki powiernicze dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, zakończenia danego etapu realizacji, bank może dokonać wypłaty środków pieniężnych ulokowanych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. W przypadku zakończenia etapu, który nie jest zakończeniem przedsięwzięcia wypłata następuje nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i stanowi kwotę w wysokości iloczynu procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W przypadku zakończenia przez dewelopera ostatniego etapu przedsięwzięcia, wypłata następuje po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego. Bank wypłaca środki na rzecz Grupy, zgodnie z harmonogramem postępu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z przepisami prawa bank posiada katalog uprawnień umożliwiających znacznie szerszą kontrolę. Dotychczas kontrola była ograniczona do weryfikacji, między innymi, wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy czy wglądu do rachunków bankowych dewelopera. Obecnie rozszerzona kontrola dotyczy również weryfikacji braku zaległości w opłaceniu podatków czy składek wpłacanych do Zakładu

Ubezpieczeń Społecznych, a także należności w stosunku do podwykonawców. Ponadto kontrola zakończenia danego etapu inwestycji umożliwi, oprócz oceny wpisów w dzienniku budowy, inspekcję w zakresie faktycznego zaawansowania prac budowlanych. 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych.

*Przedsięwzięcia deweloperskie i przedsprzedaż mieszkań*

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez Grupę w latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. (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 2023 r. i 2022 r.

Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy
	2023 r.	2022 r.	2023 r. i 2022 r.
	<i>niebadane</i>		<i>(%)</i>
Liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich*:	10	13	(23,1)
Główne zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie:	Kraków, ul. Pachocińskiego, Poznań, ul. Sielawy Gdańsk, ul. Jagiełły Wrocław, ul. Buforowa	Łódź, ul. Wróblewskiego Katowice, ul. Baildona Gdańsk, ul. Niepołomska Wrocław, ul. Buforowa	
Liczba przekazanych lokali:	2.234	2.205	1,3

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 2020-2022

Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy	
	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2022 r. a 2021 r.	2021 r. a 2020 r.
	<i>niebadane</i>			<i>(%)</i>	
Liczba zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich*:	18	17	25	(10,5)	(24)
Główne zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie:	Warszawa ul. Dzieci Warszawy Poznań ul. Wagrowska Łódź ul. Wróblewskiego Katowice ul. Baildona Gdańsk ul. Niepołomska	Warszawa ul. Kąty Grodzkie Łódź ul. Piłsudskiego Poznań ul. Dymka Wrocław ul. Buforowa	Warszawa ul. Wiatraczna Łódź ul. Wróblewskiego Katowice ul. Radockiego		
Liczba przekazanych lokali:	2.653	2.926	2.922	(9,3)	0,1

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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Grupa oddała do użytkowania 72 etapy przedsięwzięć deweloperskich, w tym:

- na Śląsku – 19 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 3.045 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- w Krakowie i Wieliczce – 11 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 2.159 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- w Poznaniu – 6 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.622 lokale mieszkalne/użytkowe;
- w Łodzi – 6 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.304 lokale mieszkalne/użytkowe;
- w Warszawie – 7 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.069 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- we Wrocławiu – 7 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 1.065 lokali mieszkalnych/użytkowych;
- w pozostałych miastach (Gdańsk, Gdynia, Toruń, Bydgoszcz) – 16 etapów przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących 2.095 lokali mieszkalnych/użytkowych.

Liczba mieszkań przekazanych klientom w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. zwiększyła się o 29 mieszkań w porównaniu do okresu 9 miesięcy zakończonego w dniu 30 września 2022 r., czyli o 1,3% więcej, co wynikało przede wszystkim z harmonogramów realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz stabilnego poziomu sprzedaży i przekazania w analizowanych okresach.

Liczba mieszkań przekazanych klientom w 2022 r. zmniejszyła się o 273 mieszkania, czyli o 9,3%, w porównaniu z 2021 r., co wynikało przede wszystkim z bieżącego harmonogramu realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Natomiast liczba mieszkań przekazanych klientom w 2021 r. wzrosła o 4 mieszkania, czyli o 0,1%, w porównaniu z 2020 r., co oznaczało utrzymanie poziomu przekazania w kolejnym roku.

W tabelach poniżej przedstawiono informacje na temat przedsprzedaży i sprzedaży lokali mieszkalnych przez Grupę Murapol w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września odpowiednio 2023 r., 2022 r., 2021 r. i 2020 r. oraz w latach 2019-2022.

Tabela nr 19. Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września odpowiednio 2023 r., 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września				Zmiana		
	2023	2022	2021	2020	2023 r. a 2022 r.	2022 r. a 2021 r.	2021 r. a 2020 r.
	<i>niebadane</i>				<i>(%)</i>		
Przedsprzedaż lokali (liczba lokali)*	2.118	2.004	2.187	2.093	5,7	(8,4)	4,5
Sprzedaż lokali (zawarte umowy deweloperskie/umowy przedwstępne sprzedaży) (liczba lokali)**	2.076	2.091	2.316	2.140	(0,7)	(9,7)	8,2
Wartość przedsprzedaży lokali*** (mln zł)	869,03	708,37	720,07	588,85	22,7	(1,6)	22,3

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 tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsprzedaży i sprzedaży lokali mieszkalnych przez Grupę Murapol w latach 2019-2022.

Tabela nr 20. Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2022

	Za rok zakończony 31 grudnia				Zmiana pomiędzy		
	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2019 r.	2022 r. a 2021 r.	2021 r. a 2020 r.	2020 r. a 2019 r.
	<i>niebadane</i>				(%)		
Przedsprzedaż lokali (liczba lokali)*	2.779	2.882	2.743	3.149	(3,6)	5,1	(12,9)
Sprzedaż lokali (zawarte umowy deweloperskie/umowy przedwstępne sprzedaży) (liczba lokali)**	2.783	2.809	2.720	2.868	(0,9)	3,3	(5,2)
Wartość przedsprzedaży lokali*** (mln zł)	988,2	960,1	784,9	894,3	2,9	22,3	(12,2)

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 oraz miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w ramach przedsprzedaży we wskazanym okresie.

W latach 2020-2022 przedsprzedaż i sprzedaż lokali przez Grupę Murapol utrzymywały się na porównywalnych poziomach, pomimo zdecydowanie różnych warunków koniunkturalnych na rynku mieszkaniowym w Polsce (lata 2020-2021 okres pandemiczny z niskimi (przez większość okresu) stopami procentowymi, czy rok 2022, na który wpłynęła wojna w Ukrainie, z istotnym wzrostem stóp procentowych i ograniczeniem dostępności finansowania), co pozytywnie wyróżniało Grupę Murapol na tle konkurencji, w szczególności deweloperów mieszkaniowych notowanych na rynku regulowanym GPW. W ocenie Zarządu wynikało to głównie z następujących okoliczności: (i) oferty mieszkaniowej Grupy Murapol plasującej się w segmencie popularnym (*affordable*) i segmencie popularnym premium (*affordable premium*), która koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 45,14 m<sup>2</sup> (w latach 2020, 2021, 2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.), co przekładało się na większą dostępność cenową mieszkań dla nabywców (zarówno nabywających mieszkania na własny użytek, jak również w celach inwestycyjnych), w tym pod kątem dostępności kredytów hipotecznych na mieszkanie i później obsługi kosztów takich kredytów, jak również w przypadku transakcji gotówkowych; (ii) dywersyfikacji geograficznej przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol; oraz (iii) jednej z największych wśród deweloperów mieszkaniowych w Polsce sieci sprzedaży mieszkań, która umożliwia szerokie dotarcie do klientów (zarówno w ramach sprzedaży własnej prowadzonej poprzez punkty sprzedaży Spółki Zależnej – Home Credit Group Finance i Nieruchomości sp. z o.o. zlokalizowane we wszystkich miastach, w których Grupa realizuje przedsięwzięcia deweloperskie mieszkaniowe, jak i poprzez rozbudowaną sieć pośredników zewnętrznych, w tym pośredników/agentów indywidualnych oraz duże biura pośrednictwa zrzeszające agentów/pośredników. W 2020 r. i w 2021 r., w związku z niskim poziomem stóp procentowych, większość przedsprzedaży była finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych, podczas gdy w 2022 r. przeważały transakcje gotówkowe (w 2022 r. i w 2021 r. nabywcy finansujący zakup mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych stanowili, odpowiednio, 33% i 62% klientów Grupy Murapol, podczas gdy klienci finansujący zakup mieszkania środkami pieniężnymi stanowili, odpowiednio, 67% i 38% klientów Grupy Murapol). Grupa Murapol nie odnotowała zasadniczych różnic w preferencjach klientów w odniesieniu do wielkości mieszkań pomiędzy sprzedażą lokali mieszkalnych w siedmiu największych polskich miastach a sprzedażą lokali mieszkalnych w mniejszych miastach regionalnych (w segmencie deweloperskim). W latach 2020-2022 Grupa Murapol nie odnotowała w ramach przedsprzedaży znacznego popytu generowanego przez obywateli Ukrainy (poniżej 5% klientów w 2022 r. i w I półroczu 2023 r.). Ponadto w 2022 r. Grupa nie ograniczyła skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich ani nie opóźniła ich harmonogramu, co przekładało się na ofertę Grupy w 2022 r., jak również przekłada się na jej ofertę w 2023 r. (przy ogólnym ożywieniu popytu na rynku nieruchomościowym w Polsce).

Głównymi czynnikami, które wpłynęły na poziom przedsprzedaży mieszkań/lokali użytkowych w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. (spadek o 103 umowy, czyli o 3,6%), były: (i) czasowe zmniejszenie poziomu przedsprzedaży w związku

ze wzrostem stóp procentowych, ograniczeniem akcji kredytowej, zaostrzeniem wymogów co do zdolności kredytowej i niepewnościami związanymi z wojną w Ukrainie oraz (ii) harmonogramy projektów realizowanych w danym okresie, co przekłada się na moment wprowadzenia oferty mieszkań/lokali użytkowych do sprzedaży.

Głównymi czynnikami, które wpłynęły na poziom przedsprzedaży mieszkań/lokali użytkowych w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. (wzrost o 139 umowy, czyli o 5,1%), były: (i) zwiększone zainteresowanie ze strony klientów kredytowych w związku ze znacznym obniżeniem stóp procentowych w maju 2020 r. oraz (ii) szersza dostępność zasobów zdywersyfikowanych geograficznie, przekładająca się na większy zasięg działania Grupy.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. przedsprzedaż utrzymywała się na porównywalnym poziomie (wzrost o 114 umów, czyli o 5,7%). Obok takich czynników, jak wskazane powyżej, w tym oferta Grupy plasująca się w segmentach popularnym oraz popularnym premium, szeroka dostępność zasobów zdywersyfikowanych geograficznie Grupy oraz szeroka sieć punktów sprzedaży mieszkań Grupy, które przekładały się na większy zasięg działania Grupy, w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. popyt na ofertę Grupy był również kształtowany przez zwiększone zainteresowanie ze strony klientów inwestycyjnych, jak również dostępność mieszkań w jej ofercie. Natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r., szczególnie od maja – czerwca 2023 r., popyt był kształtowany przez ożywienie na rynku nieruchomości w Polsce związane m.in. ze zwiększeniem dostępności kredytów hipotecznych oraz uruchomieniem w lipcu 2023 r. m.in. programu Bezpieczny Kredyt 2% (na dzień 30 września 2023 r. ok. 97% mieszkań w ofercie Grupy Murapol spełniało kryteria przewidziane w tym programie).

*Cena sprzedaży m<sup>2</sup> PUM (w ramach przedsprzedaży oraz rozpoznana w skonsolidowanych przychodach z tytułu umów sprzedaży mieszkań/lokali użytkowych)*

W tabelach poniżej przedstawiono historyczne informacje na temat średniej ceny m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> PUM w okresach 9 miesięcy zakończonych odpowiednio 30 września 2023 r. i 2022 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy
	2023	2022	2023 r. a 2022 r.
	(niebadane)		(%)
Średnia cena m <sup>2</sup> PUM (predsprzedaż lokali) (zł/m <sup>2</sup> )*	8.346	7.849	6,3
Średnia cena m <sup>2</sup> PUM (przekazania lokali) (zł/m <sup>2</sup> )**	7.751	7.188	7,8

Źródło: Spółka

\* Grupa Murapol definiuje średnią cenę m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> PUM w latach zakończonych 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy	
	2022	2021	2020	2022 r. a 2021 r.	2021 r. a 2020 r.
	(niebadane)			(%)	
Średnia cena m <sup>2</sup> PUM (predsprzedaż lokali) (zł/m <sup>2</sup> )*	7.792	7.272	6.431	7,2	13,1
Średnia cena m <sup>2</sup> PUM (przekazania lokali) (zł/m <sup>2</sup> )**	7.201	6.794	6.135	6,0	10,7

Źródło: Spółka

\* Grupa Murapol definiuje średnią cenę m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 latach 2020-2021 średnia cena m<sup>2</sup> 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. W latach 2020-2021 powyższe było związane w szczególności z następującymi czynnikami: (i) wzrastający popyt na lokale mieszkalne/użytkowe, przy skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich niezaspokajającej tego popytu; (ii) do października 2021 r. niski poziom stóp procentowych oraz wysoka dostępność kredytów hipotecznych; (iii) wzrost kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności kosztów materiałów budowlanych, wynagrodzenia podwykonawców oraz nabywania nieruchomości gruntowych; (iv) efektywność prowadzonych działań sprzedażowych i marketingowych podejmowanych przez Grupę Murapol; oraz (v) 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) oraz badania i rozwój (R&D)”.

W 2022 r., w tym w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r., na średnią cenę m<sup>2</sup> PUM rozpoznaną w przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali, która w znacznym stopniu wynikała z przedsprzedaży w 2020 i 2021 r., wpływały czynniki opisane powyżej. Natomiast na średnią cenę m<sup>2</sup> PUM w ramach przedsprzedaży lokali w 2022 r. wpływały w szczególności następujące czynniki: (i) nieznaczne zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne/użytkowe Grupy Murapol (pomimo pogarszającej się sytuacji na rynku nieruchomości deweloperskich w Polsce, zwiększenia stóp procentowych w Polsce oraz znacznego ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych, oferta produktowa Grupy, z kompaktowymi mieszkaniami, pozostawała atrakcyjna dla nabywców, w tym nabywców mieszkań/lokali dla celów inwestycyjnych); oraz (ii) wzrost kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności kosztów energii, materiałów budowlanych, wynagrodzenia podwykonawców oraz nabywania nieruchomości gruntowych, co było związane w znacznym stopniu ze wzrostem cen energii w następstwie światowego kryzysu energetycznego związanego z wojną w Ukrainie oraz wysokim poziomem inflacji w Polsce w 2022 r., które z kolei zostały częściowo skompensowane przez zwiększenie poziomu konkurencji wśród podwykonawców Grupy w następstwie m.in. zmniejszenia skali realizowanych w 2022 r. przedsięwzięć deweloperskich w Polsce (w tym przesunięcia ich realizacji na kolejne lata). Ponadto, w ocenie Zarządu w odniesieniu do inwestycji w niektórych lokalizacjach możliwy jest większy wzrost cen sprzedawanych mieszkań aniżeli wzrost kosztów (dotyczy to inwestycji w atrakcyjnych lokalizacjach, dzielnicach). W ocenie Zarządu Grupy, w przypadkach inwestycji w mniejszych miastach regionalnych ewentualny wzrost cen jest znacznie silniej hamowany przez chłonność rynku i poziom zamożności lokalnej grupy docelowej.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. na średnią cenę m<sup>2</sup> PUM rozpoznaną w przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali, która w znacznym stopniu wynikała z przedsprzedaży w 2021 i 2022 r., wpływały czynniki opisane powyżej dla przedsprzedaży w latach 2021 i 2022. Natomiast na średnią cenę m<sup>2</sup> PUM w ramach przedsprzedaży lokali w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. wpływały w szczególności następujące czynniki: zwiększenie popytu na rynku nieruchomości w Polsce związane m.in. ze zwiększeniem dostępności kredytów hipotecznych oraz uruchomieniem m.in. programu Bezpieczny Kredyt 2%, dalszy wzrost kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz uruchomienie nowych inwestycji w atrakcyjnych lokalizacjach.

Średnia cena m<sup>2</sup> PUM w ramach rozpoczętej przedsprzedaży w 2022 i 2023 r. znajdzie odzwierciedlenie w przychodach z tytułu umów sprzedaży lokali Grupy odpowiednio z rocznym/dwuletnim przesunięciem, czyli w przypadku przedsprzedaży mieszkań z 2022 r. – odpowiednio w przychodach ze sprzedaży w 2023 r. oraz w 2024 r., natomiast w przypadku przedsprzedaży mieszkań z 2023 r. – odpowiednio w przychodach ze sprzedaży w 2024 r. oraz 2025 r.

### **Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS**

W dniu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła z AEREF V PL PRS S.à r.l. (Inwestor PRS) Umowę Ramową PRS, zmienioną aneksami, 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 usług 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 sektora PRS”. Szczegółowy opis modelu biznesowego działalności Grupy Murapol w sektorze PRS znajduje się w pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze nieruchomości na wynajem (PRS)”. W wykonaniu Umowy Ramowej PRS do Daty Prospektu Grupa Murapol zawarła z odpowiednimi Spółkami Projektowymi PRS (LifeSpot) umowy o wykonawstwo typu Design & Build (ang. *Development Management Agreements*) („**Umowy DMA**”) dotyczące realizacji projektów PRS. Umowy DMA zasadniczo spełniają kryteria wynikające z Umowy Ramowej PRS. Obecnie zawierane Umowy DMA nie zawierają postanowień dotyczących możliwości przekroczenia kosztów zawartych w końcowym budżecie o nie więcej niż 5%, a także waloryzacji wynagrodzenia należnego na podstawie

umowy do kwoty nie wyższej niż 5%. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”. Ponadto od 2021 r. w ramach segmentu PRS Grupa Murapol realizuje również przedsięwzięcia deweloperskie dla innych partnerów w obszarze PBSA (zob. pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w sektorze prywatnych akademików (PBSA)”).

W związku z rozpoczęciem współpracy z Inwestorem PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares, w ramach Platformy PRS oraz współpracy ze Student Depot Łódź dotyczącej sektora PBSA, w 2021 r. Grupa Murapol wyodrębniła nowy segment operacyjny – segment PRS, w ramach którego identyfikuje zobowiązania do wykonania świadczeń obejmujące (i) sprzedaż gruntu oraz (ii) usługi generalnego wykonawstwa. W przypadku sprzedaży gruntu Grupa Murapol ujmuje przychody ze sprzedaży gruntu w momencie zawarcia umowy sprzedaży gruntu w formie aktu notarialnego. W związku z powyższym ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia (cena sprzedaży nieruchomości), 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 2022 r. Grupa nie sprzedawała gruntów bezpośrednio do Platformy PRS, a świadczyła usługi w zakresie pozyskania gruntów, gdzie do umowy przenoszącej własność przystępowała bezpośrednio Spółka Projektowa PRS. Natomiast w przypadku kontraktów budowlanych (generalnego wykonawstwa) Grupa Murapol rozpoznaje przychody w miarę upływu czasu zgodnie z metodą opartą o wyniki (bezpośrednim pomiarem wykonanych prac). Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania projektu deweloperskiego, mierzonych bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy generalnego wykonawstwa do dnia ustalenia przychodu (tj. 25. dzień kalendarzowy). Terminy płatności za wykonane w danym miesiącu usługi generalnego wykonawstwa wynoszą około 21 dni. Decyzje co do tego, czy grunty przeznaczone na inwestycje w segmencie PRS są nabywane przez spółki z Grupy Murapol, a następnie zbywane na rzecz LifeSpot, czy też są nabywane bezpośrednio przez LifeSpot, są podejmowane po analizie każdego przypadku, w oparciu o ustalenia pomiędzy Grupą Murapol a Inwestorem PRS daną Spółką Projektową PRS i zależą od okoliczności danego przypadku, w tym od dostępności finansowania dla Platformy PRS. Co do zasady, zamiarem Spółki jest, aby jak najwięcej nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji w segmencie PRS było nabywanych bezpośrednio przez LifeSpot. W przypadku zawierania umów przedwstępnych nabywania gruntu przez Grupę Murapol, gdzie następnie umowa przenosząca własność nieruchomości jest już zawierana przez LifeSpot, Grupa Murapol przy zawarciu umowy przedwstępnej ze sprzedającym ponosi 50% zadatku (jeśli jest wymagany przez sprzedającego), a pozostałe 50% zadatku jest płacone przez LifeSpot. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę danego przedsięwzięcia LifeSpot zwraca Grupie Murapol poniesione koszty zadatku.

Wynagrodzenie za wszystkie usługi świadczone na podstawie danej Umowy DMA, w tym związane z pozyskiwaniem nieruchomości, 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. Zgodnie z Umową Ramową PRS Spółka przewiduje Marżę I dla segmentu PRS na poziomie 20% lub 1.200 zł do PUM w zależności od tego, która z tych wartości będzie niższa. Marża I dla segmentu PRS stanowi marżę realizowaną przez Grupę Murapol z tytułu wszystkich usług świadczonych przez Grupę Murapol na rzecz Platformy PRS, w tym związanych również z identyfikacją i nabywaniem działek gruntu z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS i jest obliczana jako różnica pomiędzy przychodami a wartością sprzedanego gruntu oraz kosztów materiałów i robocizny.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Grupa Murapol w segmencie PRS przekazała 444 lokale (wszystkie na rzecz LifeSpot), natomiast w analogicznym okresie 2023 r. – 846 lokali, przy czym 485 lokali na rzecz LifeSpot i 361 pokoiów studenckich na rzecz Student Depot. Natomiast w 2022 r. Grupa Murapol w segmencie PRS przekazała 688 lokali (wszystkie na rzecz LifeSpot). Ze względu na rozpoczęcie działalności w segmencie PRS w 2020 r., takie przekazania nie miały miejsca w 2020 r. i 2021 r.

Harmonogram przekazania lokali w segmencie PRS jest powiązany z harmonogramem realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich w tym segmencie.

W tabeli poniżej przedstawiono historyczne informacje na temat przychodów z PRS w podziale na (i) przychody ze sprzedaży gruntów oraz (ii) przychody z tytułu usług budowlanych we wskazanych okresach.

Tabela nr 23. Przychody z PRS w podziale na (i) przychody ze sprzedaży gruntów oraz (ii) przychody z tytułu usług budowlanych w latach zakończonych 30 września 2023 r., 2022 r. i 2021 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy
	2023	2022	2023 r. a 2022 r.
	tys. zł/(niebadane)		(%)
Przychody ze sprzedaży gruntów	41.773	-	-
Przychody z tytułu usług budowlanych	121.324	90.777	33,7
<b>Przychody PRS</b>	<b>163.097</b>	<b>90.777</b>	<b>79,7</b>

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w segmencie PRS Grupa Murapol:

- zawarła umowy sprzedaży nieruchomości dotyczące 1 lokalizacji wchodzącej w skład banku ziemi Grupy Murapol (tj. nieruchomości położonych w Krakowie), w rozliczeniu której Grupa Murapol uzyskała całość ceny sprzedaży;
- pełniła rolę generalnego wykonawcy i świadczyła usługi budowlane w stosunku do następujących przedsięwzięć deweloperskich prowadzonych w największych polskich miastach, takich jak: Kraków, Łódź, i Katowice na podstawie zawartych Umów DMA dotyczących realizacji projektów PRS łącznie 1.580 mieszkań oraz 13 lokali usługowych oraz 361 pokoi studenckich. Do dnia 30 września 2023 r. przekazano 485 mieszkań oraz 361 pokoi studenckich, a w trakcie realizacji na ten dzień były 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali) i 13 lokali usługowych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. w segmencie PRS Grupa Murapol:

- pełniła rolę generalnego wykonawcy i świadczyła usługi budowlane w stosunku do następujących przedsięwzięć deweloperskich w obszarze PRS, prowadzonych w największych polskich miastach, takich jak: Warszawa, Gdynia, Wrocław, Łódź, Katowice (łącznie 2.019 mieszkań oraz 7 lokali usługowych, a także w stosunku do 1 domu studenckiego (łącznie 361 pokoi studenckich). Do dnia 30 września 2022 r. przekazano 444 mieszkania, a w trakcie realizacji na ten dzień było 1.575 mieszkań i 7 lokali użytkowych oraz 361 pokoi studenckich;
- nie sprzedawała gruntów bezpośrednio do Platformy PRS, a świadczyła usługi w zakresie pozyskania gruntów, gdzie do umowy przenoszącej własność przystępowały bezpośrednio spółki z Platformy PRS.

Tabela nr 24. Przychody z PRS w podziale na (i) przychody ze sprzedaży gruntów oraz (ii) przychody z tytułu usług budowlanych w latach zakończonych 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy*	
	2022	2021	2020**	2022 r. a 2021 r.	2021 r. a 2020 r.
	tys. zł/(zbadane, o ile nie wskazano inaczej)			(%)	
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	58.660	-	(100,0)	-
Przychody z tytułu usług budowlanych	133.785	135.607	-	(1,34)	-
<b>Przychody PRS</b>	<b>133.785</b>	<b>194.267</b>	-	<b>(31,1)</b>	-

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022; \* Spółka; \*\* Grupa Murapol wyodrębniła segment PRS w 2021 r.

W 2022 r. w segmencie PRS Grupa Murapol:

- pełniła rolę generalnego wykonawcy i świadczyła usługi budowlane w stosunku do następujących przedsięwzięć deweloperskich prowadzonych w największych polskich miastach, takich jak: Warszawa, Kraków, Gdynia, Łódź, Wrocław i Katowice dotyczących realizacji projektów PRS (łącznie 2.019 mieszkań oraz 13 lokali usługowych, z tego 657 mieszkań w projektach i 13 lokali usługowych, których realizację rozpoczęto w 2022 r.), a także w stosunku do 1 domu studenckiego (łącznie 361 pokoi studenckich);
- nie sprzedawała gruntów bezpośrednio do Platformy PRS, a świadczyła usługi w zakresie pozyskania gruntów, gdzie do umowy przenoszącej własność przystępowały bezpośrednio spółki z Platformy PRS.

Poziom Marży I dla segmentu PRS (w ujęciu procentowym) dla 2022 r. był związany z realizacją mieszkań dla LifeSpot w ramach projektów realizowanych na gruntach, które uprzednio należały do Grupy Murapol, oraz pokoiów studenckich (PBSA), których Spółka nie planuje w przyszłości.

W 2021 r. w segmencie PRS Grupa Murapol:

- zawarła umowy sprzedaży nieruchomości dotyczące trzech lokalizacji wchodzących w skład banku ziemi Grupy Murapol (tj. nieruchomości położonych w Gdyni, Wrocławiu i Warszawie), a także umowę przenoszącą tytuł do nieruchomości w Łodzi, w rozliczeniu których we wrześniu 2021 r. Grupa Murapol uzyskała pierwszą część ceny sprzedaży nieruchomości (pozostała część ceny sprzedaży nieruchomości w Gdyni i Warszawie została zapłacona w 2022 r. oraz w 2023 r. dla nieruchomości we Wrocławiu, a pozostała część ceny sprzedaży nieruchomości w Łodzi zostanie zapłacona po uzyskaniu pozwolenia na budowę);
- pełniła rolę generalnego wykonawcy w stosunku do przedsięwzięć deweloperskich zlokalizowanych na ww. nieruchomościach na podstawie zawartych Umów DMA (łącznie 1.362 mieszkania), a także w stosunku do 1 domu studenckiego (łącznie 361 pokoi studenckich).

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol zrealizowała jako generalny wykonawca pięć przedsięwzięć deweloperskich w ramach współpracy z Platformą PRS w Warszawie, Gdyni, Wrocławiu oraz Łodzi, w których na cele PRS przeznaczono 986 mieszkań, natomiast cztery projekty (w Łodzi, Katowicach, Krakowie), w których na cele PRS przeznaczono 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali) i 13 lokali usługowych były na ten dzień w trakcie realizacji (łącznie I transza PRS i II trasa PRS). Ponadto Grupa była w trakcie projektowania kolejnych 5 inwestycji (w Krakowie, Gdańsku oraz Warszawie) o łącznej liczbie mieszkań ok. 2,1 tys. lokali (III transza PRS), co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów, z blisko 3,5 tys. lokali. 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 w każdym kolejnym roku trwania współpracy przedstawić potencjalne projekty dające nie mniej niż 3.000 lokali). Poza projektami, które na dzień 30 września 2023 r. znajdowały się w fazie realizacji, w ramach współpracy z Platformą PRS Grupa Murapol zabezpieczyła na dzień 30 września 2023 r. dodatkowo portfel 2.141 lokali, które, zgodnie z przewidywaniami, do września 2026 r. będą: oddane do użytkowania, w trakcie realizacji (budowy) lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu (związanie umową przedwstępną zakupu zawartą przez Grupę Murapol).

Przychody z działalności Grupy w ramach segmentu PRS są ujmowane jako przychody z PRS, natomiast koszty związane z tą działalnością są ujmowane jako koszt własny sprzedaży. Realizacja przedsięwzięć deweloperskich w ramach segmentu PRS jest finansowana ze środków i płatności kontrahentów Grupy Murapol (czyli Inwestora PRS lub LifeSpot w przypadku Platformy PRS oraz Student Depot dla projektów dot. PBSA) ujmowanych jako wpływy w ramach przepływów z działalności operacyjnej. W niektórych przypadkach Grupa Murapol ponosi koszty 50% zadatku przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży gruntu, które są jej następnie zwracane przez Inwestora PRS lub LifeSpot, jak opisano powyżej.

Spółka przewiduje dalszy wzrost popytu na wynajem mieszkań w Polsce z uwagi na wysoki deficyt mieszkaniowy oraz ograniczony dostęp do nowych lokali dla części społeczeństwa, który wynika w szczególności z wysokich cen sprzedaży, wysokich stóp procentowych oraz braku/ograniczenia zdolności kredytowej. Najem pozostaje też główną opcją dla osób, które są w Polsce tymczasowo z uwagi na sytuację polityczną lub które nie chcą decydować się na długoterminowe zobowiązania kredytowe. W ocenie Spółki coraz częściej wśród młodszych pokoleń obserwuje się również zainteresowanie najmem krótkoterminowym z uwagi na migrację zarobkową, która wymaga od nich mobilności i elastyczności. W ślad za większym zapotrzebowaniem oraz rosnącymi cenami sprzedaży mieszkań należy oczekiwać wzrostu kosztów najmu, w tym czynszu. Powyższe czynniki, w ocenie Zarządu, powinny wpłynąć na dalszy rozwój sektora PRS w Polsce i przyczynić się do pozyskania kolejnych przedsięwzięć deweloperskich w obszarze PRS do realizacji przez Grupę Murapol, co z kolei powinno umożliwić Grupie Murapol dywersyfikację działalności.

W ocenie Zarządu działalność Grupy Murapol w segmencie PRS przyczyniła się pozytywnie do wyników działalności Grupy w 2021 r. i 2022 r. oraz w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2022 r. i 2023 r. (w ujęciu wartościowym), jak również, zgodnie z oczekiwaniami, będzie się przyczyniać w kolejnych latach. Zob. pkt 8.5 „Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2023 r. – Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia oraz cele krótkoterminowe i średnioterminowe”. W szczególności przychody z PRS skutkują wzrostem wyników działalności Grupy (w ujęciu wartościowym), jednocześnie wiążąc się z nieznacznym poziomem nakładów po stronie Grupy Murapol.

### 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 oraz energii); (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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 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, styropian) i ograniczoną dostępnością niektórych surowców, w tym w związku z pandemią COVID-19, a w 2022 r. także z wysokim poziomem inflacji (co było związane z wojną w Ukrainie), przy czym w okresie 9 miesięcy 2023 r. Grupa odnotowywała spadek cen niektórych materiałów (np. stali) w porównaniu do analogicznego okresu 2022 r., co wynikało z odbudowania łańcucha dostaw po okresie pandemicznym oraz wzrostu poziomu zapasów materiałów; (iii) cen energii, szczególnie w 2022 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r., w którym na skutek kryzysu energetycznego związanego z wojną w Ukrainie nastąpił wzrost cen energii energetycznej; (iv) wynagrodzeń za usługi podwykonawców (przy czym w 2022 r. wzrost związany m.in. ze znacznym poziomem inflacji w Polsce został częściowo skompensowany przez zwiększenie się poziomu konkurencyjności pomiędzy podwykonawcami w szczególności w związku ze zmniejszeniem realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w Polsce ze względu na niepewności dotyczące sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce); oraz (v) kosztów wynagrodzeń, szczególnie w 2022 r. i w 2023 r.

W ocenie Zarządu Grupa osiąga efektywność kosztową w działalności operacyjnej, która w szczególności wynika z (i) unikalnego modelu nabywania nieruchomości gruntowych do banku ziemi (niski początkowy wkład kapitałowy w momencie zawierania umów przedwstępnych), (ii) unikalnych i wystandaryzowanych rozwiązań w zakresie projektowania (m.in. Unit94) oraz (iii) wykorzystywania technologii Building Information Modeling (BIM) umożliwiającej precyzyjne szacowanie przedmiarów i tworzenie optymalnych budżetów dla każdej inwestycji. Grupa Murapol zawiera z wyprzedzeniem umowy z podwykonawcami, co oznacza, że kluczowe koszty robót budowlanych zostają zamrożone przed rozpoczęciem sprzedaży poszczególnych projektów deweloperskich. Ponadto, dzięki własnemu magazynowaniu materiałów, Grupa Murapol minimalizuje ryzyko wzrostu ich cen.

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 25. Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy
	2023	2022	2023 r. a 2022 r.
	w tys. zł/(niebadane)		(%)
Wydatki na nieruchomości gruntowe	193.094*	164.411*	17,4

Źródło: Spółka

\* Kwota ta obejmuje również wydatki na grunty przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS.

Tabela nr 26. Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w latach 2022-2020

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy	
	2022	2021	2020	2022 r. a 2021 r.	2021 r. a 2020 r.
	w tys. zł/(niebadane)			(%)	
Wydatki na nieruchomości gruntowe	198.632*	226.450*	102.645	(12,3)	120,6

Źródło: Spółka

\* Kwota ta obejmuje również wydatki na grunty przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS.

W latach 2021-2022 oraz w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2022 r. i 2023 r. wydatki na nieruchomości gruntowe obejmowały również wydatki na grunty przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS, przede wszystkim wartości zaliczek/zadatków płaconych przez Grupę Murapol w przypadku zawierania umów przedwstępnych nieruchomości przeznaczonych do nabycia przez spółki z Platformy PRS (do 50% wartości zaliczek/zadatków na takie projektów). Są one traktowane jako element kapitału obrotowego, który w przypadku nabycia nieruchomości przez spółki z Platformy PRS podlega zwrotowi na rzecz Grupy Murapol i służy do pokrywania kosztów kolejnej części zadatku/zaliczki.

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 operacyjnych projektu mają koszty związane z przygotowaniem inwestycji do sprzedaży, zatrudnieniem własnej kadry zapewniającej obsługę sprzedażową, a także prowizje od sprzedaży wypłacane pośrednikom zewnętrznym oraz koszty działań marketingowych dot. inwestycji wprowadzanych do oferty/w ofercie Grupy Murapol. Do kosztów bezpośrednich projektu zaliczyć należy również koszty obsługi na etapie posprzedażowym.

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 struktury 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 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 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. Zadłużenie netto Grupy wynosiło 267,5 mln zł, 116,9 mln zł, 43,6 mln zł i 160,1 mln zł odpowiednio na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

Koszty kapitału obcego Grupy Murapol przedstawione w Skonsolidowanych 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 okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. wartość kosztów finansowych ujęta w koszcie własnym sprzedaży wynosiła odpowiednio 27,8 mln zł i 12,1 mln zł. Natomiast w latach 2020-2022 wartość kosztów finansowych ujęta w koszcie własnym sprzedaży wynosiła odpowiednio 47,8 mln zł w 2020 r., 34,1 mln zł w 2021 r. i 15,5 mln zł w 2022 r. Zob. również pkt 8.11 „Zobowiązania finansowe” poniżej. Szczegółowe informacje na temat kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu odwrotnego znajdują się również w nocy 30 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz w nocy 19 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

W kwietniu 2021 r. w celu skonsolidowania i uproszczenia struktury finansowania Grupy oraz ujednolicenia zasad i warunków udostępnianego finansowania dłużnego, w tym oprocentowania, została zawarta Umowa Kredytów I z dwoma bankami: mBankiem S.A. i Bankiem Pekao S.A., na podstawie której kredytodawcy udostępniłi Spółce kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 300,0 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50,0 mln zł. 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 I 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 31 grudnia 2021 r., po dokonaniu spłaty pożyczki, obligacji oraz faktoringu (odwrotnego) pozostawała stroną Umowy Kredytów I oraz umów leasingu, których zasadniczą część miała charakter długoterminowy.

We wrześniu 2022 r. w celu zwiększenia kwot kredytów dostępnych dla Grupy w zw. ze zwiększaniem zakresu działalności Grupy Murapol, Spółka zawarła Umowę Kredytów II z dwoma bankami: Bankiem Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A., która zastąpiła Umowę Kredytów I. Na podstawie Umowy Kredytów II kredytodawcy udostępniili Spółce: (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500,0 mln zł – w celu refinansowania istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowania ogólnych celów korporacyjnych i finansowania kapitału obrotowego (z czego do 31 grudnia 2022 r. uruchomiono 389,5 mln zł, a następnie w styczniu 2023 r. uruchomiono ostatnią transzę finansowania w kwocie 110,5 mln zł) oraz (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50,0 mln zł – w celu finansowania ogólnych celów korporacyjnych i finansowania kapitału obrotowego. Środki pozyskane z Umowy Kredytów II przeznaczono na spłatę dotychczasowego zadłużenia z tytułu Umowy Kredytów I oraz są wykorzystywane w działalności operacyjnej Grupy. Spłata kredytu terminowego następuje w ustalonych ratach, zgodnie z harmonogramem i zakończy się do 30 czerwca 2025 r., natomiast kredyt obrotowy udostępniono do 30 czerwca 2025 r. Zob. pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa Kredytów II”. Na dzień 30 września 2023 r. zadłużenie z tytułu Umowy Kredytów II (kwota główna, bez odsetek) wynosiło 478,3 mln zł. Spółka podjęła działania mające na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie Umowy Kredytów II o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu Umowy Kredytów II (łącznie do kwoty 550,0 mln zł, z uwzględnieniem kwot kapitału udostępnionych do Daty Prospektu z tytułu Umowy Kredytów II, które pozostają do spłaty) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w Umowie Kredytów II lub zawarcia dodatkowych porozumień. Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. oraz BANCO SANTANDER, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r. Średni koszt obsługi finansowania z tytułu Umowy Kredytów II obliczany jako marże kredytów ustalone w Umowie Kredytów II oraz WIBOR 3M na 30 września 2023 r. (5,77), a następnie uśrednione, wyniósł 9,8% (bez uwzględnienia efektu zabezpieczeń w oparciu o kontrakt typu *interest rate swap* (IRS)). W 2022 r. w ramach Umowy Kredytu II Grupa zawarła kontrakt typu *interest rate swap* (IRS), dzięki czemu połowa kwoty kredytu została zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 r., po uruchomieniu ostatniej transzy kredytu na podstawie Umowy Kredytów II, Grupa zawarła kontrakt typu *interest rate swap* zabezpieczający połowę uruchomionej transzy (tj. w stosunku do 55 mln zł). W maju 2023 r. nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% wykorzystanej kwoty kredytu (na dzień 30 września 2023 r. w stosunku do 361 mln zł na uśrednionym stałym poziomie 6,9%).

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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 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 I było oprocentowane stawką zmienną opartą o WIBOR 3M powiększoną o marżę. Zobowiązanie wynikające z Umowy Kredytów II 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 27. Stopa inflacji, WIBOR 1M i WIBOR 3M dla wskazanych okresów

	Średnia stopa inflacji	Średni WIBOR 1M	Średni WIBOR 3M
		(%)	
Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	3,4	0,20	0,21
Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	5,4	2,23	2,54
Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	14,4	6,93	7,02
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.	13,3	7,11	7,21
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.	13,3	6,09	5,77

Źródło: GUS, bankier.[.pl]

Począwszy od marca 2020 r., Rada Polityki Pieniężnej stopniowo obniżała poziom stóp procentowych, w tym stopy referencyjnej, która od maja 2020 r. do września 2021 r. wynosiła 0,1% w skali rocznej. W październiku 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, w wyniku którego stopa referencyjna wzrosła

z 0,1% do 6,75% w skali rocznej. Cykl podwyżek zakończył się we wrześniu 2022 r., zaś we wrześniu i październiku 2023 r. nastąpiła ich znacząca obniżka łącznie o 1,0 pp. – na Datę Prospektu stopa referencyjna wynosi 5,75% (źródło: NBP). Według NBP, zgodnie z projekcją z lipca 2023 r., średnia stopa WIBOR 3M prognozowana jest na poziomie 6,93% w 2023 r. oraz 6,95% na lata 2024–2025. Niemniej w listopadzie 2023 r. planowane jest przekazanie przez NBP informacji na temat zmienionej prognozowanej stopy WIBOR 3M na lata 2024–2025.

Na stopy procentowe przekładające się na koszt finansowania zewnętrznego Grupy Murapol wpływa wiele czynników pozostających poza kontrolą Grupy Murapol, jak w szczególności sytuacja gospodarcza i polityczna w Polsce i na świecie (w tym wojna w Ukrainie). 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 średniokresowy cel inflacyjny na poziomie 2,5% (z symetrycznym przedziałem odchyień o szerokości  $\pm 1$  pp.). Grupa Murapol zabezpiecza się przed ryzykiem wzrostu stopy procentowej, zawierając kontrakty IRS (*Interest Rate Swap*). Kontrakty IRS obejmują znaczną część długu Grupy, co pozwala efektywnie niwelować ekspozycje Grupy na zmienne stopy procentowe.

### **Polityka dywidendowa Spółki**

Wyплаты dywidendy wpływały w 2022 i w I półroczu 2023 r. oraz zgodnie z polityką dywidendową Spółki (zob. pkt 5.2 „*Polityka w zakresie wypłaty dywidendy*”) będą wpływać w przyszłości na sprawozdanie z sytuacji finansowej, w tym kapitał własny, oraz przepływy środków pieniężnych Grupy Murapol.

W 2022 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku za 2021 r. oraz z kapitałów zapasowych utworzonych z zysku za lata 2017 i 2018, a następnie przeniesionych na wypłatę dywidendy, w łącznej wysokości 278,2 mln zł, z czego kwota 76,7 mln zł została przez Spółkę potrącona z wierzytelnościami Spółki i Murapol Real Estate S.A. wobec Oferującego o spłatę pożyczek wraz z odsetkami udzielonych temu Oferującemu w 2021 r. Natomiast w 2023 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku za 2022 r. w wysokości 100,0 mln zł oraz zapłaciła w terminie podatek u źródła w wysokości 18,6 mln zł. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 września 2023 r. nastąpiło pokrycie w całości straty Spółki z lat ubiegłych w wysokości 251,4 mln zł ze środków pochodzących z kapitału zapasowego Spółki. Spółka uważa, że spełnione zostały wszystkie przesłanki dla zastosowania zwolnienia od poboru podatku u źródła, i w związku z tym zamierza wystąpić o zwrot zapłaconego podatku. Zob. również pkt 2.3 „*Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi – Zasady opodatkowania działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, może budzić wątpliwości na gruncie prawa podatkowego, a jego zmiany mogą wiązać się z pogorszeniem sytuacji finansowej Grupy*”.

Grupa sfinansowała wypłaty dywidendy ze środków pieniężnych z działalności operacyjnej.

### **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.

W 2023 r. wprowadzono w Polsce nowe programy mające na celu pomoc w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych w Polsce, w tym programy Bezpieczny Kredyt 2% (obowiązuje od 1 lipca 2023 r.) oraz Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy (obowiązuje od 1 marca 2023 r., przy czym jest rozwinięciem funkcjonującego od maja 2022 r. programu Mieszkanie Bez Wkładu Własnego). Na Datę Prospektu większość mieszkań w ofercie Grupy Murapol spełnia lub będzie spełniać kryteria programu Bezpieczny Kredyt 2% (na dzień 30 września 2023 r. 96% oferty mieszkań Grupy Murapol spełniało



kryteria programu Bezpieczny Kredyt 2% w przypadku pojedynczego kredytobiorcy oraz 97% oferty Grupy Murapol spełniało kryteria programu Bezpieczny Kredyt 2% w przypadku kredytobiorcy prowadzącego gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w skład którego wchodzi co najmniej jedno dziecko), co może mieć pozytywny wpływ na sprzedaż mieszkań przez Grupę Murapol i jej wyniki finansowe w 2023 r. i kolejnych latach (do momentu wyczerpania funduszy przeznaczonych na te programy). Na dzień 30 września 2023 r. udział klientów Grupy Murapol korzystających z programu Bezpieczny Kredyt 2% wynosił 29% wśród klientów finansujących zakup mieszkania kredytem. W okresie od 30 czerwca 2023 r. do 30 września 2023 r. udział klientów korzystających z programu Bezpieczny Kredyt 2% wynosił 60% wśród klientów finansujących zakup mieszkania kredytem. Z kolei udział kredytów udzielonych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% wśród wszystkich kredytów mieszkaniowych (w grupie klientów Grupy) wyniósł na dzień 30 września 2023 r. 30% w siedmiu największych miastach oraz 26% w mniejszych miastach regionalnych. Natomiast w trzecim kwartale 2023 r. było to już, odpowiednio, 62% i 56%. Zob. również pkt 10.2 „Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce”.

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 czy nowych warunków technicznych) oraz ochroną konsumentów, a także kwestii związanych z ochroną środowiska i ESG. Ponadto działalność w sektorze PRS podlega niepewnościom w zakresie rozwiązań lub ograniczeń prawnych i podatkowych, którym mogą podlegać podmioty prowadzące najem instytucjonalny w przyszłości. Mogą zostać również wprowadzone inne rozwiązania, których celem będzie ograniczenie nabywania większej liczby mieszkań. Zob. również pkt 10.4 „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 oraz wojny w Ukrainie na wyniki finansowe i sytuację finansową Grupy Murapol**

W latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. nie wystąpiły szczególne nadzwyczajne czynniki, które wpłynęły istotnie na sytuację finansową Grupy Murapol i wyniki jej działalności, z zastrzeżeniem poniższego.

Informacje na temat zdarzeń o charakterze jednorazowym, które wpłynęły na wskaźnik EBITDA w latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i zostały uznane przez Spółkę za korekty do EBITDA, znajdują się w pkt 7.5 „Uzgodnienie skorygowanego EBIT oraz skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej”.

### **Ocena wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy Murapol, jej wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne**

W odpowiedzi na wojnę w Ukrainie (zeskalowaną rosyjską inwazją rozpoczętą w dniu 24 lutego 2022 r.) Zarząd na bieżąco monitoruje fakty i okoliczności z nią powiązane oraz ich wpływ na wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy Murapol.

W latach 2020-2022 ani w 2023 r. (do Daty Prospektu) Grupa Murapol nie prowadziła działalności na terytorium Ukrainy ani w ramach działalności operacyjnej nie współpracowała z podmiotami z siedzibą w Ukrainie (w tym kontrahentami czy podwykonawcami). W ocenie Zarządu wojna w Ukrainie i niektóre z jej następstw geopolitycznych i makroekonomicznych, w tym w szczególności te wskazane poniżej, wpłynęły na sytuację sektora nieruchomości w Polsce w 2022 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r., w tym także na sytuację i wyniki działalności Grupy Murapol we wskazanych okresach:

- pogorszenie sytuacji ekonomicznej na świecie i w Polsce, któremu towarzyszył znaczny wzrost inflacji w Polsce, co wpłynęło m.in. na podwyżki stóp procentowych, zaostrzenie wymogów regulacyjnych co do obliczania zdolności kredytowej kredytobiorców w Polsce oraz zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych;
- w początkowych miesiącach 2022 r. niepewności związane z rozwojem wojny w Ukrainie oraz kryzys uchodźczy (według danych z Raportu Rynkowego JLL w wyniku wojny w Ukrainie granicę Polski przekroczyły miliony uchodźców, z których obecnie nadal ok. 1 mln pozostaje w Polsce), co wpłynęło na pogorszenie nastrojów konsumentów i wstrzymanie decyzji zakupowych;
- powyższe czynniki wpłynęły na zmniejszenie poziomu sprzedaży w 2022 r. odnotowywanych w sektorze nieruchomości w Polsce oraz zmniejszenie liczby lokali wprowadzanych do oferty, a także na zmniejszenie skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, wstrzymanie/opóźnienia rozpoczęcia realizacji niektórych planowanych projektów i istotne zmiany co do planowanych projektów (zarówno pod względem ich harmonogramów, jak i samych projektów), przy czym wpływ ten nie był znaczny w przypadku Grupy Murapol;

- światowy kryzys energetyczny, który przełożył się na znaczny wzrost cen energii w Polsce;
- wzrost cen materiałów, wynagrodzeń i kosztów usług budowlanych w Polsce, przy czym dynamika wzrostu kosztów usług budowlanych została częściowo skompensowana przez zwiększenie poziomu konkurencji pomiędzy podwykonawcami, co wynikało m.in. z mniejszej skali realizowanych/zakontraktowanych przedsięwzięć deweloperskich w Polsce.

Niemniej oferta produktowa Grupy Murapol oraz konsekwentnie realizowana strategia, w tym decyzja o kontynuowaniu wszystkich realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, wpłynęły na to, że w 2022 r. Grupa Murapol osiągnęła podobny poziom przychodów ze sprzedaży mieszkań co w 2021 r., jak również podobny poziom przedsprzedaży w porównaniu z 2021 r., a także podobny poziom zysku netto z działalności kontynuowanej.

W 2022 r. poziom ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM mieszkania w przedsprzedaży Grupy Murapol utrzymywał się na dość stabilnym poziomie, mimo znacznego wzrostu poziomu inflacji. Spółka zaczęła odnotowywać znaczny wzrost ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM mieszkania w przedsprzedaży od lipca 2023 r. (m.in. w następstwie uruchomienia programu Bezpieczny Kredyt 2% i obniżenia stóp procentowych). W ocenie Spółki napływ osób z Ukrainy w 2022 r. na skutek wojny nie wpłynął w sposób istotny na ceny mieszkań oferowanych przez Grupę Murapol ani nie przełożył się w sposób zauważalny na wzrost popytu na oferowane przez Grupę mieszkania (klienci z Ukrainy stanowili mniej niż 5% klientów Grupy Murapol w 2022 r. i w I półroczu 2023 r.).

W latach 2020-2023 (do Daty Prospektu) Grupa Murapol nie zatrudniała istotnej liczby zagranicznych pracowników ani nie współpracowała w istotnym zakresie na podstawie innych umów cywilnoprawnych z cudzoziemcami, w tym z Ukrainy. Zob. pkt 9.18 „Pracownicy i inne osoby stale współpracujące”. W ramach procesu realizacji przedsięwzięć deweloperskich Grupa Murapol pełni rolę generalnego wykonawcy, powierzając wykonywanie usług budowlanych wielu podwykonawcom, spośród których część zatrudnia pracowników zagranicznych, w tym również w istotnym zakresie obywateli Ukrainy. Spółka nie posiada szczegółowych informacji na temat skali tego zjawiska w przypadku jej podwykonawców. W 2022 r. i w 2023 r. (do Daty Prospektu) Spółka nie odnotowała zwiększonej skali opóźnień w harmonogramach realizacji jej przedsięwzięć deweloperskich przez jej podwykonawców. Jedną z konsekwencji wojny w Ukrainie w 2022 r. było m.in. dalsze zwiększenie niepewności w sektorze nieruchomościowym w Polsce oraz ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych i znaczny wzrost kosztów ich obsługi, które wpłynęły na ogólne zmniejszenie popytu na rynku. Pozytywnym czynnikiem, który wpłynął na popyt w 2022 r., było nabywanie mieszkań w Polsce przez część obywateli ukraińskich, niemniej w przypadku Grupy Murapol skala takich nabyć była nieznaczna (poniżej 5% klientów w 2022 r. i w I półroczu 2023 r.). Z kolei mniejszy popyt na rynku przełożył się na zmiany harmonogramów czy też przesunięcia/opóźnienia realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez wielu deweloperów w Polsce. To z kolei powodowało, że pomimo ogólnego odpływu pracowników (głównie mężczyzn) z Ukrainy z polskiego rynku pracy, w tym w sektorze budowlanym, ze względu na znacznie niższą skalę realizowanych przedsięwzięć deweloperskich ogółem w Polsce, nie przełożyło się to negatywnie na realizację przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol zgodnie z zakładanymi harmonogramami.

W 2022 r. Grupa kontynuowała działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed eskalacji wojny w Ukrainie. Wojna w Ukrainie i związane z nią niepewności nie wpłynęły znacząco na istotne osądy i szacunki dokonywane przez Zarząd w procesie sprawozdawczości.

#### ***Ocena wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy Murapol, jej wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne***

W 2020 r. i 2021 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 szczególności wpływ COVID-19 oraz zmiany w planowaniu urbanistycznym i polityce rządowej spowodowały utrudnienia w nabywaniu gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym uzyskiwaniem pozwoleń na budowę (źródło: *Raport Rynkowy JLL*). 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, 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.

W latach 2020-2021 Grupa kontynuowała 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 Oferującego, 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. sprzedawała 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. sprzedawała 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.), przypisana do segmentu przemysłowego, w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych 2020-2022 została zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” zaprezentowana jako działalność zaniechana dla 2020, 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 31 grudnia 2020 r. nie zawiera aktywów i pasywów powiązanych z działalnością PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Zob. notę 15 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022, w której zaprezentowano główne grupy aktywów i zobowiązań powiązanych z działalnością zaniechaną przeznaczonych do zbycia wg wartości i stanu na dzień 24 kwietnia 2020 r. (niebadane) oraz wynik netto z działalności zaniechanej dla 2020 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 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 zwiększeniu 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 31 grudnia 2022 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 oraz zobowiązań dotyczących udzielonych przez PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) rękojmi jakości oraz gwarancji na wykonane roboty budowlane. 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 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. maksymalna odpowiedzialność Grupy z tego tytułu, łącznie z poręczeniami finansowymi, wynosiła odpowiednio 2,1 mln zł i 3,1 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, przychodach generowanych w segmencie PRS 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, które 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, natomiast w przypadku działalności w segmencie PRS od: (i) momentu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na partnera w segmencie PRS oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie (co wpływa na moment płatności I II raty ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz Grupy Murapol) oraz (ii) harmonogramów realizacji poszczególnych przedsięwzięć PRS, w których Grupa Murapol pełni rolę generalnego wykonawcy i powiązanych z nimi harmonogramów płatności na rzecz Grupy Murapol. Zarząd nie przewiduje istotnych 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. W latach 2020-2021 na rynku nieruchomości w Polsce odnotowano koniunkturę. Rok 2022 cechował spadek popytu i podaży na tym rynku spowodowany głównie przez czynniki geopolityczne i makroekonomiczne, w tym wojnę w Ukrainie i związany z nią wzrost stóp procentowych, ograniczenie zdolności kredytowej konsumentów oraz ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych. Zob. pkt 8.2 „Szczególne nadzwyczajne czynniki mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe oraz ocena wpływu pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie na wyniki finansowe i sytuację finansową Grupy Murapol – Ocena wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy Murapol, jej wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne”.

#### 8.5 Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2023 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 3.9 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości” i rozdział 2 „Czynniki ryzyka”.

##### **Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia oraz cele krótkoterminowe i średnioterminowe**

Zarząd jest zdania, że w okresie pomiędzy 30 września 2023 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 główne tendencje będą miały wpływ na działalność Grupy Murapol do końca 2023 r. i w najbliższej przyszłości po 2023 r.:

- obserwowany wzrost popytu na mieszkania w Polsce (w różnych lokalizacjach geograficznych) spowodowany wieloma czynnikami (takimi jak, w szczególności, strukturalny deficyt mieszkań, zwiększenie dostępności

kredytów i zdolności kredytowej w porównaniu z 2022 r., w tym programy Bezpieczny Kredyt 2% (obowiązujący od lipca 2023 r.) oraz Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy (obowiązujący od marca 2023 r.) czy też wzrost wynagrodzeń), ze zwiększającym się udziałem mieszkań kupowanych na własne potrzeby mieszkaniowe (popyt fundamentalny) wobec kupowanych w celach inwestycyjnych; w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa podpisała 2.076 umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości w porównaniu do 2.091 umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r.;

- ogólnorynkowy wzrost cen sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych (w szczególności od lipca 2023 r. Grupa odnotowuje wzrost cen mieszkań w przedsprzedaży zarówno w porównaniu do analogicznego okresu 2022 r., jak i do I półrocza 2023 r.), jak również wzrost ceny jednostkowej za lokal mieszkalny;
- sprzedaż mieszkań w latach 2021 i 2022 (m<sup>2</sup> PUM ogólnie oraz wzrost średniej jednostkowej ceny sprzedaży mieszkania, a także średnia cena sprzedaży), która w momencie przekazania mieszkań nabywcom przełoży się na przychody ze sprzedaży uzyskiwane przez Grupę w 2023 r. i 2024 r. oraz koszty działalności rozpoznane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w 2023 r. i 2024 r.; na dzień 30 września 2023 r. Grupa posiadała 2.338 lokali mieszkalnych/użytkowych, które były sprzedane w ramach przedsprzedaży, a nie zostały jeszcze przekazane klientom;
- dalszy wzrost popytu na wynajem mieszkań w Polsce z uwagi na, m.in., wysoki deficyt mieszkaniowy oraz ograniczony dostęp do nowych lokali dla części społeczeństwa, który wynika wprost z poziomów cen sprzedaży, wysokich stóp procentowych oraz braku/ograniczonej zdolności kredytowej. Najem pozostaje też często jedyną opcją dla osób, które są w Polsce tymczasowo z uwagi na sytuację geopolityczną oraz które nie chcą decydować się na długoterminowe zobowiązania kredytowe. Obserwuje się także coraz częściej wśród młodszych pokoleń zainteresowanie najmem krótkoterminowym z uwagi na migrację zarobkową, która wymaga od nich mobilności i elastyczności. W ślad za większym zapotrzebowaniem oraz rosnącymi cenami sprzedaży mieszkań należy oczekiwać wzrostu poziomów czynszu z tytułu najmu, co zgodnie z oczekiwaniami Zarządu powinno wpłynąć na otrzymanie kolejnych zleceń na realizację inwestycji pod najem w sektorze PRS, która daje Grupie Murapol szansę na dywersyfikację działalności; w okresie od stycznia do września 2023 r. Grupa rozpoczęła budowę 249 lokali mieszkalnych w ramach współpracy z Inwestorem PRS oraz nastąpiło przekazanie LifeSpot 485 lokali mieszkalnych, a Student Depot 361 pokojów studenckich (PBSA) (których przedsprzedaż nastąpiła w 2021 r.);
- obserwowany wzrost cen materiałów budowlanych i wzrost kosztów usług obcych w związku z sytuacją makroekonomiczną w Polsce oraz sytuacją na rynku budowlanym w Polsce, przy czym Spółka obserwuje w niektórych przypadkach (np. stali) lub spodziewa się wzrostu dostępności niektórych z materiałów budowlanych w związku z odbudową łańcuchów dostaw zakłóconych w okresie pandemii COVID-19 i związane z tym stabilizację lub obniżenie cen niektórych z nich (co z kolei znajdzie odzwierciedlenie w wynikach Grupy Murapol w kolejnych latach; natomiast w wynikach działalności za 2023 r. w segmencie deweloperskim znajdują odzwierciedlenie koszty poniesione przez Grupę Murapol w latach 2021-2022);
- 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, a także czynniki makroekonomiczne, przy czym w ocenie Spółki poziom cen nieruchomości gruntowych zaczyna się stabilizować;
- tendencje związane ze zmieniającą się relacją działalności w segmencie deweloperskiej i działalności w segmencie PRS Grupy Murapol w poszczególnych latach (w tym co do lokali objętych przedsprzedażą/Umowami DMA czy przekazanych w poszczególnych segmentach); oraz
- koszty Oferty poniesione przez Spółkę; zob. pkt 21.7 „Koszty Oferty”.

W ocenie Zarządu w szczególności powyższe tendencje i zdarzenia powinny wpłynąć na wyniki działalności Grupy Murapol w 2023 r., w tym umożliwić realizację wskazanych poniżej krótkoterminowych założeń biznesowych za 2023 r.:

- zakładane wydatki na nabycie nieruchomości gruntowych do banku ziemi przeznaczonych na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż lokali (z uwzględnieniem nieruchomości dla Platformy PRS) w wysokości ok. 260 mln zł, z czego około 10 mln zł z tytułu zapłaty zadań/zaliczek płaconych przez Grupę Murapol w przypadku zawierania umów przedwstępnych nieruchomości przeznaczonych do nabycia przez Spółki z Platformy PRS; do dnia 30 września 2023 r. Grupa wydatkowała 193,1 mln zł;
- zakładane zawarcie ok. 2,9 tys. umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych/użytkowych);

- zakładane zawarcie Umów DMA obejmujących ok. 700 lokali mieszkalnych w ramach współpracy ze spółkami z Platformy PRS;
- zakładana liczba lokali mieszkalnych/użytkowych przekazanych klientom przez Grupę w segmencie deweloperskim na poziomie ok. 2,8 tys. lokali;
- zakładana liczba lokali mieszkalnych przekazanych w ramach współpracy ze spółkami z Platformy PRS w segmencie PRS na poziomie 600-700 lokali mieszkalnych;
- zakładany wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy Murapol w porównaniu do 2022 r., który w ujęciu procentowym powinien mieścić się w przedziale 30-35%, przy czym zakładany wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w górnym przedziale kilkunastu procent;
- na kształtowanie się poziomu Marży I dla segmentu deweloperskiego (w ujęciu procentowym) w nieznacznym negatywnym zakresie będzie wpływać obserwowany w przeszłości wzrost, a następnie stabilizacja kosztów budowy oraz cen nieruchomości gruntowych;
- kształtowanie się Marży I dla segmentu PRS (w ujęciu procentowym) wynikać będzie z warunków określonych w Umowie Ramowej PRS. Należy wskazać, że poziom Marży I dla segmentu PRS (w ujęciu procentowym) osiągnięty w 2022 r. nie jest reprezentatywny ze względu na fakt, że realizacje projektów opierały się na wykorzystaniu gruntów należących do Grupy Murapolu, co nie będzie miało zastosowania w przyszłości. Model nabywania gruntów zakłada podział początkowego depozytu w stosunku 50/50 między Grupę Murapol a LifeSpot. Następnie udział Murapolu będzie spłacany przez LifeSpot po uzyskaniu pozwolenia na budowę;
- marża skorygowanej EBITDA w ujęciu procentowym powinna podlegać podobnym zmianom co Marża I stopnia dla Grupy Murapol;
- zadłużenie brutto (z wyłączeniem wartości rozpoznawanych zgodnie z MSSF 16 „Leasing” jako zobowiązania z tytułu leasingu) na poziomie do 550 mln zł;
- wypłata dywidendy w przyszłości, zgodnie z polityką dywidendy; zob. pkt 5.2 „Polityka w zakresie wypłaty dywidendy”.

W związku z realizowaną strategią Zarząd ustalił następujące cele gospodarcze dotyczące rozwoju Grupy, które mają być realizowane w perspektywie średnioterminowej (lata 2024-2026):

- zakładane zawarcie w 2024 r. ok. 3,7-3,8 tys. umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych/użytkowych), natomiast po 2024 r. zakładany jest ciągły i stabilny wzrost liczby zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży w latach 2025-2026 do ok. 4,0-4,2 tys. takich umów;
- zakładane zawarcie w 2024 r. Umów DMA obejmujących 1,3 tys. lokali mieszkalnych w ramach współpracy ze spółkami z Platformy PRS, natomiast w latach 2025-2026 średnio dla każdego z tych lat 1,6-1,7 tys. Umów DMA, łącznie ok. 3,3 tys. lokali mieszkalnych w tym okresie. Tempo zawieranych umów determinowane będzie harmonogramami poszczególnych projektów;
- zakładana liczba lokali mieszkalnych/użytkowych przekazanych klientom przez Grupę w segmencie deweloperskim w 2024 r. na poziomie ok. 2,9-3,0 tys. lokali, natomiast w latach 2025-2026 na poziomie ok. 3,2-4,2 tys. lokali rocznie, przy czym poziom ten będzie sukcesywnie wzrastał po roku 2024 ku wyższej wielkości wskazanego przedziału;
- zakładana liczba lokali mieszkalnych przekazanych w ramach współpracy ze spółkami z Platformy PRS w segmencie PRS w 2025 r. na poziomie 600-700 lokali mieszkalnych;
- zakładane wydatki na nabycie nieruchomości gruntowych do banku ziemi przeznaczonych na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż lokali (z uwzględnieniem nieruchomości dla Platformy PRS) w 2024 r. w wysokości ok. 210 mln zł, natomiast w latach 2025-2026 na poziomie ok. 285-335 mln zł w danym roku. Kwoty te obejmują wartości zaliczek/zadatków płaconych przez Grupę Murapol w przypadku zawierania umów przedwstępnych nieruchomości przeznaczonych do nabycia przez spółki z Platformy PRS, które zgodnie z szacunkami będą obejmować około 50% wartości zadatków/zaliczek (zwracanych przez Platformę PRS w momencie wykupu gruntu) z tytułu zawierania takich umów przedwstępnych i wyniosą ok. 10 mln zł rocznie w tym okresie. W ocenie Zarządu planowane wydatki powinny umożliwić odnawianie banku ziemi w zakresie umożliwiającym dokonywanie przekazania zakładanej liczby lokali mieszkalnych/użytkowych oraz wykonanie zobowiązania Spółki z Ramowej Umowy PRS;
- zakładany średnioroczny wzrost całkowitych przychodów ze sprzedaży Grupy Murapol w latach 2024-2026 w ujęciu procentowym powinien mieścić się w przedziale 25-30%, przy czym dynamika zakładanego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim i w segmencie PRS będzie zależała od poziomów

przedsprzedaży/liczby lokali obejmowanych zawieranymi Umowami DMA oraz harmonogramów realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich;

- zakładane utrzymanie poziomu ekonomiki jednostkowej (w ujęciu nominalnym) dla lokalu mieszkaniowego dzięki dyscyplinie kosztowej stosowanej przez Grupę oraz zakładane utrzymanie jednego z wiodących poziomów Marży I stopnia wśród polskich deweloperów notowanych na rynku regulowanym GPW;
- zakładany wzrost Marży I (w ujęciu wartościowym) w segmencie deweloperskim dzięki opisanym powyżej założeniom co do liczby przekazanych; wzrastające i stabilizujące się koszty nieruchomości gruntowych nabywanych do banku ziemi oraz koszty budowy, wraz z konserwatywnie budżetowanym poziomem cen sprzedaży powinny wpływać na poziom Marży I w segmencie deweloperskim w ujęciu procentowym. Konserwatywna polityka budżetowania Marży I w segmencie deweloperskim (w ujęciu procentowym) zakłada spadek, stąd istnieje potencjał poprawy Marży I stopnia (w ujęciu procentowym) dzięki nieprzewidzianym w budżetach: spadku kosztów budowy w roku 2023, co miałyby pozytywny wpływ wyniki finansowe w 2025 r., wzrostu cen sprzedaży lokali mieszkalnych przewyższającego dynamikę wzrostu kosztów budowy oraz nieruchomości gruntowych, a także lepszych niż oczekiwanych poziomów sprzedaży lokali mieszkalnych;
- kształtowanie się Marży I dla segmentu PRS (w ujęciu procentowym) wynikać będzie z warunków określonych w Umowie Ramowej PRS. Należy wskazać, że poziom Marży I dla segmentu PRS (w ujęciu procentowym) osiągnięty w 2022 r. w segmencie PRS nie jest reprezentatywny ze względu na fakt, że realizacje projektów opierały się na wykorzystaniu gruntów należących do Grupy Murapolu co nie będzie miało zastosowania w przyszłości. Model nabywania gruntów zakłada podział początkowego depozytu w stosunku 50/50 między Grupę Murapol a LifeSpot. Następnie udział Murapolu będzie spłacany przez LifeSpot po uzyskaniu pozwolenia na budowę;
- kształtowanie się Marży I dla segmentu PRS (w ujęciu procentowym) Grupy Murapol będzie odzwierciedlać zmieniający się udział w wynikach spółki segmentów deweloperskiego i PRS;
- marża skorygowanej EBITDA w ujęciu procentowym powinna podlegać podobnym zmianom co Marża I dla segmentu PRS dla Grupy Murapol; w początkowym okresie wzrost udziału segmentu PRS oraz inflacyjny wzrost kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu na przełomie 2021 i początku 2022 r. negatywnie wpłyną na marżę skorygowanej EBITDA w ujęciu procentowym, która w późniejszym okresie powinna skrzysać pozytywnie z ekonomii skali w segmencie deweloperskim;
- zadłużenie brutto (z wyłączeniem wartości rozpoznawanych zgodnie z MSSF 16 „Leasing” jako zobowiązania z tytułu leasingu) na poziomie ok. 550 mln zł. Zdaniem Zarządu polityka zadłużeniowa jest konserwatywna, zapewniająca elastyczność inwestycyjną oraz niską ekspozycję bieżącej działalności na sytuację dłużną;
- wypłata dywidendy w przyszłości, zgodnie z polityką dywidendy; zob. pkt 5.2 „Polityka w zakresie wypłaty dywidendy”. Zdolność do wypłaty dywidend w przyszłości wspierana jest poprzez: profil finansowy charakteryzujący się wysoką zdolnością generowania środków pieniężnych dzięki modelowi nabywania nieruchomości gruntowych oraz zrównoważony model biznesowy oparty na przystępnym cenowo oraz odpornym na recesję produkcie oraz znacznej zdolności kredytowej.

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 (w tym model nabywania gruntów do banku ziemi) i integracji wertykalnej, a także oferta produktowa w najszerszym segmencie rynkowym – okazały się odporne na skutki pandemii COVID-19, jak również wyzwania geopolityczne i makroekonomiczne, które wpłynęły na rynek nieruchomości w Polsce w 2022 r. i 2023 r. oraz udowodniły skuteczność wcześniej przyjętych założeń co do właściwych kierunków i zrównoważonego rozwoju Grupy. Niemniej, niepewności związane z sytuacją geopolityczną (w szczególności trwająca wojna w Ukrainie) i zmieniającymi się czynnikami makroekonomicznymi (które wpływają na gospodarkę światową i w Polsce), w tym podejmowane przez rządzących decyzje makroekonomiczne i decyzje co do programów/inicjatyw wspierających rynek mieszkaniowy w Polsce, mogą też wpłynąć na działalność Grupy, jej wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne w 2023 r., jak również w kolejnych latach.

#### **Istotne zdarzenia po dniu 30 września 2023 r.**

Zarząd jest zdania, że w okresie pomiędzy 30 września 2023 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 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej” lub w innych rozdziałach Prospektu, poza wskazanymi poniżej:

- w dniu 17 listopada 2023 r. Bank Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. zwolniły zastaw rejestrowy oraz zastawy finansowe ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Umowy Kredytów II na wszystkich akcjach

w Spółce posiadanych przez Oferującego, w tym Akcjach Oferowanych. W ramach tego oświadczenia, Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Na Datę Prospektu zastaw rejestrowy został wykreślony z rejestru zastawów zgodnie z postanowieniem sądu doręczonym Spółce w dniu 23 listopada 2023 r. zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”;

- w ramach działań Spółki mających na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie Umowy Kredytów II o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu Umowy Kredytów II (łącznie do kwoty 550,0 mln zł, z uwzględnieniem kwot kapitału udostępnionych do Daty Prospektu z tytułu Umowy Kredytów II, które pozostają do spłaty) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w Umowie Kredytów II lub zawarcia dodatkowych porozumień, Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz BANCO SANTANDER, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

## 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 28. Alternatywne pomiary wyników na dzień 30 września 2023 r. lub za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r., 2021 r. i 2020 r. lub za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września lub za okres 9 miesięcy		Na dzień 31 grudnia lub za rok zakończony 31 grudnia		
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	<i>(niebadane)</i>				
Skorygowany EBIT (tys. PLN)	256.791	236.701	270.798	316.417	167.086
Skorygowana EBITDA (tys. PLN)	275.876	245.126	282.519	336.884	195.377
Marża skorygowanego EBIT (%)	26,6	29,2	26,9	29,2	19,6
Marża skorygowanej EBITDA (%)	28,5	30,2	28,1	31,0	22,9
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży (tys. PLN)	337.996	306.744	370.821	397.633	265.235
Marża skorygowanego zysku brutto ze sprzedaży (%)	35,0	37,8	36,9	36,6	31,0
Marża zysku operacyjnego (%)	23,7	27,7	25,4	26,0	14,0
Marża zysku netto (%)	19,6	23,1	21,2	20,8	10,7
Marża I stopnia (%)	39,1	41,1	41,4	42,3	36,6
Marża I stopnia (%)*	41,6	43,0	42,9	43,1	34,5
Marża I dla segmentu deweloperskiego (%)	44,3	44,6	45,2	45,0	36,6
Marża I dla segmentu PRS (%)**	13,7	13,7	16,2	29,6	-
ROCE (%)	34,7	28,3	31,8	37,2	46,6
ROE (%)	47,8	36,1	48,4	44,7	32,6
Zadłużenie netto (tys. PLN)	267.452	(3.731)	116.853	43.644	160.066
Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA	1,0	(0,0)	0,4	0,1	0,8
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,5	(0,0)	0,3	0,1	0,6
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	69,9	63,0	74,6	68,9	77,4
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	44,1	40,5	50,8	47,6	71,0
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	25,8	22,5	23,8	21,3	6,3
Wskaźnik płynności bieżącej	2,2	2,3	1,9	1,9	1,18
Wskaźnik płynności szybkiej	0,5	0,7	0,5	0,6	0,28
Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług (w dniach)	14	12	15	23	5
Cykl rotacji zapasów (w dniach)	366	390	451	343	336
Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w dniach)	23	27	27	35	32

Źródło: Spółka, niebadane



\* *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 przekazanych lokali mieszkaniowych i użytkowych przez Grupę w latach 2020-2022), tj. w miastach Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław, nieobejmująca wyniku osiągniętego na tzw. Małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 41,1%, natomiast Marża I stopnia dla miast regionalnych (obliczona zgodnie z definicją poniżej dla przekazanych lokali mieszkaniowych i użytkowych przez Grupę w latach 2020-2022), tj. w miastach: Bydgoszcz, Gliwice, Mikołów, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy i Wieliczka, nieobejmująca wyniku osiągniętego na tzw. Małych zasobach, tj. miejscach postojowych i komórkach lokatorskich, wyniosła 38,3%.*

\*\* *Grupa Murapol nie prowadziła działalności w segmencie PRS w 2020 r.*

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 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

## 8.7 Wyniki działalności

### **Wyjaśnienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

#### *Przychody*

Przychody osiągnane 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: (i) ze sprzedaży gruntu oraz (ii) z 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 oczekiwaniami – będzie uprawniona Grupa Murapol 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. 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 zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu.

#### *Przychody ze sprzedaży towarów*

Ta kategoria przychodów głównie 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. Ponadto, ta kategoria obejmuje również pozostałe rozliczenia.

#### *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, a także skapitalizowane koszty finansowe jako element finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym powiązana kwota odsetek jest alokowana/aktywowana do pozycji zapasy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

**Omówienie okresów 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r. i 2022 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 9 miesięcy zakończony odpowiednio w dniu 30 września 2023 i 2022 r.

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy*
	2023 r.	2022 r.	2023 r. i 2022 r.
	(tys. PLN)/(niebadane)		(%)/(niebadane)
Działalność kontynuowana:			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	798.982	716.800	11,5
Przychody z PRS	163.097	90.777	79,7
Przychody ze sprzedaży towarów	861	1.094	(21,3)
Pozostałe przychody ze sprzedaży	3.952	3.252	21,5
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>966.892</b>	<b>811.923</b>	<b>19,1</b>
Koszt własny sprzedaży	(656.688)	(517.305)	26,9
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(27.792)	(12.126)	129,2
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>310.204</b>	<b>294.618</b>	<b>5,3</b>
Pozostałe przychody operacyjne	890	1.121	(20,6)
Koszty sprzedaży	(25.494)	(23.107)	10,3
Koszty ogólnego zarządu	(51.422)	(40.111)	28,2
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(135)	481	(128,1)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	(1.000)	(1.000)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(4.044)	(7.427)	(45,6)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>228.999</b>	<b>224.575</b>	<b>2,0</b>
Przychody finansowe	9.050	11.650	(22,3)
Koszty finansowe	(1.784)	(1.766)	1,0
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>236.265</b>	<b>234.459</b>	<b>0,8</b>
Podatek dochodowy	(46.320)	(46.774)	(1,0)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>189.945</b>	<b>187.685</b>	<b>1,2</b>
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>189.945</b>	<b>187.685</b>	<b>1,2</b>

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe; \* Spółka, niebadane

**Przychody ze sprzedaży**

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 155,0 mln zł, tj. o 19,1%, do 966,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 811,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022, co wynikało głównie ze wzrostu przychodów ze sprzedaży mieszkań o 82,2 mln zł oraz wzrostu przychodów z PRS o 72,3 mln zł.

Przychody z umów sprzedaży mieszkań wzrosły o 82,2 mln zł, tj. o 11,5%, do 799,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 716,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. liczba mieszkań przekazanych klientom była wyższa o 29 mieszkań (tj. o 1,3%) w porównaniu z okresem 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r., co wynikało z rozkładu harmonogramu ukończenia realizacji projektów mieszkaniowych przez Grupę w tych okresach oraz stabilnego poziomu sprzedaży oraz przekazania. Jednocześnie w porównywanym okresie wzrosła średnia cena za m<sup>2</sup> PUM o 6,3% w następstwie ogólnego wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2021-2022 (kiedy to była zawierana większość umów deweloperskich dotyczących mieszkań oddawanych do użytkowania w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 i 2022 r.).

Przychody z PRS wzrosły o 72,3 mln zł, tj. o 79,7%, do 163,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 90,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. W analizowanym okresie przychody z usług budowlanych w segmencie PRS wzrosły o 30,5 mln zł, tj. o 33,7%, do 121,3 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 90,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym

w dniu 30 września 2022 r., co było związane z harmonogramem przekazywania poszczególnych etapów prac w ramach projektów realizowanych w segmencie PRS i związanego z tym pokrywania kosztów takich realizacji przez Inwestora PRS i LifeSpot. Ponadto w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Grupa Murapol osiągnęła przychody z tytułu sprzedaży gruntów w segmencie PRS (41,8 mln zł) na rzecz Spółek Projektowych PRS, których nie odnotowała w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r.

Pozostałe przychody ze sprzedaży wzrosły o 0,7 mln zł, tj. o 21,5%, do 4,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 3,3 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r.

#### *Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży stanowił odpowiednio 67,9% i 63,7% przychodów ze sprzedaży w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 139,4 mln zł, tj. o 26,9%, do 656,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 517,3 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Wzrost kosztu własnego sprzedaży był spowodowany głównie wzrostem kosztu własnego sprzedaży lokali o 74,5 mln zł, tj. 17,2% (źródło: dane księgowe Spółki) oraz wzrostem kosztu własnego sprzedaży związanego z transakcjami PRS o 63,6 mln zł, tj. 77,0% (źródło: dane księgowe Spółki). W okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. koszt własny sprzedaży związany z transakcjami PRS wyniósł odpowiednio 146,2 mln zł i 82,6 mln zł (źródło: dane księgowe Spółki).

Skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży wzrosły o 15,7 mln zł, tj. o 129,2%, do 27,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 12,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r., co było głównie związane z harmonogramami przekazania mieszkań w ramach zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich, które wpływały na ujmowanie skapitalizowanych kosztów finansowych.

#### *Zysk brutto ze sprzedaży*

Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 15,6 mln zł, tj. o 5,3%, do 310,2 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 294,6 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Spowodowane to było głównie wzrostem przychodów ze sprzedaży, w tym rozpoznaniem przychodów ze sprzedaży gruntów w segmencie PRS (które nie wystąpiły w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r.), przy jednoczesnym niższym poziomie wzrostu kosztów operacyjnych.

#### *Koszty sprzedaży*

Koszty sprzedaży wzrosły o 2,4 mln zł, tj. 10,3%, do 25,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 23,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Wzrost ten był powiązany m.in. ze wzrostem przychodów ze sprzedaży mieszkań i wzrostem wartości sprzedanych mieszkań, która przekładała się na prowizje pośredników.

#### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 11,3 mln zł, tj. o 28,2%, do 51,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 40,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Wzrost ten wynikał głównie z utworzenia rezerwy na koszty Oferty oraz rozwoju Grupy poprzez zwiększenie skali działalności.

#### *Koszty według rodzaju*

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

Tabela nr 30. Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy*
	2023 r.	2022 r.	2023 r. i 2022 r.
	(tys. PLN)/(niebadane)		(%)/(niebadane)
Amortyzacja	3.369	3.295	2,3
Zużycie materiałów i energii	342.916	330.664	3,7
Usługi obce	380.129	326.724	16,3
Podatki i opłaty	4.140	5.094	(18,7)
Koszty świadczeń pracowniczych	49.095	43.028	14,1
Pozostałe koszty rodzajowe	3.385	2.989	13,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	874	1.063	(17,8)

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Zmiana pomiędzy*
	2023 r.	2022 r.	2023 r. i 2022 r.
	(tys. PLN)/(niebadane)		(%)/(niebadane)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>	<b>783.908</b>	<b>712.857</b>	<b>10,0</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	656.688	517.305	26,9
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	25.494	23.107	10,3
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	51.422	40.111	28,2
Zmiana stanu produktów	50.304	132.334	(62,0)

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe; \* Spółka, niebadane

Koszty według rodzaju wzrosły o 71,1 mln zł, tj. 10,0%, do 783,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 712,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu usług obcych o 53,4 mln zł, wzrostu zużycia materiałów i energii o 12,3 mln zł i wzrostu świadczeń pracowniczych o 6,1 mln zł.

#### *Usługi obce*

Koszty usług obcych wzrosły o 53,4 mln zł, tj. 16,3%, do 380,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 326,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r., co przede wszystkim wynikało ze stanu zaawansowania poszczególnych etapów budowy realizowanych zgodnie z harmonogramem w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r.

#### *Zużycie materiałów i energii*

Zużycie materiałów i energii wzrosło o 12,3 mln zł, tj. 3,7%, do 342,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 330,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. głównie z powodu zwiększonych zakupów gruntów przez Grupę oraz ogólnorynkowego wzrostu cen materiałów i energii.

#### *Koszty świadczeń pracowniczych*

Koszty świadczeń pracowniczych wzrosły o 6,1 mln zł, tj. 14,1%, do 49,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 43,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. głównie z powodu wzrostu wynagrodzeń oraz powiązanego wzrostu ubezpieczeń społecznych, co było przede wszystkim następstwem zwiększenia skali działalności Grupy, a co za tym idzie, zwiększenia przeciętnego zatrudnienia oraz ogólnego wzrostu wynagrodzeń w sektorze.

#### *Pozostałe koszty operacyjne*

Pozostałe koszty operacyjne spadły o 3,4 mln zł, tj. 45,6%, do 4,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 7,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Grupa Murapol w szczególności zawiązała rezerwę na sprawy sądowe (2,0 mln zł), jak również odnotowała stratę na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (0,6 mln zł), poniosła koszty likwidacji środków trwałych (0,6 mln zł), które to zdarzenia nie wystąpiły albo wystąpiły w znacznie mniejszej skali w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r., a także zmniejszeniu o 0,4 mln zł uległy koszty postępowań sądowych Grupy.

#### *Pozostałe przychody operacyjne*

Pozostałe przychody operacyjne spadły o 0,2 mln zł, tj. 20,6%, do 0,9 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 1,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r., co głównie wynikało ze spadku o 0,6 mln zł przychodów z tytułu kar umownych (głównie zawartych w umowach z podwykonawcami Grupy).

#### *Przychody finansowe*

Przychody finansowe spadły o 2,6 mln zł, tj. 22,3%, do 9,1 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu z 11,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku wyceny kaucji i pozostałych instrumentów finansowych (o 3,3 mln zł) w zw. z wyceną należności dotyczących sprzedanych gruntów do Platformy PRS i został częściowo skompensowany wzrostem odsetek bankowych (o 5,1 mln zł) w następstwie wyższego poziomu oprocentowania oferowanego przez banki. Ponadto w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Grupa otrzymała również odsetki od pożyczek (3,4 mln zł) udzielonych przez Grupę na rzecz Akcjonariusza Większościowego, które to pożyczki zostały spłacone w 2022 r. i w zw. z tym w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Grupa nie odnotowała przychodów z tego tytułu.

*Koszty finansowe*

Koszty finansowe utrzymywały się na porównywalnym poziomie (1,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym odpowiednio w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.).

*Podatek dochodowy*

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. efektywna stopa opodatkowania wynosiła odpowiednio 19,6% i 19,9%.

W analizowanych okresach podatek dochodowy utrzymywał się na porównywalnym poziomie (odpowiednio 46,3 mln zł i 46,8 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r., co było związane z porównywalnym poziomem zysku brutto (odpowiednio 236,3 mln zł i 234,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.), przy porównywalnym poziomie efektywnej stopy opodatkowania.

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 2,3 mln zł, tj. 1,2%, do 190 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 187,7 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r.

**Omówienie lat zakończonych 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.**

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

Tabela nr 31. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022, 2021 i 2020 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy*	
	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2022 r. i 2021 r.	2021 r. i 2020 r.
	(tys. PLN)/(zbadane)			(%)/(niebadane)	
Działalność kontynuowana:					
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	865.519	881.271	836.156	(1,8)	5,4
Przychody z PRS	133.785	194.267	-	(31,1)	-
Przychody ze sprzedaży towarów	1.573	1.016	7.388	54,8	(86,2)
Pozostałe przychody ze sprzedaży	4.783	8.662	10.902	(44,8)	(20,5)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1.005.660</b>	<b>1.085.215</b>	<b>854.446</b>	<b>(7,3)</b>	<b>27,0</b>
Koszt własny sprzedaży	(650.387)	(721.685)	(637.003)	(9,9)	13,3
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(15.549)	(34.103)	(47.792)	(54,4)	(28,6)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>355.272</b>	<b>363.530</b>	<b>217.443</b>	<b>(2,3)</b>	<b>67,2</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1.690	8.377	6.063	(79,8)	38,2
Koszty sprzedaży	(29.537)	(30.692)	(36.776)	(3,8)	(16,5)
Koszty ogólnego zarządu	(58.220)	(59.287)	(48.432)	(1,8)	22,4
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	180	4.970	(8.048)	(96,4)	(161,8)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	(2.000)	-	-	100	-
Pozostałe koszty operacyjne	(12.136)	(4.583)	(10.956)	164,8	(58,2)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>255.249</b>	<b>282.314</b>	<b>119.294</b>	<b>(9,6)</b>	<b>136,7</b>

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy*	
	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2022 r. i 2021 r.	2021 r. i 2020 r.
	(tys. PLN)/(zbadane)			(%)/(niebadane)	
Przychody finansowe	14.297	6.162	3.499	132,0	76,1
Koszty finansowe	(2.304)	(3.374)	(1.957)	(31,7)	72,4
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>267.243</b>	<b>285.102</b>	<b>120.836</b>	<b>(6,3)</b>	<b>135,9</b>
Podatek dochodowy	(54.344)	(59.137)	(29.591)	(8,1)	99,8
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>212.898</b>	<b>225.965</b>	<b>91.245</b>	<b>(5,8)</b>	<b>147,6</b>
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	(10.475)	-	(100)
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>212.898</b>	<b>225.965</b>	<b>80.770</b>	<b>(5,8)</b>	<b>179,8</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022; \* Spółka, niebadane

### *Przychody ze sprzedaży*

#### *Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.*

Przychody ze sprzedaży spadły o 79,6 mln zł, tj. o 7,3%, do 1.005,7 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 1.085,2 mln zł w 2021 r., co wynikało głównie ze spadku przychodów z PRS o 60,5 mln zł oraz spadku przychodów ze sprzedaży mieszkań o 15,8 mln zł.

Przychody z umów sprzedaży mieszkań spadły o 15,8 mln zł, tj. o 1,8%, do 865,5 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 881,3 mln zł w 2021 r. W 2022 r. liczba mieszkań przekazanych klientom była niższa o 273 mieszkania (tj. o 9%) w porównaniu z 2021 r., co wynikało z rozkładu harmonogramu ukończenia realizacji projektów mieszkaniowych przez Grupę w tych latach. Jednocześnie w porównywanym okresie wzrosła średnia cena za m<sup>2</sup> PUM o 8% w następstwie ogólnego wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2020-2021 (kiedy to była zawierana większość umów deweloperskich dotyczących mieszkań oddawanych do użytkowania w 2022 r.).

Przychody z PRS spadły o 60,5 mln zł, tj. o 31,1%, do 133,8 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 194,3 mln zł w 2021 r. W analizowanym okresie przychody z usług budowlanych w segmencie PRS utrzymywały się na porównywalnym poziomie (133,8 mln zł w 2022 r. i 135,6 mln zł w 2021 r.), co było związane z harmonogramem przekazywania poszczególnych etapów prac w ramach projektów realizowanych w segmencie PRS. Natomiast w 2021 r. Grupa Murapol osiągnęła przychody z tytułu sprzedaży gruntów w segmencie PRS (58,7 mln zł), których nie odnotowała w 2022 r.

Pozostałe przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 3,9 mln zł, tj. o 44,8%, do 4,8 mln zł w 2022 r. w porównaniu do 8,7 mln zł w 2021 r. m.in. w następstwie braku przychodów z pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości realizowanych przez Platforma Mieszkaniowa S.A. (dawna Spółka Zależna), której akcje zostały sprzedane w 2021 r.

#### *Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.*

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 230,8 mln zł, tj. o 27,0%, do 1.085,2 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 854,4 mln zł w 2020 r., głównie w następstwie rozpoczęcia w 2021 r. przez Grupę Murapol działalności w segmencie PRS i wygenerowania związanych z nią przychodów z PRS (194,3 mln zł), przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży mieszkań.

Przychody ze sprzedaży mieszkań zwiększyły się o 45,1 mln zł, tj. o 5,4%, do 881,3 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 836,2 mln zł w 2020 r. Wzrost ten był spowodowany wyższą średnią ceną m<sup>2</sup> PUM o 5% osiągniętą przez Grupę w 2021 r. w następstwie ogólnego wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2019-2020 (kiedy to była zawierana większość umów deweloperskich dotyczących mieszkań oddawanych do użytkowania w 2021 r.). W 2021 r. Grupa ujęła po raz pierwszy przychody z PRS w wysokości 194,3 mln zł, które wynikały ze sprzedaży gruntu oraz zrealizowanych usług generalnego wykonawstwa. W 2020 r. Grupa Murapol nie prowadziła działalności w tym segmencie.

Przychody ze sprzedaży towarów zmniejszyły się o 6,4 mln zł, tj. o 86,2%, do 1,0 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 7,4 mln zł w 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 spadły o 2,2 mln zł, tj. o 20,5%, do 8,7 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 10,9 mln zł w 2020 r. w następstwie braku w drugiej połowie 2021 r. przychodów z pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości realizowanych przez Platforma Mieszkaniowa S.A. (dawna Spółka Zależna), której akcje zostały sprzedane w lipcu 2021 r.

*Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży stanowił odpowiednio 64,7%, 66,5% i 74,6% przychodów ze sprzedaży w latach 2022, 2021 i 2020.

*Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.*

Koszt własny sprzedaży zmniejszył się o 71,3 mln zł, tj. o 9,9%, do 650,4 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 721,7 mln zł w 2021 r. Spadek kosztu własnego sprzedaży był spowodowany głównie spadkiem kosztu własnego sprzedaży lokali o 30,9 mln zł, tj. 6% (źródło: dane księgowe Spółki) oraz spadkiem kosztu własnego sprzedaży związanego z transakcjami PRS o 37,2 mln zł, tj. 24% (źródło: dane księgowe Spółki). W 2022 r. i 2021 r. koszt własny sprzedaży związany z transakcjami PRS wyniósł odpowiednio 120,2 mln zł i 157,5 mln zł (źródło: dane księgowe Spółki).

*Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.*

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 84,7 mln zł, tj. o 13,3%, do 721,7 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 637,0 mln zł w 2020 r. Wzrost kosztu własnego sprzedaży był spowodowany głównie przez ujęcie po raz pierwszy w 2021 r. kosztu własnego sprzedaży związanego z transakcjami PRS (157,5 mln zł (źródło: dane księgowe Spółki)); w 2020 r. Grupa Murapol nie prowadziła działalności w segmencie PRS). Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem kosztu własnego sprzedaży lokali o 64,4 mln zł, tj. 10%, wynikającym w głównej mierze z niższego kosztu finansowania oraz lokalizacji sprzedawanych inwestycji w roku 2021 w porównaniu do roku 2020 (źródło: dane księgowe Spółki) oraz spadkiem kosztu własnego sprzedaży towarów o 5,5 mln zł, tj. 84% (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 2021 r. w porównaniu z pierwszymi 4 miesiącami w 2020 r.).

*Zysk brutto ze sprzedaży**Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.*

Zysk brutto ze sprzedaży spadł o 8,3 mln zł, tj. o 2,3%, do 355,3 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 363,5 mln zł w 2021 r. Spowodowane to było głównie spadkiem przychodów ze sprzedaży z PRS dotyczących gruntów.

*Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.*

Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 146,1 mln zł, tj. o 67,2%, do 363,5 mln zł w 2021 w porównaniu 217,4 mln zł w 2020 r. Spowodowane to było głównie wzrostem przychodów, w tym wygenerowaniem po raz pierwszy z 2021 r. przychodów z PRS, przy jednoczesnym niższym poziomie wzrostu kosztów operacyjnych oraz wzrostem przychodów ze sprzedaży mieszkań.

*Koszty sprzedaży**Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.*

Koszty sprzedaży spadły o 1,2 mln zł, tj. 3,8%, do 29,5 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 30,7 mln zł w 2021 r. Spadek ten wynikał głównie z konsekwentnie stosowanej optymalizacji kanałów dystrybucji.

*Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.*

Koszty sprzedaży spadły o 6,1 mln zł, tj. 16,5%, do 30,7 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 36,8 mln zł w 2020 r. w związku z optymalizacją zewnętrznych kanałów dystrybucji, skoncentrowaną w dużej mierze na centralizacji współpracy z pośrednikami, co przełożyło się na niższe prowizje od sprzedaży.

*Koszty ogólnego zarządu**Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.*

Koszty ogólnego zarządu pozostawały na podobnym poziomie w latach 2022 i 2021 (odpowiednio 58,2 mln zł i 59,3 mln zł).

*Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 10,9 mln zł, tj. o 22,4%, do 59,3 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 48,4 mln zł w 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie z rozwoju Grupy poprzez zwiększenie skali działalności oraz rozpoczęcie działalności w segmencie PRS.

*Koszty według rodzaju*

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

Tabela nr 32. Koszty w układzie rodzajowym za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana pomiędzy*	
	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2022 r. i 2021 r.	2021 r. i 2020 r.
	(tys. PLN)/(zbadane)			(%)/(niebadane)	
Amortyzacja	4.024	4.420	4.653	(9,0)	(5,0)
Zużycie materiałów i energii	384.660	433.972	228.002	(11,4)	90,3
Usługi obce	449.699	420.746	327.282	6,9	28,6
Podatki i opłaty	12.429	7.351	4.611	69,1	59,4
Koszty świadczeń pracowniczych	58.584	51.513	51.089	13,7	0,8
Pozostałe koszty rodzajowe	6.564	2.488	2.983	163,8	(16,6)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1.541	1.015	6.483	51,8	(84,3)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>	<b>917.501</b>	<b>921.505</b>	<b>625.103</b>	<b>(0,4)</b>	<b>47,4</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	650.387	721.685	637.003	(9,9)	13,3
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	29.537	30.692	36.776	(3,8)	(16,5)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	58.220	59.287	48.432	(1,8)	22,4
Zmiana stanu produktów	179.357	109.841	(97.109)	63,3	(213,1)

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022; \* Spółka, niebadane

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Koszty według rodzaju ogółem spadły o 4,0 mln zł, tj. 0,4%, do 917,5 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 921,5 mln zł w 2021 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku zużycia materiałów i energii o 49,3 mln zł, który był częściowo skompensowany wzrostem kosztu usług obcych o 29,0 mln zł i wzrostem świadczeń pracowniczych o 7,1 mln zł.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Koszty według rodzaju wzrosły o 296,4 mln zł, tj. 47,4%, do 921,5 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 625,1 mln zł w 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu zużycia materiałów i energii o 206,0 mln zł wynikający ze zwiększonych zakupów gruntów i wzrostu usług obcych o 93,5 mln zł.

*Usługi obce*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Koszty usług obcych wzrosły o 29,0 mln zł, tj. 6,9%, do 449,7 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 420,7 mln zł w 2021 r., co przede wszystkim wynikało ze stanu zaawansowania poszczególnych etapów budowy realizowanych zgodnie z harmonogramem w 2022 r. w porównaniu z 2021 r.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Koszty usług obcych wzrosły o 93,5 mln zł, tj. 28,6%, do 420,7 mln zł w 2021 r. z 327,3 mln zł w 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia zakresu działalności oraz harmonogramu realizacji przedsięwzięć deweloperskich w 2021 r. w porównaniu z harmonogramem w 2020 r.

*Zużycie materiałów i energii*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Zużycie materiałów i energii spadło o 49,3 mln zł, tj. 11,4%, do 384,7 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 434,0 mln zł w 2021 r. głównie w następstwie niższego poziomu zakupów gruntów przez Grupę.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Zużycie materiałów i energii wzrosło o 206,0 mln zł, tj. 90,3% do 434,0 mln zł w 2021 r. w porównaniu 228,0 mln zł w 2020 r. głównie z powodu zwiększonych zakupów gruntów przez Grupę.

*Koszty świadczeń pracowniczych*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Koszty świadczeń pracowniczych wzrosły o 7,1 mln zł, tj. 13,7%, do 58,6 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 51,5 mln zł w 2021 r. głównie z powodu wzrostu wynagrodzeń (o 5,1 mln zł) oraz powiązanego wzrostu ubezpieczeń społecznych



(o 2,7 mln zł), co było przede wszystkim następstwem zwiększenia skali działalności grupy, a co za tym idzie, zwiększenia przeciętnego zatrudnienia oraz ogólnego wzrostu wynagrodzeń w sektorze.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Koszty świadczeń pracowniczych utrzymały się na porównywalnym poziomie (odpowiednio 51,5 mln zł i 51,1 mln zł w 2021 r. i w 2020 r.).

*Pozostałe koszty operacyjne*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 7,6 mln zł, tj. 164,8%, do 12,1 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 4,6 mln zł w 2021 r., głównie w następstwie zawiązania rezerwy na koszty postępowań sądowych (o 6,0 mln zł) oraz wzrostu kosztów reklamacji (o 1,2 mln zł), co wynikało ze zwiększenia skali działalności Grupy i wzrostu przekazanych mieszkań.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Pozostałe koszty operacyjne spadły o 6,4 mln zł, tj. 58,2%, do 4,6 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 11,0 mln zł w 2020 r. W 2020 r. Grupa dokonała odpisów wartości aktywów (4,7 mln zł) oraz ujęła straty na sprzedaży/wycenie nieruchomości inwestycyjnych (4,4 mln zł), które nie wystąpiły w 2021 r. Jednocześnie w 2021 r. wzrosły m.in. koszty reklamacji (o 1,2 mln zł), co wynikało ze zwiększenia skali działalności Grupy i większej liczby przekazywanych mieszkań.

*Pozostałe przychody operacyjne*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Pozostałe przychody operacyjne spadły o 6,7 mln zł, tj. 79,8%, do 1,7 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 8,4 mln zł w 2021 r. W 2021 r. Grupa Murapol rozpoznała zysk na utracie kontroli nad Spółką Zależną (5,6 mln zł) oraz zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (0,7 mln zł), co nie wystąpiło w 2022 r.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 2,3 mln zł, tj. 38,2%, do 8,4 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 6,1 mln zł w 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); (ii) rozpoznanie w 2021 r. zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (0,7 mln zł); oraz (iii) wzrost przychodów z tytułu kar umownych (o 0,7 mln zł), co zostało częściowo skompensowane przez uzyskanie w 2020 r. dofinansowania związanego z pandemią COVID-19 (1,9 mln zł), spadek przychodów z kaucji przedawnionych (o 1,1 mln zł) i spadek przychodów z najmu (o 0,8 mln zł).

*Przychody finansowe*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Przychody finansowe wzrosły o 8,1 mln zł, tj. 132,0%, do 14,3 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 6,2 mln zł w 2021 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu: (i) odsetek bankowych (o 4,2 mln zł) w następstwie wyższego poziomu oprocentowania oferowanego przez banki; (ii) wyceny instrumentów finansowych (o 2,6 mln zł) w zw. z wyceną należności dotyczących sprzedanych gruntów do Platformy PRS; (iii) odsetek od pożyczek (o 0,9 mln zł) udzielonych przez Grupę na rzecz Akcjonariusza Większościowego; oraz (iii) wartości różnic kursowych (o 1,1 mln zł).

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Przychody finansowe wzrosły o 2,7 mln zł, tj. 76,1%, do 6,2 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 3,5 mln zł w 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie ze: (i) wzrostu odsetek od pożyczek (o 2,7 mln zł) udzielonych przez Grupę na rzecz Akcjonariusza Większościowego; (ii) rozwiązania rezerwy na karę KNF (1,3 mln zł); oraz (iii) wzrostu wartości różnic kursowych o 0,7 mln zł.

*Koszty finansowe*

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Koszty finansowe zmniejszyły się o 1,1 mln zł, tj. 31,7%, do 2,3 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 3,4 mln zł w 2021 r. głównie wskutek zmniejszenia odsetek od faktoringu (Grupa przestała korzystać z faktoringu).

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Koszty finansowe wzrosły o 1,4 mln zł, tj. o 72,4%, do 3,4 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 2,0 mln zł w 2020 r. Zmiana wynikała głównie ze wzrostu odsetek od zobowiązań i faktoringu związanych ze wzrostem skali działalności Grupy.

*Podatek dochodowy*

W latach zakończonych 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. efektywna stopa opodatkowania wynosiła odpowiednio 20%, 21% i 24%.

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Podatek dochodowy spadł o 4,8 mln zł, tj. 8,1%, do 54,3 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 59,1 mln zł w 2021 r. Spadek ten był głównie spowodowany spadkiem zysku brutto w 2022 r. w porównaniu z 2021 r., do którego przyczyniły się głównie powyższe czynniki.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Podatek dochodowy wzrósł o 29,5 mln zł, tj. 99,8%, do 59,1 mln zł w 2021 r. w porównaniu z 29,6 mln zł w 2020 r. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem zysku brutto w 2021 r. w porównaniu z 2020 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 2022 r. struktura czasowa realizacji aktywa na podatek odroczonego z tytułu strat podatkowych przedstawia się następująco: (i) do 2023 r.: 13,9 mln zł; (ii) do 2024 r.: 6,9 mln zł; (iii) do 2025 r.: 2,5 mln zł; (iv) do 2026 r.: 0,3 mln zł oraz (v) do 2027 r.: 0,1 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 2022 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2021 r.

W wyniku powyższych czynników zysk netto z działalności kontynuowanej spadł o 13,1 mln zł, tj. 5,8%, do 212,9 mln zł w 2022 r. w porównaniu z 226,0 mln zł w 2021 r.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W wyniku powyższych czynników zysk netto z działalności kontynuowanej wzrósł o 134,7 mln zł, tj. 147,6%, do 226,0 mln zł w 2021 r. w porównaniu do 91,2 mln zł w 2020 r.

## 8.8 Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych w Skonsolidowanych 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 PRS* (począwszy od 2021 r.), który obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego i domu studenckiego (segment ten został wyodrębniony głównie w związku z rozpoczęciem przez Grupę Murapol współpracy z Inwestorem PRS, a następnie LifeSpot, wspieranymi przez Ares, w ramach Platformy PRS; zob. w szczególności pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS”);
- *segment pozostały* (wyłącznie w latach 2020-2021), który skupiał w sobie pozostałą działalność Grupy, w szczególności polegającą na pośrednictwie sprzedaży lokali; segment ten przestał być wyodrębniany, począwszy od 2022 r., w związku ze sprzedażą w lipcu 2021 r. przez Murapol Real Estate S.A. wszystkich posiadanych akcji w Spółce Zależnej – Platforma Mieszkaniowa S.A. prowadzącej działalność pośrednictwa 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.

W związku z powyższym, na Datę Prospektu dla celów zarządczych Grupa wyodrębnia następujące segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi:

- *segment deweloperski*, który zajmuje się budową oraz sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych; oraz

- *segment PRS*, który obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego

Spółka nie wyodrębnia segmentów geograficznych. W latach 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 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.

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 niepowiązanymi.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. ani w żadnym z lat obrotowych 2020-2022 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 2023 r. i 2022 r., a także na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. oraz za lata zakończone w tym dniu.

Tabela nr 33. Segmenty operacyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r.

Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r.	Działalność kontynuowana			Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem		
	<i>w tys. PLN/(niebadane)</i>				
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	803.795	163.097	966.892	-	966.892
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>803.795</b>	<b>163.097</b>	<b>966.892</b>	-	<b>966.892</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>293.334</b>	<b>16.870</b>	<b>310.204</b>	-	<b>310.204</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(27.792)	-	(27.792)	-	(27.792)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	890
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	(25.494)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	(51.422)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	-	(135)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-	-	(1.000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	-	-	(4.044)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>228.999</b>

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Tabela nr 34. Segmenty operacyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2022 r.

Okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2022 r.	Działalność kontynuowana				Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem	Wyłączenia	
	w tys. PLN/(niebadane)				
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	721.146	90.777	811.923	-	811.923
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>721.146</b>	<b>90.777</b>	<b>811.923</b>	-	<b>811.923</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>286.440</b>	<b>8.179</b>	<b>294.618</b>	-	<b>294.618</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(12.126)	-	(12.126)	-	(12.126)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	1.121
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	(23.107)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	(40.111)
Zysk/(strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	-	481
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-	-	(1.000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	-	-	(7.427)
<b>Zysk operacyjny</b>	-	-	-	-	<b>224.575</b>

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Tabela nr 35. Segmenty operacyjne Grupy Murapol za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r.

Rok zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r.	Działalność kontynuowana				Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem	Wyłączenia	
	w tys. PLN/(zbadane)				
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	871.875	133.785	1.005.660	-	1.005.660
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>871.875</b>	<b>133.785</b>	<b>1.005.660</b>	-	<b>1.005.660</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>341.707</b>	<b>13.565</b>	<b>355.272</b>	-	<b>355.272</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(15.549)	-	(15.549)	-	(15.549)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	1.690
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	(29.537)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	(58.220)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	-	180
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-	-	(2.000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	-	-	(12.136)
<b>Zysk operacyjny</b>	-	-	-	-	<b>255.249</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

Tabela nr 36. Segmenty operacyjne Grupy Murapol za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2021 r.

Rok zakończony w dniu 31 grudnia 2021 r.	Działalność kontynuowana				Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostały	Razem		
	w tys. PLN/(zbadane)					
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	885.230	194.267	5.719	1.085.215	-	1.085.215
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>885.230</b>	<b>194.267</b>	<b>5.719</b>	<b>1.085.215</b>	-	<b>1.085.215</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>324.806</b>	<b>36.816</b>	<b>1.910</b>	<b>363.530</b>	-	<b>363.530</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(31.815)	(2.287)	-	(34.103)	-	(34.103)
Pozostałe przychody operacyjne						8.377
Koszty sprzedaży						(30.692)
Koszty ogólnego zarządu						(59.287)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						4.970
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						(4.583)
<b>Zysk operacyjny</b>						<b>282.314</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

Tabela nr 37. Segmenty operacyjne Grupy Murapol za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Rok zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r.	Działalność kontynuowana				Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Pozostały	Razem			
	w tys. PLN/(zbadane)					
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	846.501	7.945	854.446	-	854.446	
Sprzedaż między segmentami	-	2.982	2.982	(2.982)	-	
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>846.501</b>	<b>10.927</b>	<b>857.428</b>	<b>(2.982)</b>	<b>854.446</b>	
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>215.050</b>	<b>2.393</b>	<b>217.443</b>	-	<b>217.443</b>	
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(47.792)	-	(47.792)	-	(47.792)	
Pozostałe przychody operacyjne					6.063	
Koszty sprzedaży					(36.776)	
Koszty ogólnego zarządu					(48.432)	
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					(8.048)	
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(10.956)	
<b>Zysk operacyjny</b>					<b>119.294</b>	

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

## 8.9 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

### Aktywa

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat aktywów Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

Tabela nr 38. Aktywa Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		Zmiana pomiędzy*		
	2023 r. <i>(tys. PLN)/ (niebadane)</i>	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2023 r. i 2022 r.	2022 r. i 2021 r.	2021 r. i 2020 r.
<b>AKTYWA</b>							
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>83.562</b>	<b>72.941</b>	<b>172.804</b>	<b>203.759</b>	<b>14,6</b>	<b>(57,8)</b>	<b>(15,2)</b>
Aktywa niematerialne	5.711	6.521	8.567	7.547	(12,4)	(23,9)	13,5
Rzeczowe aktywa trwałe	18.493	5.898	8.274	8.606	213,5	(28,7)	(3,9)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	2.501	78.162	-	(100)	(96,8)
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	233	-	-	(100,0)
Pozostałe długoterminowe należności	11.723	-	7	12.181	-	(100,0)	(99,9)
Kaucje budowlane	-	-	-	4	-	-	(100,00)
Pozostałe aktywa finansowe	96	120	71.158	4.370	(20,0)	(99,8)	1528,3
Pozostałe aktywa niefinansowe	1.440	780	906	896	84,6	(13,9)	1,1
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46.099	59.621	81.391	91.760	(22,7)	(26,7)	(11,3)
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1.679.802</b>	<b>1.656.662</b>	<b>1.448.530</b>	<b>1.032.352</b>	<b>1,4</b>	<b>14,4</b>	<b>40,3</b>
Zapasy	1.312.119	1.243.859	1.019.994	786.408	5,5	21,9	29,7
Koszty pozyskania kontraktów	20.994	20.211	17.406	20.642	3,9	16,1	(15,7)
Należności z tytułu dostaw i usług	50.720	40.453	68.172	12.122	25,4	(40,7)	462,4
Należności z tytułu podatku dochodowego	3.232	1.597	522	419	102,4	205,9	24,6
Należności pozostałe	54.095	36.840	47.131	51.785	46,8	(21,8)	(9,0)
Kaucje budowlane	19	13	11	3	46,2	18,2	266,7
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	932	3.131	372	-	(70,2)	741,7	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	35	-	8.684	(100,0)	-	(100,00)
Pozostałe aktywa niefinansowe	2.174	1.503	1.934	2.705	44,6	(22,3)	(28,5)
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	54.807	39.498	25.120	27.582	38,8	57,2	(8,9)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180.710	269.522	267.869	122.002	(33,0)	0,6	119,6
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1.763.364</b>	<b>1.729.603</b>	<b>1.621.334</b>	<b>1.236.110</b>	<b>2,0</b>	<b>6,7</b>	<b>31,2</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe; \* Spółka, niebadane

### Aktywa razem

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 aktywa Grupy obejmowały głównie następujące pozycje: (i) zapasy stanowiące, odpowiednio, 74,4%, 71,9%, 62,9% i 63,6% aktywów razem na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.; (ii) środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowiące, odpowiednio, 10,2%, 15,6%, 16,5% i 9,9% aktywów razem na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.; (iii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowiące, odpowiednio, 2,6%, 3,4%, 5,0% i 7,4% aktywów razem na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r., (iv) pozostałe należności stanowiące, odpowiednio, 3,1%, 2,1%, 2,9% i 4,2% aktywów razem na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r., (v) nieruchomości inwestycyjne stanowiące, odpowiednio, 0,2% i 6,3% aktywów razem na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2020 r. (na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych); oraz

(vi) pozostałe aktywa finansowe stanowiące, odpowiednio, 4,4% i 1,1% aktywów razem na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2020 r. (na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. nie stanowiły one istotnej pozycji).

Aktywa razem wzrosły o 33,8 mln zł, tj. o 2,0%, z 1.729,6 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 1.763,4 mln zł na 30 września 2023 r. Wzrost ten był skutkiem: (i) wzrostu aktywów obrotowych o 23,1 mln zł (głównie wzrostu (a) zapasów, (b) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych, (c) pozostałych należności oraz (d) należności z tytułu dostaw i usług, który został częściowo skompensowany przez spadek środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz (ii) wzrostu aktywów trwałych o 10,6 mln zł (głównie wzrostu (a) rzeczowych aktywów trwałych i (b) ujęciem pozostałych należności długoterminowych, który został częściowo skompensowany przez spadek aktywa z tytułu podatku odroczonego).

Aktywa razem wzrosły o 108,3 mln zł, tj. o 6,7%, z 1.621,3 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 1.729,6 mln zł na 31 grudnia 2022 r. Wzrost ten był głównie skutkiem wzrostu aktywów obrotowych o 208,1 mln zł (głównie (i) zapasów, (ii) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych, (iii) kosztów pozyskania kontraktów) oraz (iv) aktywów z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych, który został częściowo skompensowany przez spadek aktywów trwałych o 99,9 mln zł (głównie pozostałych aktywów finansowych i aktywów z tytułu odroczonego podatku).

Aktywa razem wzrosły o 385,2 mln zł, tj. o 31,2%, z 1.236,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.621,3 mln zł na 31 grudnia 2021 r. na skutek wzrostu aktywów obrotowych o 416,2 mln zł, co było spowodowane głównie zwiększeniem (i) zapasów, (ii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz (iii) należności z tytułu dostaw i usług, przy jednoczesnym spadku aktywów trwałych o 31,0 mln zł.

#### *Aktywa trwałe*

Na dzień 30 września 2023 r. oraz na 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. aktywa trwałe stanowiły odpowiednio 4,7%, 4,2%, 10,7% i 16,5% aktywów razem.

Aktywa trwałe obejmują głównie następujące pozycje: (i) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowiące, odpowiednio, 55,2%, 81,7%, 47,1% i 45,0% aktywów trwałych na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.; (ii) pozostałe aktywa finansowe stanowiące, odpowiednio, 41,2% i 2,1% aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2020 r. (na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. nie stanowiły one istotnej pozycji); oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne stanowiące, odpowiednio, 1,4% i 38,4% aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2020 r. (na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych). Ponadto na dzień 30 września 2023 r., w związku z uzgodnieniem terminu spłaty tych należności na 31 grudnia 2024 r., Grupa rozpoznała pozostałe należności długoterminowe w wysokości 11,7 mln zł, które stanowiły głównie należności wynikające z umowy o przejęcie długu zawartej w dniu 13 lutego 2020 r. pomiędzy m.in. Spółką a Oferującym, na podstawie której Oferujący 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 rok 2018 w łącznej kwocie 11,7 mln zł. W dniu 23 października 2023 r. Spółka zawarła z Oferującym porozumienie dotyczące terminu spłaty powyższej kwoty, zgodnie z którym Oferujący dokona zwrotu kwoty zaliczki do dnia 31 grudnia 2024 r.

Aktywa trwałe wzrosły o 10,6 mln zł, tj. o 14,6%, z 72,9 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 83,6 mln zł na 30 września 2023 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem: (i) rzeczowych aktywów trwałych o 10,6 mln zł, tj. o 213,5%, głównie z powodu rozpoznania prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16 nowej siedziby Grupy; oraz (ii) ujęciem na dzień 30 września 2023 r. pozostałych należności długoterminowych (11,7 mln zł) i został częściowo skompensowany przez spadek aktywów z tytułu odroczonego podatku o 13,5 mln zł, tj. o 22,7%.

Aktywa trwałe zmniejszyły się o 99,9 mln zł, tj. o 57,8%, z 172,8 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 72,9 mln zł na 31 grudnia 2022 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem: (i) pozostałych aktywów finansowych o 71,0 mln zł, tj. o 99,8%; (ii) aktywów z tytułu odroczonego podatku o 21,8 mln zł, tj. o 26,7%; oraz (iii) wartości nieruchomości inwestycyjnych o 2,5 mln zł, tj. o 100,0%.

Aktywa trwałe zmniejszyły się o 31,0 mln zł, tj. o 15,2%, z 203,8 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 172,8 mln zł na 31 grudnia 2021 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem: (i) wartości nieruchomości inwestycyjnych o 75,7 mln zł, tj. o 96,8%; (ii) pozostałych należności długoterminowych o 12,2 mln zł, tj. o 99,9%; oraz (iii) wartości aktywów z tytułu podatku dochodowego o 10,4 mln zł, tj. o 11,3%. Spadek aktywów trwałych był częściowo skompensowany wzrostem pozostałych aktywów finansowych o 66,79 mln zł.

#### *Aktywa obrotowe*

Na dzień 30 września 2023 r. oraz na 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. aktywa obrotowe stanowiły odpowiednio 95,3%, 95,8%, 89,3% i 83,5% aktywów razem.

Aktywa obrotowe obejmują głównie następujące pozycje: (i) zapasy stanowiące, odpowiednio, 78,1%, 75,1%, 70,4% i 76,2% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.; (ii) środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące, odpowiednio, 10,8%, 16,3%, 18,5% i 11,8% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.; (iii) należności z tytułu dostaw i usług stanowiące, odpowiednio, 3,0%, 2,4%, 4,7% i 1,2% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.; oraz (iv) pozostałe należności stanowiące, odpowiednio, 3,2%, 2,2%, 3,3% i 5,0% aktywów obrotowych na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

Aktywa obrotowe wzrosły o 23,1 mln zł, tj. o 1,4%, z 1.656,7 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 1.679,8 mln zł na 30 września 2023 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany wzrostem: (i) zapasów o 68,3 mln zł, tj. o 5,5%; (ii) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych o 15,3 mln zł, tj. 38,8%; (iii) pozostałych należności o 17,3 mln zł, tj. 46,8%; oraz (iv) należności z tytułu dostaw i usług o 10,3 mln zł, który z kolei został częściowo skompensowany spadkiem środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 88,8 mln zł, tj. o 33,0%.

Aktywa obrotowe wzrosły o 208,1 mln zł, tj. o 14,4%, z 1.448,5 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 1.656,7 mln zł na 31 grudnia 2022 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany wzrostem: (i) zapasów o 223,9 mln zł, tj. o 21,9%; (ii) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych o 14,4 mln zł, tj. 57,2%; (iii) kosztami pozyskania kontraktów o 2,8 mln zł, tj. 16,1%; oraz (iv) wartością aktywów z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych o 2,8 mln zł.

Aktywa obrotowe wzrosły o 416,2 mln zł, tj. o 40,3%, z 1.032,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.448,5 mln zł na 31 grudnia 2021 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany wzrostem: (i) zapasów o 233,6 mln zł, tj. o 29,7%; (ii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 145,9 mln zł, tj. o 119,6%; oraz (iii) należności z tytułu dostaw i usług o 56,1 mln zł, tj. o 462,4%.

#### *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 one przeznaczone na budowę lokali mieszkalnych, natomiast Zarząd oczekuje osiągnięcia korzyści z tytułu wzrostu ich wartości lub sprzedaży.

Na 30 września 2023 r. Grupa Murapol nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne zmniejszyły się o 2,5 mln zł, tj. o 100,0%, z 2,5 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 0 zł na 31 grudnia 2022 r. Spadek ten był głównie spowodowany sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej.

Nieruchomości inwestycyjne zmniejszyły się o 75,7 mln zł, tj. o 96,8%, z 78,2 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 2,5 mln zł na 31 grudnia 2021 r. Spadek ten był głównie spowodowany: (i) reklasyfikacją gruntów inwestycyjnych na zapasy (68,3 mln zł) oraz (ii) reklasyfikacją i następnie zbyciem gruntów wraz z nakładami poniesionymi do momentu ich sprzedaży (9,8 mln zł).

#### *Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadły o 13,5 mln zł, tj. o 22,7%, z 59,6 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 46,1 mln zł na 30 września 2023 r. głównie w związku z rozliczeniem strat podatkowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadły o 21,8 mln zł, tj. o 26,7%, z 81,4 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 59,6 mln zł na 31 grudnia 2022 r. głównie w związku z rozliczeniem strat podatkowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadły o 10,4 mln zł, tj. o 11,3%, z 91,8 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 81,4 mln zł na 31 grudnia 2021 r. głównie w związku z zawiązanymi odpisami aktualizującymi wartość aktywów oraz strat podatkowych do rozliczenia w latach następujących.

#### *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 mieszkalne 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 68,3 mln zł, tj. 5,5%, z 1.243,9 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 1.312,1 mln zł na 30 września 2023 r. głównie w związku ze wzrostem: (i) wyrobów gotowych o 50,9 mln zł, tj. o 28,7%, co wynikało z poniesionych nakładów na ukończone lokale mieszkalne i użytkowe oraz przypadające na nie części gruntów i miejsca postojowe; (ii)



zaliczki na grunty (wg ceny nabycia) o 22,4 mln zł, tj. 30,5%, głównie w związku z realizacją zakupu gruntów, których dotyczyła zaliczka; oraz (iii) wartości półproduktów i produkcji w toku o 6,1 mln zł, tj. o 0,6%, co było przede wszystkim skutkiem skali realizacji przedsięwzięć deweloperskich na dzień 30 września 2023 r.; który to wzrost został częściowo skompensowany przez spadek o 11,2 mln zł materiałów (wg ceny nabycia).

Zapasy wzrosły o 223,9 mln zł, tj. 21,9%, z 1.020,0 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 1.243,9 mln zł na 31 grudnia 2022 r. głównie w związku ze wzrostem: (i) wartości półproduktów i produkcji w toku o 163,2 mln zł, tj. o 20,0%, co było przede wszystkim skutkiem skali realizacji przedsięwzięć deweloperskich na dzień 31 grudnia 2022 r.; (ii) wyrobów gotowych o 34,4 mln zł, tj. o 24,0%, co wynikało z poniesionych nakładów na ukończone lokale mieszkalne i użytkowe oraz przypadające na nie części gruntów i miejsca postojowe; oraz (iii) zaliczki na grunty o 24,1 mln zł, tj. 48,7%, głównie w związku z realizacją zakupu gruntów, których dotyczyła zaliczka.

Zapasy wzrosły o 233,6 mln zł, tj. 29,7%, z 786,4 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.020,0 mln zł na 31 grudnia 2021 r. głównie w związku ze wzrostem: (i) wartości półproduktów i produkcji w toku o 186,4 mln zł, tj. o 29,7% wynikającym z postępu realizacji przedsięwzięć deweloperskich na dzień 31 grudnia 2021 r.; oraz (ii) wyrobów gotowych o 43,1 mln zł, tj. o 43,1%, co wynikało z poniesionych nakładów na ukończone lokale mieszkalne i użytkowe oraz przypadające na nie części gruntów i miejsca postojowe.

#### 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 15,3 mln zł, tj. 38,8%, z 39,5 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 54,8 mln zł na 30 września 2023 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 (przy wzroście cen sprzedaży mieszkań pomiedzy okresami).

Środki pieniężne na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych wzrosły o 14,4 mln zł, tj. 57,2%, z 25,1 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 39,5 mln zł na 31 grudnia 2022 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.

Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych spadły o 2,5 mln zł, tj. 8,9%, z 27,6 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 25,1 mln zł na 31 grudnia 2021 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 termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności z tytułu dostaw i usług wzrosły o 10,3 mln zł, tj. 25,4%, z 40,5 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 50,7 mln zł na 30 września 2023 r., głównie w związku z realizowanymi projektami i ich zaawansowaniem w segmencie PRS.

Należności z tytułu dostaw i usług spadły o 27,7 mln zł, tj. 40,7%, z 68,2 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 40,5 mln zł na 31 grudnia 2022 r., głównie w związku z pozyskaniem pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji PRS w Warszawie i Gdyni, czego konsekwencją było rozliczenie pozostałej ceny sprzedaży gruntów.

Należności z tytułu dostaw i usług wzrosły o 56,1 mln zł, tj. 462,4%, z 12,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 68,2 mln zł na 31 grudnia 2021 r. Wzrost ten był przede wszystkim spowodowany przez transakcje sprzedaży gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Platformy PRS.

#### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty spadły o 88,8 mln zł, tj. 33,0%, z 269,5 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 180,7 mln zł na 30 września 2023 r. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wzrosły o 1,7 mln zł, tj. 0,6%, z 267,9 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 269,5 mln zł na 31 grudnia 2022 r. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wzrosły o 145,9 mln zł, tj. 119,6%, z 122,0 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 267,9 mln zł na 31 grudnia 2021 r. Szczegółowe informacje znajdują się w pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe – Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” poniżej.

### Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe obejmowały: (i) pożyczki dla pracowników; (ii) pożyczki udzielone obejmujące pożyczki udzielone w 2021 r. Oferującemu przez Spółkę i Murapol Real Estate S.A. na podstawie umów pożyczek (zob. pkt 14.2 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki”); oraz (iii) obligacje posiadane przez Grupę. Pożyczki udzielone na rzecz Oferującego wraz z odsetkami zostały spłacone i rozliczone w 2022 r. w drodze umowy przekazu i potrącenia z wierzytelnością Oferującego o wypłatę dywidendy wypłacanej za 2021 r.

Na 30 września 2023 r. Grupa Murapol nie rozpoznała pozostałych aktywów finansowych. Pozostałe aktywa finansowe spadły o 71,0 mln zł, tj. o 99,8%, z 71,2 mln zł na dzień 31 grudnia 2021 r. do 0,2 mln zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w wyniku rozliczenia i spłaty pożyczek wraz z odsetkami przez Oferującego, jak opisano powyżej. Pozostałe aktywa finansowe wzrosły o 58,1 mln zł, tj. 443,5%, z 13,1 mln zł na dzień 31 grudnia 2020 r. do 71,2 mln zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w następstwie udzielenia w 2021 r. na rzecz Oferującego pożyczek opisanych powyżej.

### Zobowiązania

W tabeli poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy Murapol odpowiednio na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

Tabela nr 39. Zobowiązania Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		Zmiana pomiędzy*		
	2023 r. (tys. PLN)/ (niebadane)	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2023 r. i 2022 r.* (%)/(niebadane)	2022 r. i 2021 r.*	2021 r. i 2020 r.*
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>							
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>455.474</b>	<b>411.181</b>	<b>345.108</b>	<b>78.345</b>	<b>10,8</b>	<b>19,1</b>	<b>340,5</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	409.380	365.497	276.450	-	12,0	32,2	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	16.793	-	-	(100,0)
Zobowiązania z tytułu leasingu	12.003	1.134	1.618	1.692	958,5	(29,9)	(4,4)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.852	25.013	46.052	40.220	(44,6)	(45,7)	14,5
Kaucje budowlane długoterminowe	20.210	19.506	20.958	19.611	3,6	(6,9)	6,9
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	30	31	30	29	(3,2)	3,3	3,4
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>777.678</b>	<b>878.892</b>	<b>771.248</b>	<b>877.937</b>	<b>(11,5)</b>	<b>14,0</b>	<b>(12,2)</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81.749	75.340	105.350	73.970	8,5	(28,5)	42,4
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	63.535	46.675	48.142	196.750	36,1	(3,0)	(75,5)
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	88.124	-	-	(100,0)
Zobowiązania z tytułu leasingu	18.051	12.567	10.423	6.291	43,6	20,6	65,7
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	11.301	13.544	16.088	25.964	(16,6)	(15,8)	(38,0)
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	7.299	7.170	6.110	16.332	1,8	17,3	(62,6)
Rezerwy	6.205	6.394	1.051	11.030	(3,0)	508,4	(90,5)
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto	2.205	2.510	2.179	2.109	(12,2)	15,2	3,3
Kaucje budowlane	42.517	37.277	30.490	23.329	14,1	22,3	30,7
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	30.283	26.065	21.815	-	16,2	19,5	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	514.534	651.350	529.600	434.037	(21,0)	23,0	22,0
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1.233.152</b>	<b>1.290.073</b>	<b>1.116.356</b>	<b>956.282</b>	<b>(4,4)</b>	<b>15,6</b>	<b>16,7</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe; \* Spółka, niebadane

### Zobowiązania razem

Sektor deweloperski mieszkaniowy w Polsce, w związku z zawieraniem umów deweloperskich i podobnych umów na wczesnych etapach realizacji przedsięwzięć deweloperskich, charakteryzuje się wysokim udziałem zobowiązań

w odniesieniu do sumy bilansowej, co wynika ze znacznego udziału w tych zobowiązaniach pozycji zobowiązania z tytułu umów z klientami. 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 ukończona. Do tego czasu wpłaty klientów (które są sukcesywnie zwalniane na rzecz Grupy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego z indywidualnych mieszkaniowych rachunków powierniczych) są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania z tytułu umów z klientami. Natomiast po stronie aktywów realizacja przedsięwzięć deweloperskich jest ujmowana w zapasach. Na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. zobowiązania z tytułu umów z klientami stanowiły odpowiednio 514,5 mln zł, 651,4 mln zł, 529,6 mln zł i 434,0 mln zł (poziom był w szczególności powiązany z harmonogramami realizacji przedsięwzięć deweloperskich) i w zw. z tym w znacznym zakresie wpływały na stosunek zobowiązań do sumy bilansowej. Pozycja zobowiązania z tytułu umów z klientami nie ma charakteru zobowiązań dłużnych oprocentowanych, koresponduje ona z już poniesionym nakładami budowlanymi wykazywanymi w aktywach Grupy, a dokładniej w saldzie wartości pozycji „Zapasy”. Ze względu na charakter działalności Grupy Murapol, będzie ona występowała w strukturze zobowiązań Grupy również w przyszłości. Zob. również pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe”.

Na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. na zobowiązania składały się głównie: (i) zobowiązania z tytułu umów z klientami (stanowiące odpowiednio 41,7%, 50,5%, 47,4% i 45,4% sumy zobowiązań na 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.); (ii) oprocentowane kredyty i pożyczki (część długoterminowa) stanowiące odpowiednio: 33,2%, 28,3% i 24,8% sumy zobowiązań na 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. i 2021 r. (na dzień 31 grudnia 2020 r. pozycja ta nie występowała); (iii) bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek (stanowiąca odpowiednio 5,2%, 3,6%, 4,3% i 20,6% sumy zobowiązań na 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.); oraz (v) zobowiązania z tytułu dostaw i usług (stanowiące odpowiednio 6,6%, 5,8%, 9,4% i 7,7% sumy zobowiązań na 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.).

Zobowiązania razem spadły o 56,9 mln zł, tj. o 4,4%, z 1.290,1 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 1.233,2 mln zł na 30 września 2023 r. głównie w wyniku spadku: (i) zobowiązań z tytułu umów z klientami; oraz (iii) rezerwy z tytułu odroczonego podatku, co zostało częściowo skompensowane wzrostem, m.in., (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek (zarówno w części długoterminowej, jak i bieżącej), (ii) zobowiązań z tytułu leasingu i (iii) kaucji budowlanych.

Zobowiązania razem wzrosły o 173,7 mln zł, tj. o 15,6%, z 1.116,4 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 1.290,1 mln zł na 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku wzrostu: (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek; (ii) zobowiązań z tytułu umów z klientami; (iii) kaucji budowlanych; (iv) rezerw oraz (v) zobowiązań i rezerw z tytułu kontraktów długoterminowych, co zostało częściowo skompensowane spadkiem, m.in., rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania razem wzrosły o 160,1 mln zł, tj. o 16,7%, z 956,3 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 1.116,4 mln zł na 31 grudnia 2021 r. głównie z powodu: (i) zaciągnięcia zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek; (ii) wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług; (iii) wzrostu zobowiązań z tytułu umów z klientami; oraz (iv) wzrostu zobowiązań i rezerw z tytułu kontraktów długoterminowych.

#### *Zobowiązania długoterminowe*

Na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. zobowiązania długoterminowe stanowiły odpowiednio 36,9%, 31,9%, 30,9% i 8,2% zobowiązań razem. Na główne pozycje zobowiązań długoterminowych na 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. składały się: (i) oprocentowane kredyty i pożyczki (stanowiące odpowiednio 89,9%, 88,9% i 80,1% zobowiązań długoterminowych; na 31 grudnia 2020 r. ta pozycja nie występowała); (ii) rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (stanowiąca odpowiednio 3,0%, 6,1%, 13,3% i 51,3% zobowiązań długoterminowych); oraz (iii) kaucje budowlane długoterminowe (stanowiące odpowiednio 4,4%, 4,7%, 6,1% i 25,0% zobowiązań długoterminowych).

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 44,3 mln zł, tj. o 10,8%, z 411,2 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 455,5 mln zł na 30 września 2023 r. głównie z powodu wzrostu: (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek (części długoterminowej) o 43,9 mln zł, tj. o 12,0%, co było związane z uruchomieniem w całości transz kredytów z tytułu Umowy Kredytów II oraz (ii) zobowiązań z tytułu leasingu o 10,9 mln zł, co było głównie wynikiem rozpoznania zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16 nowej siedziby Grupy. Wzrost ten został częściowo skompensowany przede wszystkim spadkiem rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 11,2 mln zł, tj. o 44,6%.

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 66,1 mln zł, tj. o 19,1%, z 345,1 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 411,2 mln zł na 31 grudnia 2022 r. głównie z powodu wzrostu oprocentowanych kredytów i pożyczek o 89,0 mln zł, tj. o 32,2%, co było związane z pozyskaniem długoterminowego kredytu z tytułu Umowy Kredytów II, które zastąpiło

poprzednie finansowanie na podstawie Umowy Kredytów I, zwiększając maksymalną wielkość dostępnego kredytu. Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem: (i) rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 21,0 mln zł, tj. o 45,7%; oraz (ii) kaucji budowlanych długoterminowych o 1,5 mln zł, tj. 6,9%, zatrzymanych przez generalnego wykonawcę.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 266,8 mln zł, tj. o 340,5%, z 78,3 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 345,1 mln zł na 31 grudnia 2021 r. głównie z powodu wzrostu:

- oprocentowanych kredytów i pożyczek o 276,5 mln zł, co było przede wszystkim związane z pozyskaniem długoterminowego kredytu z tytułu Umowy Kredytów I; oraz
- rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 5,8 mln zł, tj. o 14,5%, przede wszystkim w związku ze zmianą wartości rozliczeń międzyokresowych przychodów (różnica momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań).

W analizowanym okresie doszło także do wzrostu kaucji budowlanych długoterminowych o 1,3 mln zł, tj. 6,9%, zatrzymanych przez generalnego wykonawcę.

#### *Zobowiązania krótkoterminowe*

Na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. zobowiązania krótkoterminowe stanowiły odpowiednio 63,1%, 68,1%, 69,1%, i 91,8% zobowiązań razem.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły o 101,2 mln zł, tj. o 11,5%, z 878,9 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 777,7 mln zł na 30 września 2023 r. głównie z powodu spadku zobowiązań z tytułu umów z klientami o 136,8 mln zł, tj. 21,0%, co wynikało z harmonogramu ukończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych i przekazania lokali klientom oraz wpłat klientów na indywidualne mieszkaniowe rachunki powiernicze wg stanu na 30 września 2023 r. w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. Spadek ten został częściowo skompensowany przez wzrost:

- bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek o 16,9 mln zł, tj. o 36,1%, co wynikało przede wszystkim z uruchomienia w całości transz kredytów z tytułu Umowy Kredytów II oraz kosztów finansowania;
- zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 6,4 mln zł, tj. 8,5%, co wynikało przede wszystkim z harmonogramów ukończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych i przekazania lokali;
- zobowiązań z tytułu leasingu o 5,5 mln zł, tj. o 43,6%, przede wszystkim w związku z rozpoznaniem zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16 nowej siedziby Grupy oraz wzrostem kosztów leasingu; oraz
- kaucji budowlanych (zatrzymanej części wynagrodzenia podwykonawców) o 5,2 mln zł, tj. o 14,1%, w związku ze zwiększeniem skali działalności.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły o 106,7 mln zł, tj. o 12,2%, z 877,9 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 771,2 mln zł na 31 grudnia 2021 r. głównie z powodu spadku:

- bieżącej części oprocentowanych kredytów i pożyczek o 148,6 mln zł, tj. o 75,5%, co wynikało przede wszystkim ze spłaty kredytów i pożyczek zgodnie z harmonogramem płatności i refinansowania długu (w związku z zawarciem Umowy Kredytów I);
- pozostałych zobowiązań finansowych o 88,1 mln zł, tj. o 100,0%, głównie w wyniku spłaty zobowiązań zgodnie z harmonogramami płatności lub przed terminem;
- pozostałych zobowiązań niefinansowych o 10,2 mln zł, tj. 62,6%, co wynikało głównie z rozrachunków publicznoprawnych;
- rezerw o 10,0 mln zł, tj. o 90,5%, głównie w następstwie rozwiązania rezerwy w następstwie kary nałożonej przez KNF (zob. pkt 9.15 „*Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania administracyjne i regulacyjne*”); oraz
- zobowiązań z tytułu podatku dochodowego o 9,9 mln zł, tj. 38,0%, co wynikało z oceny realizacji aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz analizy prognozowanych przyszłych dochodów do opodatkowania.

Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem: (i) zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 31,4 mln zł, tj. o 42,4%, co wynikało głównie ze struktury płatności zobowiązań; (ii) zobowiązań z tytułu umów z klientami o 95,6 mln zł, tj. o 22,0%, co było związane ze wzrostem zakresu działalności operacyjnej Grupy oraz bieżącym harmonogramem realizacji przedsięwzięć deweloperskich; (iii) kaucji budowlanych o 7,2 mln zł, tj. 30,7%, co wynikało ze wzrostu działalności operacyjnej Grupy; oraz (iv) pojawieniem się zobowiązań i rezerw z tytułu kontraktów długoterminowych w kwocie 21,8 mln zł, co wynikało z rozpoczęcia działalności w segmencie PRS.

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 wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. jako: (i) łączny kapitał własny Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. (w kwocie 439,5 mln zł) podzielony przez (ii) łączną liczbę Akcji (tj. 40.800.000) wynosi 10,77 zł, natomiast obliczona wg stanu na dzień 30 września 2023 r. jako: (i) łączny kapitał własny Grupy na dzień 30 września 2023 r. (w kwocie 530,2 mln zł) podzielony przez (ii) łączną liczbę Akcji (tj. 40.800.000) wynosi 13,0 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 i zakupem gruntów, a także dotyczą wypłat dywidendy na rzecz jej akcjonariuszy.

Od 2021 r., na skutek restrukturyzacji finansowania Grupy, Grupa finansuje swoją działalność z kapitałów własnych oraz jednego kredytu bankowego (od kwietnia 2021 r. Umowy Kredytów I, którą we wrześniu 2022 r. zastąpiła Umowa Kredytów II). W związku z tym na dzień 30 września 2023 r. i na Datę Prospektu głównymi źródłami finansowania działalności Grupy Murapol są: (i) środki pochodzące z Umowy Kredytów II (odpowiednio 472,9 mln zł na dzień 30 września 2023 r. i 412,2 mln zł na dzień 31 grudnia 2022 r.); (ii) środki generowane z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, a także (iii) w zakresie wskazanym poniżej – leasing (odpowiednio 30,1 mln zł na dzień 30 września 2023 r. i 13,7 mln zł na dzień 31 grudnia 2022 r.).

W kwietniu 2021 r. Grupa Murapol dokonała refinansowania ówczesnego zadłużenia z tytułu umów kredytu i umów faktoringu, zastępując je nowym finansowaniem (Umowa Kredytów I) 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. Ponadto środki z Umowy Kredytów I zostały również wykorzystane do spłaty większości obligacji wyemitowanych przez Grupę.

We wrześniu 2022 r. Grupa Murapol zawarła nową umowę kredytów (Umowa Kredytów II) z konsorcjum banków: Bank Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A., która zastąpiła Umowę Kredytów I (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 II”).

Przed restrukturyzacją zadłużenia Grupa korzystała z różnych instrumentów finansowych, takich jak: (i) umowy kredytu z kilkoma bankami obejmujące kredyty długoterminowe, obrotowe, w rachunku bieżącym, odnawialne, otwarte linie kredytowe oraz (ii) wyemitowane obligacje korporacyjne plasowane wśród inwestorów indywidualnych lub wśród inwestorów instytucjonalnych, w tym notowane na rynku Catalyst. 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 14.2 „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 oraz (iii) zobowiązań finansowych zaciągniętych wobec funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Na skutek przeprowadzonej restrukturyzacji zadłużenia Grupa spłaciła i zaprzestała korzystania z wyżej opisanych instrumentów finansowych, z wyjątkiem kredytów udzielonych na podstawie Umowy Kredytów I przez konsorcjum banków Bank Pekao S.A. i mBank S.A., a następnie od września 2022 r. udzielonych na podstawie Umowy Kredytów II przez konsorcjum banków Bank Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A.

Ponadto Grupa korzysta z umów leasingu, głównie w zakresie leasingu nieruchomości wykorzystywanych na własne potrzeby, floty samochodowej i urządzeń biurowych, a od października 2023 r. także z gwarancji oraz kredytu odnawialnego udostępnionych Spółce na podstawie umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A., w obu przypadkach do maksymalnej kwoty limitu kredytowego wynoszącego 7,3 mln zł (przy czym w listopadzie 2023 r. Spółka złożyła wniosek o zwiększenie limitu do kwoty 15 mln zł).

Informacje na temat zadłużenia Grupy Murapol w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. oraz latach 2020-2022, głównie z tytułu umów kredytu wraz z ustanowionymi zabezpieczeniami, znajdują się w nocie 19 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego i w nocie 30 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022. 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 oraz produktów w postaci gwarancji udostępnianych w ramach limitu kredytowego. Zarząd przewiduje, że w najbliższej przyszłości poziom zadłużenia z tytułu Umowy Kredytów II i ewentualnego

dotkowego finansowania zewnętrznego będzie utrzymywał się na poziomie około 550 mln zł (z uwzględnieniem częściowych spłat kwoty kapitału z Umowy Kredytów II). Spółka podjęła działania mające na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie Umowy Kredytów II o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu Umowy Kredytów II (łącznie do kwoty 550,0 mln zł, z uwzględnieniem kwot kapitału udostępnionych do Daty Prospektu z tytułu Umowy Kredytów II, które pozostają do spłaty) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w Umowie Kredytów II lub zawarcia dodatkowych porozumień. Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Bank Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz BANCO SANTANDER, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

Dodatkowo, wraz z rozwojem działalności operacyjnej Grupy, 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. 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 umożliwi 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 II – zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”) 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**

Wskaźnikami finansowymi, które są brane pod uwagę przez Zarząd przy ocenie i analizie poziomu zadłużenia Grupy Murapol, są: (i) zadłużenie netto, (ii) zadłużenie netto/skorygowana EBITDA; (iii) zadłużenie netto/kapitały własne oraz (iv) wskaźnik ogólnego zadłużenia, a pomocniczo, pod kątem struktury zadłużenia, (v) wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego oraz (vi) wskaźnik zadłużenia długoterminowego. W ocenie Spółki, w analizowanym okresie wskaźniki zadłużenia Grupy pozostawały na relatywnie niskim poziomie, w szczególności zadłużenie netto/kapitały własne oraz zadłużenie netto/skorygowana EBITDA kształtowały się na poziomie 1 i poniżej 1. W ocenie Spółki wraz z dalszym rozwojem skali działalności Grupy powinny ulegać one dalszej poprawie – Spółka zakłada, że wskaźniki zadłużenia Grupy pozostaną na odpowiednio bezpiecznym poziomie.

##### *Zadłużenie netto*

Zadłużenie netto Grupy wyniosło 267,5 mln zł na dzień 30 września 2023 r., 116,9 mln zł na 31 grudnia 2022 r., 43,6 mln zł na 31 grudnia 2021 r. i 160,1 mln zł na 31 grudnia 2020 r. (źródło: dane księgowe Spółki). Zmiany pomiędzy analizowanymi datami wynikały głównie ze zmian salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pozostających do dyspozycji Grupy oraz salda środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz z restrukturyzacji zadłużenia.

##### *Zadłużenie netto/skorygowana EBITDA*

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 r. wskaźnik zadłużenia netto do skorygowanej EBITDA kształtował się na poziomie 1,0 oraz w latach 2020-2022 wskaźnik zadłużenia netto do skorygowanej EBITDA kształtował się odpowiednio na poziomie: 0,8, 0,1, 0,4 (źródło: dane księgowe Spółki), na co miała wpływ zwiększająca się wartość skorygowanej EBITDA przy jednoczesnym obniżeniu wartości zadłużenia netto. Na wartość wskaźnika i jego zmiany w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 wpływ miała zmiana wartości EBITDA, wypłacone dywidendy oraz wartość zadłużenia Grupy.

*Zadłużenie netto/kapitały własne*

Wskaźnik zadłużenie netto/kapitały własne Grupy wyniósł 0,5 na dzień 30 września 2023 r., 0,3 na dzień 31 grudnia 2022 r., 0,1 na dzień 31 grudnia 2021 r. i 0,6 na dzień 31 grudnia 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*). Zmiana pomiędzy poszczególnymi datami wynikała z poziomu zysku netto, wypłacanych dywidend, wysokiej dostępności środków pieniężnych oraz restrukturyzacji zadłużenia.

*Wskaźnik ogólnego zadłużenia*

Wskaźnik ogólnego zadłużenia w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 utrzymywał się na stabilnym poziomie i wyniósł 69,9 na dzień 30 września 2023 r., 74,6 na 31 grudnia 2022 r., 68,9 na 31 grudnia 2021 r. i 77,4 na 31 grudnia 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*).

*Wskaźnik płynności bieżącej*

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 2,2 na dzień 30 września 2023 r., 1,9 na 31 grudnia 2022 r., 1,9 na 31 grudnia 2021 r. i 1,18 na 31 grudnia 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*). Na dzień 30 września 2023 r., na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. wskaźnik ten utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie. Wzrost wartości wskaźnika w stosunku do 31 grudnia 2020 r. wynikał z przeprowadzonej restrukturyzacji zadłużenia Grupy, dzięki czemu istotna część zobowiązań finansowych Grupy jest wymagalna po 2024 r.

*Wskaźnik płynności szybkiej*

Wskaźnik płynności szybkiej wyniósł 0,5 na dzień 30 września 2023 r., 0,5 na 31 grudnia 2022 r., 0,6 na 31 grudnia 2021 r. i 0,28 na 31 grudnia 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*). Na dzień 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. wskaźnik ten utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie. Natomiast zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2021 r. a 31 grudnia 2020 r. wynikały przede wszystkim ze zmian wartości aktywów obrotowych innych niż zapasy wynikających z prowadzonej działalności operacyjnej Grupy.

*Cykl rotacji należności z tytułu dostaw i usług*

Wskaźnik cyklu rotacji należności z tytułu dostaw i usług wyniósł odpowiednio 14 dni, 15 dni, 23 dni i 5 dni na dzień 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*). Wzrost wskaźnika na dzień 31 grudnia 2021 r. był spowodowany wzrostem wartości należności, w tym przede wszystkim w związku z transakcjami w segmencie PRS.

*Cykl rotacji zapasów*

Wskaźnik cyklu rotacji zapasów wyniósł odpowiednio 366 dni, 451 dni, 343 dni i 336 dni na dzień 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*). Zmiany pomiędzy stanem na 30 września 2023 r. a 31 grudnia 2022 r. wynikały przede wszystkim z większego tempa wzrostu przychodów w porównaniu do wzrostu wartości zapasów w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. w porównaniu do 2022 r. Zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2022 r. a 31 grudnia 2021 r. wynikały przede wszystkim ze wzrostu stanu zapasów na dzień 31 grudnia 2022 r., który przełożył się na 2.234 przekazane lokale w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Natomiast na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. wskaźnik ten utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie

*Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług*

Wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług wyniósł odpowiednio 23 dni, 27 dni, 35 dni i 32 dni na dzień 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. (źródło: *dane księgowe Spółki*). Zmiany pomiędzy stanem na 30 września 2023 r. a 31 grudnia 2022 r. wynikały przede wszystkim ze zmiany stanu zobowiązań. Zmiany pomiędzy stanem na 31 grudnia 2022 r. a 31 grudnia 2021 r. wynikały przede wszystkim ze spadku salda 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 w 2020 r. (do marca) uwzględnia przepływy środków pieniężnych generowane przez grupę PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.).

Tabela nr 40. Wybrane informacje na temat skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(tys. PLN)/(niebadane)		(tys. PLN)/(zbadane)		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.254)	45.933	159.106	184.463	254.882
Kapitał obrotowy*	902.124	966.587	777.770	677.282	154.415
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(518)	2.802	765	21.530	(10.639)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(86.040)	80.907	(158.218)	(60.126)	(288.054)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(88.812)	129.642	1.653	145.867	(43.809)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>269.522</b>	<b>267.869</b>	<b>267.869</b>	<b>122.002</b>	<b>165.812</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>180.710</b>	<b>397.511</b>	<b>269.522</b>	<b>267.869</b>	<b>122.002</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe; \* Spółka. 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 oraz dla umów deweloperskich zawieranych w ramach przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż rozpoczęła się po dniu 1 lipca 2022 r. – otrzymanie przez bank wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej (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 18-21 miesięcy), sprzedaną PUM realizowanych projektów inwestycyjnych oraz uzyskaną średnią ceną sprzedaży. W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Grupa Murapol zrealizowała prace budowlane w stosunku do 11 przedsięwzięć deweloperskich, natomiast w latach 2020-2022 Grupa Murapol zrealizowała prace budowlane w stosunku do 61 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 19 „Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września odpowiednio 2023 r., 2022 r., 2021 r. i 2020 r.” oraz tabelę nr 20 „Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2022”. 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 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 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 przez Grupę w 2021 r. działalności w segmencie PRS, w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. oraz w latach 2021-2022 we wpływach z działalności operacyjnej Grupa Murapol dodatkowo ujęła wpływy środków pieniężnych z działalności w segmencie PRS, które objęły: (i) część/całość ceny sprzedaży 6 nieruchomości do Platformy PRS oraz (ii) środki pieniężne przekazane przez Inwestora PRS/Spółki Projektowe PRS, a także pozostałych partnerów Grupy w tym segmencie (w zakresie odnoszącym się do domu studenckiego) na sfinansowanie realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS oraz domu studenckiego na zasadach uzgodnionych w umowach zawartych przez strony, z uwzględnieniem uzgodnionego poziomu Marży I dla segmentu PRS.

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 okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 Grupa Murapol realizowała prace budowlane w stosunku do 72 etapów 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 latach 2021-2022 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 i domu studenckiego (PBSA) (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 wpływy środków z działalności operacyjnej.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa Murapol wygenerowała ujemne przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 2,3 mln zł, natomiast w analogicznym okresie 2022 r. Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 45,9 mln zł, w 2022 r. w wysokości 159,1 mln zł, w 2021 r. w wysokości 184,5 mln zł, a w 2020 r. w wysokości 254,9 mln zł. W latach 2020-2022 różnice pomiędzy poszczególnymi okresami wynikają z uwzględnienia w przepływach z działalności operacyjnej przekazywanych do rozliczenia faktorowi faktur kosztowych związanych z korzystaniem w 2020 r. i częściowo w 2021 r. przez Grupę z faktoringu odwrotnego. Przepływy pieniężne generowane przez działalność operacyjną, wyłączając wpływ faktoringu, przedstawiają się w sposób następujący: 159,1 mln zł w 2022 r., 184,5 mln zł w 2021 r. oraz 150,0 mln zł w 2020 r., czyli utrzymują się na zbliżonym poziomie w latach 2020-2022. Natomiast ujemne przepływy pieniężne w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. wynikały głównie z niższych zobowiązań z tytułu umów z klientami w porównaniu do analogicznego okresu 2022 r.

#### Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol były ujemne i wyniosły 2,3 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. w wysokości 236,3 mln zł i korekty (łącznie 238,5 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 51,5 mln zł) obejmowały głównie: (i) koszty finansowe (29,4 mln zł); (ii) zwiększenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (16,7 mln zł); oraz (iii) amortyzacja (3,4 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 291,3 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zmniejszenia stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami (137,6 mln zł); (ii) zwiększenia stanu zapasów (50,4 mln zł); (iii) zapłaty podatku dochodowego (47,6 mln zł) oraz (iv) zwiększenia stanu należności (39,3 mln zł).

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 45,9 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2022 r. w wysokości 234,5 mln zł i korekty (łącznie 188,5 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 52,8 mln zł) obejmowały głównie: (i) zmniejszenie stanu należności (32,5 mln zł) oraz (ii) koszty finansowe (13,4 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 242,6 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zwiększenia stanu zapasów (140,2 mln zł); (ii) zapłaty podatku dochodowego (50,5 mln zł); (iii) zmniejszenia stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (17,2 mln zł); oraz (iv) zwiększenia stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych (24,0 mln zł).

2022 r.

W 2022 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 159,1 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za 2022 r. w wysokości 267,2 mln zł i korekty (łącznie 108,1 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 186,6 mln zł) obejmowały głównie: (i) zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami (119,4 mln zł); (ii) koszty finansowe (14,9 mln zł); oraz (iii) zmniejszenie stanu należności (38,0 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 294,7 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zwiększenia stanu zapasów (193,6 mln zł); (ii) zapłaty podatku dochodowego (57,4 mln zł); (iii) zmniejszenia stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (19,4 mln zł); oraz (iv) zmianę stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych (14,4 mln zł).

2021 r.

W 2021 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy Murapol wyniosły 184,5 mln zł. Kwota ta obejmowała zysk przed opodatkowaniem za 2021 r. w wysokości 285,1 mln zł i korekty (łącznie 100,6 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 197,1 mln zł) obejmowały głównie: (i) zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami (99,6 mln zł); (ii) zwiększenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (51,5 mln zł); (iii) koszty finansowe (37,5 mln zł). Korekty wpływów środków pieniężnych zostały częściowo skompensowane następującymi zmianami (łącznie 297,8 mln zł), które dotyczyły głównie: (i) zwiększenia stanu zapasów (176,7 mln zł); (ii) zapłaty podatku dochodowego (53,3 mln zł); oraz (iii) zwiększenia stanu należności (39,2 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 110,3 mln zł (zysk z działalności kontynuowanej w wysokości 120,8 mln zł pomniejszony o stratę z działalności zaniechanej w wysokości 10,6 mln zł) i korekty (łącznie 144,6 mln zł). Korekty wpływu środków pieniężnych (łącznie 294,8 mln zł) obejmowały głównie: (i) zmianę 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).

*Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej*

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa Murapol wygenerowała ujemne wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 0,5 mln zł. Wpływy obejmujące głównie nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (0,9 mln zł) (zob. pkt 8.13 „Nakłady inwestycyjne” poniżej) zostały częściowo skompensowane przez wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (0,4 mln zł).

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 2,8 mln zł. Wpływy obejmowały głównie wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (3,0 mln zł) i zostały częściowo skompensowane przez wpływy obejmujące głównie nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (0,6 mln zł) (zob. pkt 8.13 „Nakłady inwestycyjne” poniżej).

2022 r.

W 2022 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 0,8 mln zł. Wpływy obejmowały głównie wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (3,0 mln zł) i zostały częściowo skompensowane przez wypływy obejmujące głównie nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (2,7 mln zł) (zob. pkt 8.13 „Nakłady inwestycyjne” poniżej).

2021 r.

W 2021 r. Grupa Murapol wygenerowała wpływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 21,5 mln zł. Wpływy te obejmowały głównie: (i) wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (8,4 mln zł); oraz (ii) wpływy z tytułu sprzedaży pozostałych aktywów finansowych (11,4 mln zł), w tym akcji spółki notowanej na GPW oraz akcji Spółki Zależnej, i zostały częściowo skompensowane przez wypływy, w tym głównie związanych z udzieleniem pożyczek (1,4 mln zł), głównie na rzecz Oferującego.

2020 r.

W 2020 r. Grupa Murapol wygenerowała wypływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w wysokości 10,6 mln zł. Wypływy 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) wypływy z tytułu udzielonych pożyczek (4,2 mln zł), głównie na rzecz Oferującego; oraz (iii) wypływy z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (1,3 mln zł) (zob. pkt 8.13 „Nakłady inwestycyjne” poniżej).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

W latach 2020-2022, a także w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. przepływy pieniężne z działalności finansowej Grupy Murapol były ściśle związane ze strukturą finansowania Grupy oraz harmonogramami uruchamiania i płatności zobowiązań o charakterze dłużnym. W latach 2020-2022 Grupa, w związku z restrukturyzacją zadłużenia, realizowała istotne spłaty zobowiązań. W 2022 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Grupa dokonała wypłaty istotnych kwot dywidendy. Zob. pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Koszt pozyskania kapitału obcego” i „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Polityka dywidendowa Spółki” powyżej, pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”, pkt 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe – Informacje ogólne”. Wartość przepływów netto z działalności finansowej była ujemna i wynosiła 86,0 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r., 158,2 mln zł w 2022 r., 60,1 mln zł w 2021 r. oraz 288,1 mln zł w 2020 r. Natomiast w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. Grupa odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w wysokości 80,9 mln zł.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły 86,0 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów na podstawie Umowy Kredytów II (110,5 mln zł) zostały skompensowane przez wypływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 196,5 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) dywidendy wypłacone (łącznie 100,0 mln zł); (ii) spłatę pożyczek/kredytów z tytułu Umowy Kredytów II (48,6 mln zł); (iii) odsetki i prowizje bankowe (44,2 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów); oraz (iv) spłatę zobowiązań z tytułu leasingu (3,3 mln zł).

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 80,9 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów na podstawie Umowy Kredytów II (121,7 mln zł) zostały skompensowane przez wypływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 40,8 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) spłatę pożyczek/kredytów z tytułu Umowy Kredytów I (25,0 mln zł); (ii) odsetki i prowizje bankowe (12,7 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów); oraz (iii) spłatę zobowiązań z tytułu leasingu (2,6 mln zł).

2022 r.

W 2022 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły 158,2 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie na podstawie Umowy Kredytów II (121,7 mln zł), zostały skompensowane przez wypływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 279,9 mln zł. Wpływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) dywidendy wypłacone (łącznie 202,0 mln zł); (ii) spłatę pożyczek/kredytów (48,1 mln zł); (iii) odsetki i prowizje bankowe (25,0 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów); oraz (iv) spłatę zobowiązań z tytułu leasingu (3,4 mln zł).

2021 r.

W 2021 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły 60,1 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie na podstawie umów kredytu (52,4 mln zł), zostały skompensowane przez wypływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 112,5 mln zł. Wypływy pieniężne z działalności finansowej obejmowały głównie: (i) spłatę pożyczek/kredytów (43,6 mln zł); (ii) spłatę zobowiązań faktoringowych (20,4 mln zł); (iii) wykup obligacji (25,2 mln zł); (iv) odsetki i prowizje bankowe (14,7 mln zł), głównie z tytułu pożyczek/kredytów, obligacji korporacyjnych i umów leasingu (najmu nieruchomości powierzchni biurowej i samochodów); (v) spłatę zobowiązań z tytułu leasingu (3,7 mln zł); oraz (v) spłatę zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności (3,3 mln zł).

2020 r.

W 2020 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły 288,1 mln zł. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów, głównie obrotowych na podstawie umów kredytu (182,2 mln zł), zostały skompensowane przez wypływy pieniężne z działalności finansowej w łącznej wysokości 470,2 mln zł. Wypływy 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).

**8.11 Zobowiązania finansowe**

W tabeli poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na wskazane daty (według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności).

Tabela nr 41. Zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania niefinansowe na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia		Zmiana pomiędzy*		
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.	2023 r. i 2022 r.	2022 r. i 2021 r.	2021 r. i 2020 r.
	(tys. PLN)/ (niebadane)	(tys. PLN)/ (niebadane)	(tys. PLN)/(zbadane)	(tys. PLN)/(zbadane)	(%)/(niebadane)	(%)/(niebadane)	(%)/(niebadane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	472.915	412.172	324.592	196.750	14,7	27,0	65,0
Obligacje	-	-	-	81.398	-	-	(100,0)
Faktoring	-	-	-	20.407	-	-	(100,0)
Zobowiązania z tytułu leasingu	30.054	13.701	12.041	7.983	119,4	13,8	50,8
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	-	-	-	3.113	-	-	(100,0)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81.749	75.340	105.350	73.970	8,5	(28,5)	42,4
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	7.329	7.201	6.140	16.361	1,8	17,3	(62,5)
Kaucje	62.727	56.783	51.448	42.940	10,5	10,4	19,8
<b>Razem</b>	<b>654.774</b>	<b>565.197</b>	<b>499.571</b>	<b>442.922</b>	<b>15,8</b>	<b>13,1</b>	<b>12,8</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, \* niebadane

Zobowiązania finansowe razem wzrosły o 89,6 mln zł, tj. 15,8%, z 565,2 mln zł na 31 grudnia 2022 r. do 654,8 mln zł na 30 września 2023 r. Było to następstwem wzrostu (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek o 60,7 mln zł, tj. o 14,7%, co wynikało z uruchomienia w pełni kredytów z tytułu Umowy Kredytów II; (ii) zobowiązań z tytułu leasingu o 16,4 mln zł, tj. o 119,4%, co wynikało ze zwiększenia zakresu leasingu poprzez rozpoznanie zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16 nowej siedziby Grupy na ul. Dworkowej w Bielsku-Białej; (iii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług (o 6,4 mln zł, tj. 8,5%), co głównie wynikało ze struktury terminów płatności oraz postępu rozwoju przedsięwzięć deweloperskich; oraz (iv) kaucji o 5,9 mln zł, tj. 10,5%) co wynikało ze wzrostu skali działalności Grupy.

Zobowiązania finansowe razem wzrosły o 65,6 mln zł, tj. 13,1%, z 499,6 mln zł na 31 grudnia 2021 r. do 565,2 mln zł na 31 grudnia 2022 r. Było to głównie następstwem wzrostu (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek o 87,6 mln zł, tj. o 27,0%, co wynikało z przyjętego modelu restrukturyzacji długu oraz pozyskania nowego finansowania na kolejne lata działalności (finansowanie na podstawie Umowy Kredytów II); oraz (ii) kaucji (o 5,3 mln zł, tj. 10,4%), co wynikało ze wzrostu skali działalności Grupy. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez jednoczesny spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług (o 30,0 mln zł, tj. 28,5%), co głównie wynikało ze struktury terminów płatności oraz postępu rozwoju przedsięwzięć deweloperskich.

Zobowiązania finansowe razem wzrosły o 56,6 mln zł, tj. 12,8%, z 442,9 mln zł na 31 grudnia 2020 r. do 499,6 mln zł na 31 grudnia 2021 r. Było to głównie następstwem wzrostu (i) oprocentowanych kredytów i pożyczek o 127,8 mln zł, tj. o 65,0%, co wynikało z przyjętego modelu restrukturyzacji długu oraz konieczności pozyskania nowego finansowania na kolejne lata działalności (finansowanie na podstawie Umowy Kredytów I); (ii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 31,4 mln zł, tj. o 42,4%, co wynikało ze struktury terminów płatności oraz postępu rozwoju przedsięwzięć deweloperskich; oraz (iii) kaucji o 8,5 mln zł, tj. o 19,8%. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez jednoczesny spadek: (i) zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności o 3,1 mln zł, co spowodowane było spłatą części zobowiązań w terminie zapadalności; (ii) zobowiązań z tytułu obligacji o 81,4 mln zł, 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, co wynikało ze spłaty tych zobowiązań i zaprzestania korzystania z tej formy finansowania, które występowały na dzień 31 grudnia 2020 r., natomiast już nie występowały na dzień 31 grudnia 2021 r.

Informacje na temat zobowiązań finansowych według terminu zapadalności znajdują się w pkt 8.14 „Cele i zasady 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 zobowiązania z tytułu umów z klientami dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.

Tabela nr 42. Zobowiązania z tytułu umów z klientami na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	<i>(w tys. PLN)/ (niebadane)</i>		<i>(w tys. PLN)/(zbadane)</i>	
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	514.534	651.350	529.600	434.037
<b>Razem</b>	<b>514.534</b>	<b>651.350</b>	<b>529.600</b>	<b>434.037</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

### Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na aktywa niematerialne.

### Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. Grupa Murapol nie miała zobowiązań warunkowych, z wyjątkiem wskazanych poniżej.

### Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

W toku działalności zarówno Spółka, jak i Spółki Zależne, zawierają umowy poręczenia (jako poręczyciele) oraz umowy gwarancji (jako zleceniodawcy gwarancji). Celem zawieranych umów poręczenia i gwarancji jest zabezpieczenie wykonania niektórych zobowiązań z tytułu umów zawieranych przez Spółkę lub Spółki Zależne lub przez podmioty trzecie. Umowy poręczenia oraz gwarancji obejmują: (i) poręczenia na rzecz osób trzecich (sprzedających

nieruchomości gruntowe) dotyczące zapłaty ceny za nieruchomości nabywane przez Grupę Murapol; (ii) poręczenia udzielane przez Spółkę na rzecz spółek z Platformy PRS w związku z zawartymi Umowami DMA; (iii) gwarancje przekroczenia kosztów i obsługi odsetek w zakresie realizacji inwestycji PRS udzielane na rzecz podmiotów finansujących za zobowiązania spółek z Platformy PRS; (iv) gwarancje wystawiane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego w związku z inwestycjami drogowymi i wielorodzinnymi prowadzonymi przez Grupę; (v) poręczenia związane z działalnością Cross Bud S.A.; oraz (vi) poręczenia wynikające z historycznej działalności PartnerBud S.A. w upadłości jako generalnego wykonawcy na rzecz osób trzecich.

*Poręczenia dotyczące zapłaty ceny za nieruchomości nabywane przez Grupę Murapol lub związane z decyzjami administracyjnymi*

W latach 2020-2023 Spółka zawierała i będzie zawierać w przyszłości umowy poręczenia w celu zabezpieczenia zobowiązania do zapłaty ceny za nieruchomości nabywane od osób trzecich (sprzedających) przez Spółki Zależne. Umowy poręczenia dotyczą części lub całości ceny nabycia niektórych nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. poręczenia udzielone osobom trzecim w związku z nabyciem nieruchomości wynosiły odpowiednio 18,0 mln zł, 38,2 mln zł i 1,75 mln zł. Na dzień 30 września 2023 r. Grupa nie posiadała takich udzielonych poręczeń.

Natomiast w czerwcu 2023 r. Spółka udzieliła poręczenia na kwotę 21,5 mln zł za zobowiązania Spółki Zależnej Murapol Real Estate S.A. – w zakresie zwrotu kosztów remediacji gruntu w Gdańsku przy ul. Twardej, które kontrahent (spółka SCG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Gdańsku) może ponieść w wyniku decyzji remediacyjnych.

*Poręczenia wystawiane przez Spółkę w związku z zawartymi Umowami DMA*

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. oraz w latach 2021-2022 Spółka udzieliła szeregu poręczeń kontrahentom w ramach współpracy przy realizacji projektów PRS. Udzielone poręczenia obejmują poręczenia należytego wykonania danej Umowy DMA oraz poręczenia wykonania napraw – gwarancję jakości, które mają na celu zabezpieczenie roszczeń zamawiających – Spółek projektowych PRS. Udzielone poręczenia obejmują: (i) poręczenie Spółki z dnia 1 lutego 2023 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Life Spot Kraków Czerwone Maki sp. z o.o. oraz roszczeń Life Spot Kraków Czerwone Maki sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 93,4 mln zł; (ii) poręczenie Spółki z dnia 5 stycznia 2023 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Life Spot Katowice Graniczna sp. z o.o. oraz roszczeń Life Spot Katowice Graniczna sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 62,6 mln zł; (iii) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Aceno sp. z o.o. oraz roszczeń Aceno sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 51,4 mln zł; (iv) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 48,7 mln zł; (v) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 60,7 mln zł; (vi) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 80,5 mln zł; oraz (vii) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 32,0 mln zł. Zob. także pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”.

Ponadto Spółka udzieliła w dniu 30 listopada 2021 r. poręczenia w zakresie niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach umowy generalnego wykonawstwa wobec Student Depot Łódź oraz roszczeń Student Depot Łódź z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 1,9 mln zł.

*Gwarancje przekroczenia kosztów i obsługi odsetek w zakresie realizacji inwestycji PRS*

Spółki z Grupy realizujące projekty PRS zobowiązane są zapewnić wystawienie przez Spółkę na rzecz instytucji finansującej realizację lub nabycie danego projektu PRS gwarancji przekroczenia kosztów. Na Datę Prospektu Spółka udzieliła trzech takich gwarancji: (i) w dniu 28 października 2021 r. Spółka udzieliła gwarancji do maksymalnej kwoty stanowiącej 10% budżetu kilku projektów 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; (ii) w dniu 3 lutego 2022 r. Spółka udzieliła gwarancji na rzecz podmiotów finansujących, w tym Santander Bank Polska S.A., do maksymalnej kwoty 5,5 mln zł, oraz (iii) w dniu 7 lutego 2023 r. Spółka udzieliła na rzecz podmiotów finansujących, w tym Santander Bank Polska S.A., gwarancji do maksymalnej kwoty 22,0 mln zł.

*Gwarancje wystawiane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego w związku z inwestycjami drogowymi i wielorodzinnymi prowadzonymi przez Grupę*

W 2022 r. Spółka wystawiła trzy gwarancje dobrego wykonania umowy na rzecz jednostek samorządu terytorialnego (łącznie na kwotę 9,5 mln zł). Na dzień 30 września 2023 r. jedna z tych gwarancji – na kwotę 6,6 mln zł – wygasła. Gwarancje te zostały wystawione przez Spółkę w związku z zabezpieczeniem zobowiązań wynikających z umów zawartych pomiędzy Spółką Zależną a jednostkami samorządu terytorialnego dotyczących m.in. realizacji inwestycji drogowej i rozbudowy układu komunikacyjnego w sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej.

Ponadto, od października 2023 r. Grupa korzysta z gwarancji udostępnionych Spółce na podstawie umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A. Co do zasady, została ona zawarta w celu wystawiania gwarancji bankowych zabezpieczających kontrakty drogowe. Do dnia 31 października 2023 r. wystawiono dwie gwarancje zabezpieczające kontrakty drogowe na łączną kwotę 4,9 mln zł.

*Poręczenia związane z działalnością Cross Bud S.A.*

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., na podstawie których Cross Bud S.A. dokonywał zakupu materiałów budowlanych od podwykonawców/dostawców/producentów, Spółka udzielała historycznie niektórym kontrahentom Cross Bud S.A. poręczeń w zakresie dokonania na ich rzecz płatności przez Cross Bud S.A. W przypadku niewywiązania się przez Cross Bud 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 Cross Bud S.A. Po dokonaniu takiej płatności na rzecz kontrahenta Cross Bud S.A., poręczyciel (Spółka) uzyska roszczenie wobec spółki (Cross Bud S.A.) dotyczące zwrotu zapłaconej kwoty. Ponadto Cross Bud S.A. wystawił weksle zabezpieczające wykonanie umów handlowych.

*Poręczenia wynikające z historycznej działalności PartnerBud S.A. w upadłości jako generalnego wykonawcy na rzecz osób trzecich*

Historycznie, w celu zabezpieczenia wykonania niektórych zobowiązań z tytułu dostaw i usług, głównie płatności z tytułu umów handlowych zawieranych przez ówczesną Spółkę Zależną PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), na podstawie których PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) dokonywał zakupu materiałów budowlanych od podwykonawców/dostawców/producentów, Spółka udzielała kontrahentom PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.) poręczeń w zakresie dokonania na ich rzecz płatności przez PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). W przypadku niewywiązania się przez 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 PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.). Po dokonaniu takiej płatności na rzecz kontrahenta PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.), poręczyciel (Spółka) uzyska roszczenie wobec spółki (PartnerBud S.A. w upadłości (wcześniej Awbud S.A.)) dotyczące zwrotu zapłaconej kwoty.

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 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. poręczenia udzielone kontrahentom Grupy przez Spółkę i Spółki Zależne (z wyłączeniem na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. poręczeń, gwarancji, weksli in blanco itp. udzielonych/wystawionych w celu zabezpieczenia kredytów) wynosiły odpowiednio 535,2 mln zł, 366,6 mln zł, 382,0 mln zł i 23,4 mln zł. Zmiany poziomu poręczeń na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wynikały głównie z konieczności udzielenia poręczeń i gwarancji dla kolejnych rozpoczętych projektów z segmentu PRS. Zmiany poziomu poręczeń na dzień 31 grudnia 2022 r. i 2021 r. wynikały głównie z rozpoczęcia działalności w segmencie PRS i konieczności udzielenia poręczeń i gwarancji Platformie PRS.

*Zobowiązania inwestycyjne*

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.

Szczegółowe informacje na temat udzielonych poręczeń oraz poręczeń wekslowych, w tym co do okresu obowiązywania, znajdują się w nocie 35.1 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

#### *Poręczenia i gwarancje finansowe związane z umowami kredytów*

W 2020 r. i w 2021 r. (do zawarcia Umowy Kredytów I) Spółka lub Spółki Zależne udzieliły również poręczeń, gwarancji i wystawiły weksle in blanco w celu zabezpieczenia niektórych z wierzytelności z tytułu umów kredytów udzielonych Grupie Murapol, w tym w formie poręczeń każdej spółki projektowej (SPV), na rzecz których kredytobiorca udzielił pożyczek wypłaconych z kredytu, poręczenia wekslowego, poręczenia cywilnego, weksli własnych in blanco. W niektórych przypadkach Grupa pozyskała również gwarancje od podmiotów trzecich, np. Banku Gospodarstwa Krajowego (z Funduszu Gwarancji Płynnościowych).

Umowa Kredytów I i Umowa Kredytów II nie przewidują zobowiązań do udzielenia/wystawienia poręczeń, weksli in blanco lub gwarancji z tytułu udzielonych kredytów.

Szczegółowe informacje na temat udzielonych poręczeń, gwarancji oraz poręczeń wekslowych związanych z umowami kredytów znajdują się w nocie 30 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz w nocie 19 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

#### *Sprawy sądowe i kwestie podatkowe*

Na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy, wyniosła odpowiednio około 21,2 mln zł i 20,6 mln zł. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zawiązano rezerwy o łącznej wartości około 6,1 mln zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do około 6,3 mln zł na dzień 31 grudnia 2022 r. (wartość rezerwy spadła o 0,2 mln zł). Rezerwa ta obejmowała liczne sprawy, w których wysokość pięciu największych spraw sumowała się do ok. 5,6 mln zł na dzień 30 września 2023 r. oraz ok. 5,1 mln zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50%.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. łączna wartość spornych należności na rzecz Grupy, co do których toczą się postępowania przed sądami, wynosiła około 17,7 mln zł, z czego kwota ok. 12,7 mln zł była objęta odpisem aktualizującym.

Informacje na temat postępowań wszczętych przez Prezesa UOKiK oraz postępowania dot. kary nałożonej na Spółkę przez KNF znajdują się w pkt 9.15 „*Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania administracyjne i regulacyjne*”, natomiast informacje na temat postępowań dotyczących kwestii podatkowych znajdują się w pkt 9.15 „*Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe – Postępowania dotyczące kwestii podatkowych*”.

#### **Zobowiązania pośrednie i pozabilansowe**

Na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 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 2023 r. ani w latach 2022-2020 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). Wzrost wartości nakładów inwestycyjnych w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. był głównie związany z rachunkowym rozpoznanem zgodnie z MSSF 16 „Leasing” najmu powierzchni biurowej (nowa siedziba Spółki na ul. Dworkowej 4 w Bielsku-Białej), z czym nie wiązały się wypływy pieniężne.



W tabeli poniżej przedstawiono nakłady inwestycyjne Grupy Murapol we wskazanym okresie.

Tabela nr 43. Nakłady inwestycyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia				Zmiana pomiędzy*	
	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.*				2022 r. i 2021 r.	2021 r. i 2020 r.
	2022 r.	2021 r.	2020 r.			
	(w mln PLN)/(niebadane, o ile nie wskazano inaczej)				(%)/(niebadane)	
Nakłady inwestycyjne razem	16,3	2,7	4,5	1,3	(40)	246

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 2023 r.**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 16,3 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (13,8 mln zł, głównie wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing” w zakresie nowej siedziby Spółki na ul. Dworkowej 4 w Bielsku-Białej, z którą nie wiązały się wypływy pieniężne), (ii) nabycie oprogramowania i licencji IT, a także (iii) nabycie pozostałych środków trwałych (źródło: dane księgowe Spółki).

#### **2022 r.**

W 2022 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 2,7 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (0,6 mln zł – wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, z którą nie wiązały się wypływy pieniężne), (ii) nabycie oprogramowania i licencji IT, a także (iii) nabycie pozostałych środków trwałych (źródło: dane księgowe Spółki).

#### **2021 r.**

W 2021 r. nakłady inwestycyjne Grupy Murapol wynosiły 4,5 mln zł i obejmowały głównie nakłady na: (i) najem powierzchni biurowej (1,8 mln zł – wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, z którą nie wiązały się wypływy pieniężne), (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 (0,7 mln zł – wartość rozpoznana zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, z którą nie wiązały się wypływy pieniężne), (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”, z którą nie wiążą się wypływy pieniężne), (ii) nabycie środków transportu, (iii) licencje (głównie IT), a także (iv) nabycie pozostałych środków trwałych. Do 30 września 2023 r. nakłady inwestycyjne Grupy na ww. cele wyniosły 16,3 mln zł. Wydatki na bieżące nakłady inwestycyjne poniesione do 30 września 2023 r. zostały sfinansowane ze środków pieniężnych wygenerowanych z działalności operacyjnej.

Spółka szacuje, że łączne nakłady inwestycyjne Grupy Murapol na cały rok 2023 wyniosą około 17 mln zł (kwota ta obejmuje 15,3 mln zł stanowiących wartość rozpoznaną zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, z którą nie wiążą się wypływy pieniężne), z czego do 30 września 2023 r. Grupa wydała 16,3 mln zł (w tym 15,0 mln zł stanowiących wartość rozpoznaną zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, z którą nie wiązały się wypływy pieniężne) (źródło: dane księgowe Spółki).

Bieżące nakłady inwestycyjne oraz planowane nakłady inwestycyjne w 2023 r. będą finansowane ze środków pieniężnych wygenerowanych z działalności operacyjnej.

#### **8.14 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Do głównych instrumentów finansowych, z których w latach 2020-2022 korzystała Grupa, należały kredyty bankowe, umowy leasingu, które zostały opisane w nocy 30 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz w nocy 19 do Śródrocznych Sprawozdań Finansowych, oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. W latach 2020-2021 Grupa korzystała także z obligacji, faktoringu odwrotnego i sprzedaży wierzytelności.

Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiadała 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 Skonsolidowanymi 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

### **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.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za okresy 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. oraz przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

W ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu *interest rate swap*, dzięki czemu połowa kredytu zabezpieczona jest przed zmianą stóp procentowych.

Tabela nr 44. Wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
<b>Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023*</b>		
PLN	+ 5%	- 23.646
PLN	- 5%	23.646
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022</b>		
PLN	+ 5%	- 20.609
PLN	- 5%	20.609
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021</b>		
PLN	+ 5%	-16.230
PLN	- 5%	16.230
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020</b>		
PLN	+ 5%	- 11.390
PLN	- 5%	11.390

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe; \* niebadane

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 45. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 30 września 2023 r.

<b>30 września 2023 r.</b>	<b>&lt;1 rok</b>	<b>1–2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>&gt;4 lata</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Oprocentowanie zmienne</b>						
	<i>tys. zł/(niebadane)</i>					
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	54.807	-	-	-	-	54.807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180.710	-	-	-	-	180.710
Kredyty bankowe	63.535	409.380	-	-	-	472.915

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Tabela nr 46. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2022 r.

<b>31 grudnia 2022 r.</b>	<b>&lt;1 rok</b>	<b>1–2 lata</b>	<b>2-3 lata</b>	<b>3-4 lata</b>	<b>&gt;4 lata</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Oprocentowanie zmienne</b>						
	<i>tys. zł/(zbadane)</i>					
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	39.498	-	-	-	-	39.498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	269.522	-	-	-	-	269.522
Kredyty bankowe	46.900	46.292	318.980	-	-	412.172

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

Tabela nr 47. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2021 r.

<b>31 grudnia 2021 r.</b>	<b>&lt;1 rok</b>	<b>1–2 lata</b>	<b>2-3 lata</b>	<b>3-4 lata</b>	<b>&gt;4 lata</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Oprocentowanie zmienne</b>						
	<i>tys. zł/(zbadane)</i>					
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	25.120	-	-	-	-	25.120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	267.869	-	-	-	-	267.869
Kredyty bankowe	48.147	49.570	226.875	-	-	324.592

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

Tabela nr 48. Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2020 r.

<b>31 grudnia 2020 r.</b>	<b>&lt;1 rok</b>	<b>1–2 lata</b>	<b>2-3 lata</b>	<b>3-4 lata</b>	<b>&gt;4 lata</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Oprocentowanie zmienne</b>						
	<i>tys. zł/(zbadane)</i>					
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	27.582	-	-	-	-	27.582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122.002	-	-	-	-	122.002
Kredyty bankowe	186.334	-	-	-	-	186.334
Obligacje	18.707	2.346	-	-	-	21.053
Zobowiązania z tytułu faktoringu	20.407	-	-	-	-	20.407

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

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 PRS 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 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 49. Pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2023	2022	2021	2020
	tys. zł/ (niebadane)		tys. zł/(zbadane)	
Pożyczki udzielone	96	155	71.158	4.389
Obligacje	-	-	-	8.661
Inne	-	-	-	4
Należności z tytułu dostaw i usług	50.720	40.453	68.172	12.122
Należności pozostałe*	17.219	12.565	12.830	22.873
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	54.807	39.498	25.120	27.582
Środki pieniężne w banku i w kasie	180.710	269.522	267.869	122.002
<b>Razem</b>	<b>303.552</b>	<b>362.193</b>	<b>445.149</b>	<b>197.633</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

\* Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.à r.l., powstałe na skutek przejęcia tytułu do tej należności przez obecnego akcjonariusza.

Główne ryzyko kredytowe Grupy związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu dostaw i usług. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy na oczekiwane straty kredytowe, oszacowane przez kierownictwo Grupy na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej, zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w nocie 8.11 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

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 jest stosunkowo niewielka w związku z rozłożeniem ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców.

W tabeli poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług Grupy na wskazane daty.

Tabela nr 50. Struktura wiekowa należności z tytułu dostaw i usług Grupy na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień	Na dzień 31 grudnia		
	30 września 2023 r.	2022	2021	2020
	tys. zł/(niebadane)	tys. zł/(zbadane)		
Przedział				
nieprzeterminowane	41.712	38.128	66.499	4.634
przeterminowane do 30	8.081	539	337	1.714
przeterminowane 31-60	541	450	219	785
przeterminowane 61-90	108	295	29	372
przeterminowane 91-180	248	579	83	717
przeterminowane do181	29	462	1.005	3.900
	<b>50.720</b>	<b>40.453</b>	<b>68.172</b>	<b>12.122</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

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 z tytułu dostaw i usług.

Tabela nr 51. Założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług Grupy na dzień 30 września 2023 r.

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
nieprzeterminowane	0,05%-2,60%	75%-100%
przeterminowane do 30	2,61%-5,82%	75%-100%
przeterminowane 31-60	9,66%-23,62%	75%-100%
przeterminowane 61-90	21,33%-40,92%	75%-100%
przeterminowane 91-180	41,21%-53,50%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

\* Z wyjątkiem kontrahentów, w przypadku których Grupa dokonała indywidualnej oceny oczekiwanych strat kredytowych, z uwzględnieniem posiadanych zabezpieczeń.

W tabeli poniżej przedstawiono założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług.

Tabela nr 52. Założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
nieprzeterminowane	0,05%-2,60%	75%-100%
przeterminowane do 30	1,01%-5,82%	75%-100%
przeterminowane 31-60	6,66%-23,62%	75%-100%
przeterminowane 61-90	14,68%-40,92%	75%-100%
przeterminowane 91-180	27,52%-53,50%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

\* Z wyjątkiem kontrahentów, w przypadku których Grupa dokonała indywidualnej oceny oczekiwanych strat kredytowych, z uwzględnieniem posiadanych zabezpieczeń.

### 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 i potencjalne wypłaty dywidendy.

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

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2023 r., 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r. było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i było niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

W Grupie nie ma istotnych przeterminowanych zobowiązań finansowych.

W tabelach poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r. według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Tabela nr 53. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 września 2023 r.

	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
<b>30 września 2023 r.</b>	<i>tys. zł/(zbadane)</i>						
Oprocentowane kredyty i pożyczki	472.915	-	27.995	81.373	442.749	-	552.117
Leasing	30.053	-	1.872	5.617	16.104	55.689	79.282
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81.749	2.344	79.405	-	-	-	81.749
Kaucje	62.727	-	28.669	13.558	21.204	-	63.431
	<b>647.444</b>	<b>2.344</b>	<b>137.941</b>	<b>100.548</b>	<b>480.057</b>	<b>55.689</b>	<b>776.579</b>

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Tabela nr 54. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r.

	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
<b>31 grudnia 2022 r.</b>	<i>tys. zł/(zbadane)</i>						
Oprocentowane kredyty i pożyczki	412.172	-	23.364	68.759	423.780	-	515.903
Leasing	13.701	-	514	1.541	5.570	41.733	49.357
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	75.340	2.949	72.391	-	-	-	75.340
Kaucje	56.783	-	23.297	13.970	20.542	-	57.809
	<b>557.996</b>	<b>2.949</b>	<b>119.565</b>	<b>84.270</b>	<b>449.892</b>	<b>41.733</b>	<b>698.409</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

Tabela nr 55. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r.

	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
<b>31 grudnia 2021 r.</b>	<i>tys. zł/(zbadane)</i>						
Oprocentowane kredyty i pożyczki	324.592	-	15.750	46.694	292.808	-	355.252
Leasing	12.041	-	617	1.850	5.757	28.722	36.947
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	105.350	1.238	104.112	-	-	-	105.350
Kaucje	51.448	-	6.842	23.648	21.559	-	52.049
	<b>493.431</b>	<b>1.238</b>	<b>127.321</b>	<b>72.193</b>	<b>320.124</b>	<b>28.722</b>	<b>549.598</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

Tabela nr 56. Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r.

	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
<b>31 grudnia 2020 r.</b>	<i>tys. zł (zbadane)</i>						
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	6.595	67.375	-	-	-	73.970
Kaucje	42.941	-	5.883	18.109	20.650	-	44.643
	<b>426.562</b>	<b>6.595</b>	<b>123.422</b>	<b>272.165</b>	<b>40.457</b>	<b>2.953</b>	<b>445.593</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

### 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 w szczególności następujące wskaźniki zadłużenia:

- Dług netto/EBITDA,
- Dług netto/Kapitały własne.

Wartości wspomnianych wyżej wskaźników na dzień 30 września 2023 r., 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 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

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe obejmują sprawozdanie finansowe Spółki oraz sprawozdania finansowe Spółek Zależnych sporządzone każdorazowo za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 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 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.

W przypadku gdy spółki z Grupy posiadają inne niż nieistotne, inwestycje w fundusze inwestycyjne zamknięte (poprzez certyfikaty inwestycyjne) i jednocześnie, jeżeli spółki z Grupy posiadają możliwość zmiany zarządzającego tymi funduszami, to Spółka ocenia, że warunki objęcia konsolidacją takich inwestycji są spełnione.

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.

Koszty finansowania zewnętrznego ponoszone wówczas, gdy na danym gruncie prowadzona jest inwestycja, są aktywowane w okresie, w którym podejmowane są działania związane z prowadzeniem tej inwestycji. Jednakże koszty finansowania zewnętrznego poniesione wówczas, gdy grunt nabyty dla celów budowlanych jest utrzymywany bez żadnych towarzyszących temu prac związanych z przyszłą inwestycją, nie są aktywowane.

### **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.

### **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 zatrzymanego przez Grupę wynagrodzenia dla podwykonawców za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego 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 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 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, która – 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/mieszkaniowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje 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 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. 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022). 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022).

### Działalność podstawowa – segment PRS

#### 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.

#### Ustalenie ceny transakcyjnej i przypisanie do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za wykonanie przyrzeczonych usług na rzecz klienta. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe. Umowy sprzedaży zawierane przez Grupę nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia.

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za wykonanie przyrzeczonych usług klientowi.

Umowy sprzedaży określają ceny odnoszące się do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia, tj. sprzedaży gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa. Ceny te odpowiadają indywidualnym cenom sprzedaży.

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.

Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

W przypadku, kiedy przychód określony na bazie stopnia zaawansowania przekracza poziom rzeczywistej fakturacji kontraktu budowlanego, Grupa rozpoznaje składniki 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”.

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.

Długoterminowe premie motywacyjne

Grupa rozpoznaje długoterminowe premie motywacyjne jako transakcje płatności w formie akcji, w przypadku gdy (i) są rozliczane w instrumentach kapitałowych Spółki lub innej jednostki należącej do grupy kapitałowej, lub (ii) są wypłacane w środkach pieniężnych lub innych aktywach, a ich wartość jest uzależniona od ceny (lub wartości) instrumentów kapitałowych Spółki lub innej jednostki należącej do grupy kapitałowej.

Transakcja płatności w formie akcji może zostać rozliczona przez inną jednostkę należącą do Grupy lub akcjonariusza Spółki.

Gdy długoterminowa premia motywacyjna jest rozliczana w środkach pieniężnych przez podmiot dominujący wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego (w pozycji „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty”).

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy, kończącym się w dniu, w którym określone pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu jednostki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

### **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.
- Grupa nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych, związanych z inwestycjami w fundusze inwestycyjne zamknięte objęte konsolidacją w sytuacji, gdy spełnione są warunki z MSR 12 par. 39 w tym dotyczące planów, terminów i prawdopodobieństwa odwracania się tych różnic w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej przez 5 lat. Wysokość potencjalnej rezerwy z tytułu podatku odroczonego to ok. 115 mln zł.

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 odroczony 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.

#### *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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych przedstawiono poniżej.

#### *Profesjonalny osąd*

Sporządzenie Skonsolidowanych 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 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 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 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. 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.

#### *Factoring 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 2022 r., 2021 i 2020 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 Skonsolidowanych 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

#### *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) 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 39.1 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

#### *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.

## 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych”, w tym „Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych”, pkt 3.7 „Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne”, rozdziale 7 „Wybrane skonsolidowane historyczne informacje finansowe”, rozdziale 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej” oraz w rozdziale 25 „Skonsolidowane 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. Od 2021 r. Grupa rozwija także działalność na instytucjonalnym rynku mieszkań na wynajem (sektor PRS), w ramach której współpracuje z Inwestorem PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares.

Grupa posiada bogate portfolio zrealizowanych inwestycji: od początku swojej działalności w 2001 r. do 30 września 2023 r. Grupa zrealizowała 81 przedsięwzięć deweloperskich w 17 miastach w Polsce, w ramach których powstało 411 budynków i 27,2 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. Od początku swojej działalności do 30 września 2023 r. Grupa Murapol sprzedała klientom detalicznym 27,2 tys. lokali<sup>1</sup>, zaś jej mapa inwestycji, rozumiana jako miasta, w których zrealizowano historycznie projekty inwestycyjne, a także te, w których istnieją obecnie projekty w budowie lub w przygotowaniu – obejmuje łącznie 19 lokalizacji na terenie Polski (Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Chorzów, Gdańsk, Gdynia, Gliwice, Katowice, Kraków, Lublin, 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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa sprzedała łącznie klientom detalicznym 10.388 lokali mieszkaniowych/użytkowych i przekazała klientom łącznie 10.735 lokali mieszkaniowych/użytkowych, z czego odpowiednio 2.076 lokali sprzedanych i 2.234 lokale przekazane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.<sup>2</sup>. Ponadto na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol posiadała 153 umowy rezerwacyjne opłacone – co oznacza, że na koniec września 2023 r. sprzedaż netto rozumiana jako umowy deweloperskie, przedwstępne i opłacone rezerwacje, po wyeliminowaniu rezygnacji wyniosła 2.229 lokali. Grupa posiada rozbudowany portfel przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu, na który na dzień 30 września 2023 r. składały się 24 projekty (co daje 32 etapy inwestycji) w budowie o łącznej PUM 264,9 tys. m<sup>2</sup> oraz 68 etapów przedsięwzięć deweloperskich w przygotowaniu o łącznej PUM 628,1 tys. m<sup>2</sup>.

Przez lata prowadzonej działalności Grupa wypracowała unikalny w porównaniu do 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 dzień 30 września 2023 r. bank ziemi Grupy Murapol umożliwiał, zgodnie z założeniami Spółki, realizację ok. 19,8 tys. lokali (o łącznym PUM ok. 853,2 tys. m<sup>2</sup>), co zdaniem Zarządu oznacza, że był on jednym z większych banków ziemi w porównaniu do banków ziemi posiadanych przez polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW. 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. Znaczny bank ziemi i jego struktura, a także tempo odtwarzania banku ziemi (przewyższające wolumeny przedsprzedaży) zapewniają Grupie możliwość stabilnego rozwoju portfela projektów, a w konsekwencji oferty produktowej Grupy.

Grupa jest najbardziej zdywersyfikowanym geograficznie deweloperem mieszkaniowym na terytorium Polski. Mapa inwestycji (rozumiana jako inwestycje zrealizowane, w budowie lub w przygotowaniu/planowaniu) obejmuje 19 miast w Polsce – zarówno największych rynkach mieszkaniowych, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Chorzów, Gliwice, Sosnowiec, Mikołów i Tychy), Poznań, Lublin, 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

<sup>1</sup> Dane nie obejmują lokali sprzedawanych/przekazywanych przez Grupę w sektorze PRS/PBSA.

<sup>2</sup> Dane nie obejmują lokali sprzedawanych/przekazywanych przez Grupę w sektorze PRS/PBSA.

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 2023 r. realizowane przez Grupę przedsięwzięcia deweloperskie (w budowie i w przygotowaniu) znajdowały się w 17 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 35 do 55 m<sup>2</sup>. Grupa koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 45,14 m<sup>2</sup> (w latach 2020, 2021, 2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.), 2- lub 3-pokojowych (odpowiednio 35-45 m<sup>2</sup> i 50-55m<sup>2</sup>), które powstają w ramach wielofazowych projektów (budownictwo wielorodzinne) o dużej skali (zwykle 5-10 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na projekt). Średni metraż lokalu w ofercie Grupy na 30 września 2023 r. wynosił 45,1 m<sup>2</sup>. 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 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 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 zwykle poza ich ścisłymi 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 korzystanie z rozwiązań smart home, które pozwalają na kontrolę oświetlenia, gniazd elektrycznych, ogrzewania i zaworów wody, a także poprzez instalację filtrów antysmogowych w oknach budynków, energooszczędne oświetlenie LED powierzchni wspólnych, panele fotowoltaiczne na dachach budynków wybranych inwestycji, 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 (w porównaniu do 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 oraz akwizycji gruntów i prowadzeniu procesów mających na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń i decyzji, 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 funduszami zarządzanymi przez Ares (międzynarodowy zarządzający alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, które posiadają większość udziałów w Oferującym) oraz współpraca z Griffin Capital Partners („**GCP**”) 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 Inwestorem PRS, a następnie z LifeSpot, wspieranymi przez Ares, na rynku PRS).

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 sektorach rynku nieruchomości w Polsce: PRS (instytucjonalny wynajem nieruchomości mieszkaniowych) oraz PBSA (prywatne akademiki studenckie).

- W sektorze PRS Grupa współpracuje z Inwestorem PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares, któremu doradza GCP – jeden z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu *private equity* w Europie Środkowo-Wschodniej. Współpraca jest oparta o doświadczenie i kompetencje Ares i GCP w sektorze PRS. W ramach współpracy PRS założeniem Grupy Murapol jest stworzenie 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), 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 Ares za pośrednictwem platformy PRS należącej do funduszy zarządzanych przez Ares. Łączna liczba tych lokali ma wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Grupa Murapol jest odpowiedzialna za realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym za pozyskiwanie gruntów, projektowanie oraz generalne wykonawstwo i z tego tytułu realizuje marże. Natomiast właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokali mieszkalnych będą docelowo fundusze zarządzane przez Ares, który również będzie odpowiedzialny za zarządzanie wynajmem takich lokali przez platformę PRS i będzie czerpał z tego korzyści finansowe. Według stanu na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol wybudowała 5 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 986 mieszkań (w Łodzi, Warszawie, Gdyni i Wrocławiu), była w trakcie budowy 4 kolejnych przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali), 13 lokali usługowych oraz w trakcie projektowania 5 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku oraz Warszawie o łącznej liczbie mieszkań ok. 2,1 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 3,5 tys. lokali (we Wrocławiu, Warszawie, Poznaniu, Krakowie i Gdańsku). Zob. również pkt 9.9 „*Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze 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 sektorze PBSA Grupa współpracuje ze Student Depot Łódź oraz Student Depot Gdańsk (dalej łącznie „**Student Depot**”). Działalność ta opiera się na dotychczasowym doświadczeniu i kompetencjach zdobytych przez Student Depot na rynku prywatnych akademików w Polsce. Do dnia 30 września 2023 r. Grupa wybudowała i przekazała 361 lokali w ramach współpracy ze Student Depot Łódź oraz uzyskała pozwolenie na budowę akademika w Gdańsku przy ul. Twardej. Na Datę Prospektu rola Grupy Murapol w ramach umowy ze Student Depot Gdańsk ogranicza się jedynie do kompleksowego uzyskania dla inwestora dokumentacji projektowej akademika (wraz z uzyskanym ostatecznym pozwoleniem na budowę), z wyłączeniem usług projektowych w zakresie skomunikowania inwestycji z drogą publiczną oraz z wyłączeniem realizacji budynków w ramach Umowy DMA. W ramach współpracy ze Student Depot Grupa Murapol jest co do zasady odpowiedzialna za realizację akademików z pokojami studenckimi, w tym projektowanie oraz generalne wykonawstwo (w przypadku współpracy ze Student Depot Gdańsk Spółka jest odpowiedzialna za przygotowanie kompleksowej dokumentacji projektowej i nie zostały podjęte decyzje w zakresie świadczenia przez Spółkę usługi generalnego wykonawcy) i z tego tytułu realizuje marże. Właścicielem gruntów i naniesionych na nich budynków/lokali mieszkalnych jest docelowo inwestor, tj. dana spółka Student Depot, która również jest 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 (sektor PBSA)*”.

Realizowana konsekwentnie strategia Grupy Murapol i jej model biznesowy pozwoliły Grupie osiągnąć w ostatnich latach wzrost oraz udowodniły odporność działalności Grupy w niepewnych warunkach rynkowych. Mimo pogorszenia sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej w 2022 r. w następstwie wojny w Ukrainie, wysokiego poziomu stóp procentowych czy wysokiej inflacji, Grupa utrzymała wysoki poziom sprzedaży swoich mieszkań do klientów detalicznych (2.783 umowy deweloperskie i przedwstępne (z wyłączeniem rezerwacji) w 2022 r. w porównaniu do 2.809 w 2021 r. i 2.720 w 2020 r.). W latach 2020-2022 Grupa osiągnęła stabilne przychody ze sprzedaży mieszkań w wysokości 836,2 mln zł w 2020 r., 881,3 mln zł w 2021 r. i 865,5 mln zł w 2022 r., co było możliwe dzięki m.in. konsekwentnemu zwiększaniu liczby przekazywanych lokali oraz wzrostowi średniej ceny sprzedaży m<sup>2</sup> PUM. Dodatkowo w 2021 r. i 2022 r. Grupa osiągnęła przychody z PRS w wysokości, odpowiednio, 194,3 mln zł i 133,8 mln zł. W latach 2020-2021 nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA ze 195,4 mln zł w 2020 r. do 336,9 mln zł w 2021 r. oraz wzrost zysk/(strata) brutto ze sprzedaży z 217,4 mln zł w 2020 r. do 363,5 mln zł w 2021 r. Natomiast w 2022 r., pomimo pogarszającej się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, Grupa osiągnęła wyniki zbliżone do tych z 2021 r. – skorygowana EBITDA wyniosła 282,5 mln zł, a zysk/(strata) brutto ze sprzedaży 355,3 mln zł. W latach 2020-2022 Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 159,1 mln zł w 2022 r., 184,5 mln zł w 2021 r. i 254,9 mln zł w 2020 r., przy poziomie konwersji gotówki równym 439, 331 i 310.

## 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 największych i wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce, a jej oferta produktowa jest atrakcyjna dla nabywców pomimo różnych warunków koniunkturalnych na rynku mieszkaniowym w Polsce***

Murapol jest jednym z wiodących i największych deweloperów na dynamicznie rozwijającym się polskim rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu potwierdzeniem pozycji jednego z największych i wiodących deweloperów w Polsce są wypracowywane rokrocznie, jedne z najwyższych na rynku wyników sprzedaży mieszkań. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa sprzedała klientom detalicznym 2.229 (w tym 2.076 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 153 opłacone rezerwacje) i przekazała 3.080 (w tym 846 na rzecz Platformy PRS w ramach formuły *design&build*) lokali mieszkalnych/użytkowych. W latach 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa sprzedała łącznie 13,2 tys. mieszkań (w tym 2.636 na rzecz Platformy PRS i PBSA w ramach formuły *design & build*) oraz przekazała 12,3 tys. mieszkań (w tym 1.534 na rzecz Platformy PRS w ramach formuły *design & build*) lokali mieszkalnych/użytkowych<sup>3</sup>. Od początku działalności w 2001 r. do dnia 30 września 2023 r. Grupa Murapol sprzedała łącznie 29,8 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych (w tym 2,6 tys. na rzecz Platformy PRS i PBSA w ramach formuły *design & build*). Dzięki osiąganym wynikom sprzedaży Grupa rokrocznie znajduje się w czołówce deweloperów mieszkaniowych w Polsce pod względem sprzedanych mieszkań (pomimo pogarszającej się sytuacji na rynku nieruchomości deweloperskich w Polsce, zwiększenia stóp procentowych w Polsce oraz znacznego ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych). Zob. również rozdział 10 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

Ponadto, zdaniem Zarządu, na dzień 30 września 2023 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. Także tempo odtwarzania banku ziemi przez Grupę zapewnia jej stabilne możliwości rozwoju projektów inwestycyjnych w przyszłości. Na dzień 30 września 2023 r. Grupa posiadała w banku ziemi nieruchomości gruntowe posiadające potencjał wybudowania ok. 19,8 tys. lokali. Zob. również pkt „Wysokiej klasy, aktywny bank ziemi zapewnia Grupie zrealizowanie zakładanej strategii w perspektywie kilku najbliższych lat” poniżej.

Grupa prowadzi działalność operacyjną na terytorium Polski, która jest jednym z najsilniejszych gospodarczo krajów w Europie Środkowo-Wschodniej m.in. pod względem poziomu PKB (zgodnie z danymi Eurostat w 2022 r. odnotowano wzrost realnego PKB Polski per capita na poziomie 5,1% wobec 3,4% wzrostu w UE, w 2021 r. wzrost realnego PKB Polski wyniósł 6,9%, wobec 0 5,6% w UE w strefie euro w analogicznym okresie, a w 2020 r. w Polsce odnotowano jeden z najniższych spadków realnego PKB wśród krajów UE, tj. -2,0%), 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 część społeczeństwa może odczuwać potrzebę zakupu mieszkania w związku z tym, że nie mieszka samodzielnie. Zgodnie z Raportem Rynkowym

<sup>3</sup> Sprzedaż obejmuje również opłacone umowy rezerwacyjne na koniec okresu (sprzedaż netto) w celu porównywalności danych z publicznie dostępnymi komunikatami innych spółek (tj. Dom Development, Robyng, Atal i Develia).

JLL w 2023 r. deficyt mieszkaniowy w Polsce wynosi ok. 1,5 mln mieszkań. Ponadto zgodnie z danymi GUS w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców wynosząca dla 2021 r. 405 mieszkań na 1.000 mieszkańców. Według danych OECD, najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku: Grecji (595), Francji (590), Włoch (587), Portugalii (579), Malty (561), Bułgarii (559), Finlandii (557) i Hiszpanii (551). W przypadku Łotwy, Austrii, Estonii, Litwy, Szwajcarii, Cypru i Niemiec wartość ta również przekracza 500 (odpowiednio 550, 547, 539, 529, 523, 509). Zob. pkt 10.3 „Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce”.

Silę polskiego rynku nieruchomości potwierdzają podstawowe wskaźniki makroekonomiczne, takie jak niski poziom bezrobocia (zgodnie z prognozami Eurostat, w 2023 r. prognozowana stopa bezrobocia ma wynieść 3,3% oraz 3,2% w 2024 r. stopa bezrobocia wyniosła 2,9% na koniec 2022 r., 3,4% na koniec 2021 r., 3,2% na koniec 2020 r. oraz 3,3% na koniec 2019 r. (źródło: Eurostat), jak również aktualny poziom i perspektywy dalszego wzrostu PKB (zakładany wzrost realnego PKB Polski w 2023 r., ma wynieść ok. 0,5%, natomiast w 2024 r. ok. 2,7% (źródło: Eurostat). Zob. 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Sytuacja gospodarcza w Polsce” oraz pkt 10.1 „Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce”. Dodatkowo popyt na mieszkania jest wspierany przez instrumenty wspierające politykę mieszkaniową państwa, takie jak program Bezpieczny Kredyt 2%, który obowiązuje od 1 lipca 2023 r. oraz rządowy program wspierający zakup mieszkania bez wkładu własnego czy możliwość oszczędzania w ramach kont mieszkaniowych, w ramach których otrzymywana jest premia mieszkaniowa na poziomie wskaźnika inflacyjnego za oszczędzanie na cele mieszkaniowe. Zob. pkt 10.2. „Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce”. Uważa się, że wzrost gospodarczy Polski w ostatnich latach, do czasu pandemii koronawirusa w 2020 r. oraz wojny w Ukrainie w 2022 r., oraz programy społeczne i prorodzinne (takie jak Program Rodzina 500+ wprowadzony w 2016 r. czy wzrost minimalnego wynagrodzenia miesięcznego do 3.600 zł brutto od 1 lipca 2023 r. oraz do 4.242 zł od 1 stycznia 2024 r.) przyczyniły się do wzrostu zamożności społeczeństwa, co z kolei przekładało się na decyzje co do zakupu mieszkania oraz większą zdolność do uzyskania odpowiedniego finansowania i jego bieżącej obsługi (poza rokiem 2022 i początkiem 2023 r.). Zahamowanie podwyżek stóp procentowych we wrześniu 2023 r., złagodzenie wymogów dotyczących zdolności kredytowej konsumentów zasadniczo od lutego 2023 r. oraz Bezpieczny Kredyt 2% i rządowy program wspierający zakup mieszkania bez wkładu własnego czy możliwość oszczędzania w ramach kont mieszkaniowych, o którym mowa powyżej, przyczyniają się do znaczącej poprawy nastrojów konsumentów i ożywienia na rynku nieruchomości w Polsce. Do 25 października 2023 r. wg informacji Związku Banków Polskich złożono ok. 60,2 tys. wniosków kredytowych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% oraz zawarto ok. 24,3 tys. umów kredytowych. Jednocześnie, pomimo wzrostu cen szybszego od wzrostu płac, dostępność mierzona relacją przeciętnej ceny m<sup>2</sup> i miesięcznej płacy jest nadal wyższa niż w latach 2007-2008.

Z uwagi na silną dywersyfikację geograficzną (na dzień 30 września 2023 r. realizowane przez Grupę przedsięwzięcia deweloperskie (w budowie i w przygotowaniu) znajdowały się w 17 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 wprowadzone w tym względzie zmiany do Kodeksu pracy. Zob. pkt 10.1. „Ogólny przegląd otoczenia makroekonomicznego w Polsce”.

**Zintegrowany pionowo model biznesowy, w tym możliwość pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, zapewnia Grupie zrównoważony rozwój oraz wysoką jakość oraz marżowość inwestycji**

Grupa Murapol posiada ponad 22 lata 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 efektywność kosztową i 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 inżynierskie, 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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. sprzedała ponad 13 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych.

W szczególności Grupa posiada ok. 31-osobowy zespół specjalistów odpowiedzialny za wyszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w całej Polsce i ich akwizycje 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, przeciwdziała 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.

***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 uwagi na wysoką skalowalność biznesu***

Tym, co wyróżnia Grupę Murapol na tle polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW, jest dywersyfikacja geograficzna działalności. Od początku działalności w 2001 r. do dnia 30 września 2023 r. mapa inwestycji Grupy obejmuje 19 miejscowości (zob. pkt 9.1 „Wstęp” powyżej). Jednocześnie, Grupa zrealizowała przedsięwzięcia deweloperskie w 17 polskich miastach (miasta, w których uzyskano pozwolenie na użytkowanie), zarówno dużych aglomeracjach miejskich, jak i mniejszych lokalizacjach regionalnych. Na dzień 30 września 2023 r. Grupa realizowała projekty deweloperskie w 15 miastach (rozumiane jako projekty w budowie), a jej bank ziemi znajdował się w 17 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 w mniejszych miastach ekspozycja Grupy na problemy administracyjne jest niższa niż w przypadku największych ośrodków miejskich. 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 sposobem 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 osiągnięcie 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 2022 r. oba segmenty stanowiły ok. 99% wszystkich sprzedanych mieszkań). W ocenie Zarządu, co udowodniono m.in. w 2022 r. w okresie dekonunktury i ograniczonego dostępu do akcji kredytowej – to właśnie 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, dostęp do kredytu oraz łatwiejszą możliwość spłaty rat kredytowych (w porównaniu do deweloperów notowanych na GPW sprzedaż Grupy utrzymywała się na relatywnie wysokim poziomie; Grupa zaliczyła nieznaczny spadek liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. wynoszący 0,93% względem 2021 r., podczas gdy ww. deweloperzy osiągnęli znacznie większe spadki sprzedaży (tj. liczby sprzedanych mieszkań) nawet w wysokości 50% w porównaniu do 2021 r., m.in. Dom Development (-23,92% r/r), Robyng (-50,23% r/r), Atal (-50,89% r/r), Develia (-14,94 r/r), Grupa Echo-Archicom (-48,73% r/r)<sup>4</sup>. W latach 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa rozbudowała swój potencjał poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów w Lublinie, Sosnowcu, Chorzowie 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 45,14 m<sup>2</sup>, 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 2023 r. Grupa posiadała rozbudowany portfel przedsięwzięć deweloperskich w budowie i w przygotowaniu. 24 projekty (co daje 32 etapy inwestycji) w budowie o łącznej PUM 264,9 tys. m<sup>2</sup> oraz 68 etapów przedsięwzięć deweloperskich w przygotowaniu o łącznej PUM 628,1 tys. m<sup>2</sup>, w 17 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 wewnątrznie procesie realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Zdaniem Zarządu, o skuteczności wybranej strategii produktowej świadczy m.in. efektywność sprzedaży Grupy (3.447 mieszkań (R4S i PRS)) sprzedanych w 2022 r., tj. najwięcej w porównaniu z innymi polskimi deweloperami mieszkaniowymi notowanymi na GPW oraz 2.325 mieszkań sprzedanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r., a w latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. średnio ok. 80% lokali mieszkalnych w danej inwestycji sprzedanych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku); co więcej, ok. 97% mieszkań znajdujących się w ofercie Grupy spełnia kryteria programu Bezpieczny Kredyt 2% (według danych na dzień 30 września 2023 r.), czy też zdolność do obsługi skokowo wysokich wolumenów PRS r/r (w 2022 r. oddano 0,7 tys. mieszkań w PRS w porównaniu do 0 rok wcześniej, a w 2021 r. sprzedano 1,7 tys. vs 0 rok wcześniej). 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 zapewni Grupie zrealizowanie zakładanej strategii w perspektywie kilku najbliższych lat***

Aktywny bank ziemi Grupy obejmuje (i) 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 (ii) 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 2023 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 2023 r. w należącym do Grupy banku ziemi znajdowały się grunty mające potencjał budowy ok. 19,8 tys. lokali o łącznym PUM ponad 853,2 tys. m<sup>2</sup>, z czego na 30 września 2023 r. w budowie znajdowało się ok. 5,0 tys. lokali (spośród których ponad 1,5 tys. było przedmiotem zawartych umów deweloperskich/przedwstępnych umów sprzedaży, a około 2,9 tys. lokali było dostępne w sprzedaży detalicznej). Jednocześnie w projektowaniu i przygotowaniu znajdowało się 14,8 tys. lokali (w tym 2,1 tys. lokali z przeznaczeniem pod budowę platformy PRS oraz pozostałych ok. 12,7 tys. lokali z przeznaczeniem do sprzedaży detalicznej).

<sup>4</sup> Spółka na podstawie publicznych komunikatów wskazanych spółek, zgodnie ze sposobem prezentacji wyników operacyjnych przez daną spółkę; w przypadku Dom Development i Grupy Murapol sprzedaż obejmuje również opłacone umowy rezerwacyjne na koniec okresu (sprzedaż netto).



Ponadto Grupa wykształciła unikalny w porównaniu do 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 i w toku jej wykonywania, 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. 20-35% 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 zapewniają 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 realizacji przedsięwzięć deweloperskich w sektorze 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 Inwestorem PRS, a następnie LifeSpot, wspieranymi przez wiodącego globalnego zarządzającego inwestycjami alternatywnymi, tj. Ares, wspieranym przez GCP – jedno 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, należącej do funduszy zarządzanych przez 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 sektora 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), 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 Ares za pośrednictwem platformy PRS należącej do Ares. Łączna liczba tych lokali ma wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Według stanu na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol wybudowała 5 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 986 mieszkań, była w trakcie budowy 4 kolejnych przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali), 13 lokali usługowych oraz w trakcie projektowania 5 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku oraz Warszawie o łącznej liczbie mieszkań ok. 2,1 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 3,5 tys. lokali. Zob. również pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze nieruchomości na wynajem (PRS)”.

Mimo silnej tendencji wzrostowej inwestycji w sektorze, zasób polskiego sektora PRS jest umiarkowany (z 15,3 mln lokali mieszkalnych dostępnych w Polsce około 1,0-1,2 mln wykorzystywanych jest w celach wynajmu, przy czym ok. 14,8 tys. zarządzanych jest przez inwestorów instytucjonalnych, co stanowi mniej niż 0,1% całkowitego istniejącego zasobu mieszkaniowego), zwłaszcza w stosunku do bardziej zaawansowanych rynków takich jak Niemcy czy Francja (źródło: *Raport Rynkowy JLL*). Zdaniem Zarządu, realizacja przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PRS wpłynęła pozytywnie na wyniki działalności Grupy Murapol w 2021 r. i 2022 r., a także powinna 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 sektorze 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 harmonogramu 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. – podmiotu kontrolowanego przez GCP, 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 przyczyniał się do Daty Prospektu i będzie umożliwiał w przyszłości 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). Ponadto, w ocenie Zarządu, jest to sektor komplementarny do sektora mieszkaniowego. Zarząd ocenia pozytywnie rozwój tego sektora i uważa, że jest on korzystny i potrzebny społecznie, zwłaszcza w okresie niskiej dostępności mieszkań na sprzedaż i wynajem wynikającej z panującego deficytu, ale także z uwagi na występowanie zjawiska wysokich stóp procentowych, czy też w związku z ograniczoną dostępnością kredytów, kiedy nie wszyscy mogą sobie pozwolić na posiadanie własnego lokum.

***Atrakcyjny oraz elastyczny profil finansowy z konsekwentnym generowaniem znaczących przychodów ze sprzedaży i przepływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej, który okazał się odporny na pogorszenie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w 2022 r.***

Profil finansowy Grupy charakteryzuje się stabilnym poziomem 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. Przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej i w toku jej wykonywania 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 20-35% (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 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. ok. 80% 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 relatywnie niskiego na tle sektora 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 2020-2022 wynosił średnio 41,9%, jak i Marży I stopnia, która w latach 2020-2022 wynosiła średnio 39,3%.

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 2020-2022 Grupa uzyskiwała stabilne przychody ze sprzedaży mieszkań w wysokości 836,2 mln zł w 2020 r., 881,3 mln zł w 2021 r. i 865,5 mln zł w 2022 r., co było możliwe dzięki m.in. konsekwentnemu zwiększaniu liczby przekazywanych lokali oraz wzrostowi średniej ceny sprzedaży m<sup>2</sup> PUM. Dodatkowo w 2021 r. i 2022 r. Grupa osiągnęła przychody z PRS w wysokości, odpowiednio, 194,3 mln zł i 133,8 mln zł. W latach 2020-2021 nastąpił wzrost skorygowanej EBITDA ze 195,4 mln zł w 2020 r. do 336,9 mln zł w 2021 r. oraz wzrost zysk/(strata) brutto ze sprzedaży z 217,4 mln zł w 2020 r. do 363,5 mln zł w 2021 r. Natomiast w 2022 r., pomimo pogarszającej się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, Grupa osiągnęła wyniki zbliżone do tych z 2021 r. – skorygowana EBITDA wyniosła 282,5 mln zł, a zysk/(strata) brutto ze sprzedaży 355,3 mln zł, co pokazuje odporność modelu biznesowego Grupy. W latach 2020-2022 Grupa Murapol wygenerowała przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 159,1 mln zł w 2022 r., 184,5 mln zł w 2021 r. i 254,9 mln zł w 2020 r., przy poziomie konwersji gotówki równym 439, 331 i 310. Różnice pomiędzy poszczególnymi okresami wynikają z uwzględnienia w przepływach z działalności operacyjnej przekazywanych do rozliczenia faktorowi faktur kosztowych związanych z korzystaniem w 2020 r. i częściowo w 2021 r. przez Grupę z faktoringu odwrotnego. Przepływy pieniężne generowane przez działalność operacyjną, wyłączając wpływ faktoringu, przedstawiają się w sposób następujący: 159,1 mln zł w 2022 r., 184,5 mln zł w 2021 r. oraz 150,0 mln zł w 2020 r., czyli na zbliżonym poziomie w latach 2020-2022.

#### **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 ponad 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 2023 r. Grupa zatrudniała 490 osób, w tym ok. 30% personelu stanowili projektanci i kadra wspierająca projektowanie, ok. 25% kadra budowlana i wspomagająca realizację inwestycji, ok. 20% specjaliści sprzedaży oraz wspierający obsługę klienta i procesy sprzedażowe, zaś ok. 25% 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 Spółki 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 zawodowe członków Zarządu”.

W Radzie Nadzorczej zasiadają partnerzy i dyrektorzy Ares (zarządzający funduszami posiadającymi większość udziałów w Oferującym), będący 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 GCP, 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 – Życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej”.

Możliwość współpracy z Ares oraz GCP umożliwia Grupie Murapol dostęp do wsparcia strategicznego i *know-how* tych podmiotów, a także realizację wspólnych projektów (współpraca w sektorze PRS). Ponadto umacnia jej pozycję i wiarygodność jako spółki z portfela inwestycyjnego 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 uważa, 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 około 30-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 do lokalizacji 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 innych 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 2023 r. przedsięwzięcia deweloperskie Grupy w budowie znajdowały się w 15 miastach w różnych częściach Polski, a jej bank ziemi w 17 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 Szczecin, Olsztyn, Rzeszów, Kielce czy Częstochowa). Ponadto z uwagi na koncentrację Grupy na segmentach popularnym (*affordable*) i popularnym premium (*affordable premium*) Grupa korzysta z niezawodności tych rynków, co pozwala jej na powiększanie banku ziemi, podczas gdy, jak wynika z obserwacji Grupy, uczestnicy rynku podejmują decyzje o ograniczeniach inwestycji.

Ponadto Grupa planuje dalszy rozwój portfela inwestycji deweloperskich, wykorzystując w tym celu potencjał posiadanego znacznego banku ziemi (zdaniem Zarządu, na 30 września 2023 r. Grupa posiadała jeden z większych banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW). Na 30 września 2023 r. bank ziemi Grupy umożliwiał budowę ok. 19,8 tys. lokali, z czego w budowie znajdowało się 5,0 tys. lokali<sup>5</sup>, natomiast w projektowaniu i przygotowaniu było ok. 14,8 tys. lokali. Posiadany bank ziemi umożliwi Grupie taki dobór inwestycji i harmonogramu ich realizacji, by uwzględniając różne czynniki, wykorzystać optymalny moment na rynku dla ich realizacji, a następnie komercjalizacji. Zob. również pkt 9.3 „Strategia – 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 2023 r. Grupa posiadała 2.338 lokali mieszkalnych/użytkowych, które były sprzedane w ramach przedsprzedaży, a nie zostały jeszcze przekazane klientom, co zgodnie z przewidywaniami Spółki, z wyłączeniem nadzwyczajnych zdarzeń, powinno przyczynić się do wzrostu przychodów z tytułu umów sprzedaży lokali w 2023 r. i 2024 r. Natomiast począwszy od 2023 r., Grupa

<sup>5</sup> Dane nie obejmują lokali sprzedawanych/przekazywanych przez Grupę w sektorze PRS/PBSA.

zakłada przekazania lokali mieszkalnych/użytkowych w segmencie deweloperskim na poziomie ok. 2.800-4.400 lokali rocznie, przy czym w 2023 r. na poziomie ok. 2.800 (z czego na dzień 31 października 2023 r. 2.435 lokali zostało już przekazanych, a w stosunku do 365 lokali Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie), a w 2024 r. 2.900-3.000 lokali rocznie (bez uwzględnienia lokali realizowanych w ramach segmentu PRS; z czego na dzień 31 października 2023 r. Grupa posiadała pozwolenie na użytkowanie w stosunku do 406 sprzedanych lokali, a 1.533 sprzedane są w budowie). Zob. również pkt 8.5 „Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 30 września 2023 r. – Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia oraz cele krótkoterminowe i 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 i realizowane projekty**

W celu wykorzystania przewidywanego rozwoju rynku PRS w Polsce, w 2021 r. Zarząd podjął decyzję strategiczną o rozpoczęciu współpracy z Inwestorem PRS, a następnie LifeSpot, wspieranymi przez Ares, który z kolei jest wspierany przez GCP. W tym celu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła umowę ramową z AEREF V PL PRS S.à r.l., spółką należącą do funduszy zarządzanych przez Ares, zmienioną aneksami, zgodnie z którą Spółka odpowiada m.in. za realizację przedsięwzięć deweloperskich (łącznie z ich wykończeniem (*fit-out*)) przeznaczonych dla działalności platformy PRS należącą do funduszy zarządzanych przez 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 GCP, 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 realizacji przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PRS” powyżej oraz pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”. W ramach ww. współpracy, AEREF V PL PRS S.à r.l., przy wsparciu GCP, 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 stworzenie 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), 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 za pośrednictwem Platformy PRS (należącej do funduszy zarządzanych przez Ares). Łączna liczba tych lokali ma wynosić w przybliżeniu 10.000 sztuk. Według stanu na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol wybudowała 5 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 986 mieszkań, była w trakcie budowy 4 kolejnych przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali), 13 lokali usługowych oraz w trakcie projektowania 5 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku oraz Warszawie o łącznej liczbie mieszkań ok. 2,1 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 3,5 tys. lokali. Natomiast w 2023 r. Grupa zakłada przekazania mieszkań w sektorze PRS na poziomie ok. 600-700 lokali. Zgodnie z oczekiwaniami, umowa współpracy dotyczącej PRS umożliwia 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. Zapewnia ona także szybki poziom rotacji kapitału – Grupa otrzymuje od Ares środki pieniężne na realizację przedsięwzięć budowlanych w ramach segmentu PRS w trakcie ich realizacji i w tym momencie rozpoznaje je w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Dodatkowo do możliwości wzrostu płynących z rozwijającego się rynku PRS, w maju 2021 r. Spółka rozpoczęła współpracę ze spółkami Student Depot, wspieranymi przez GCP, 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 spółek Student Depot. Student Depot będą również odpowiadały za ich późniejszą komercjalizację, obsługę i zarządzanie. W ramach ww. współpracy Grupa Murapol jako generalny wykonawca wybudowała akademik studencki z 361 pokojami studenckimi, łącznie z ich wykończeniem (*fit-out*) we współpracy ze Student Depot Łódź. Przekazanie ww. lokali odbyło się w czerwcu 2023 r. Umowa współpracy dotyczącej sektora PBSA m.in. przyczyniła się do wzrostu skali działalności Grupy oraz umożliwiła jej zdobycie nowych kompetencji (*fit-out*, sektor PBSA), z wykorzystaniem *know-how* i wsparcia doświadczonego partnera. Na Datę Prospektu Grupa rozpoczęła współpracę ze Student Depot Gdańsk dotyczącą realizacji inwestycji w Gdańsku przy ul. Twardej. W ramach współpracy na ww. inwestycji Grupa odpowiedzialna jest za kompleksowe wykonanie dokumentacji projektowej, wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę (na Datę Prospektu Grupa uzyskała pozwolenie na budowę akademika, który ma powstać w ramach tej inwestycji). Na Datę Prospektu Grupie nie została powierzona realizacja budowy ww. akademika w formule generalnego wykonawstwa.

Dla projektów w sektorze PRS i PBSA możliwe jest również 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 przy zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży i w toku jej wykonywania (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 kilku 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 2023 r. spośród działek w banku ziemi Grupy, które umożliwiają wybudowanie ok. 19,8 tys. lokali, Grupa jest właścicielem działek umożliwiających budowę ok. 8,8 tys. lokali, natomiast działki umożliwiające budowę ok. 11,0 tys. lokali są przedmiotem warunkowych przedwstępnych umów sprzedaży (innych warunkowych umów zobowiązujących). Na nabycie ww. zakontraktowanych na dzień 30 września 2023 r. nieruchomości gruntowych, przy założeniu spełnienia się warunków przewidzianych w tych umowach, Grupa wyda jeszcze ok. 560 mln zł (tj. część ceny sprzedaży zakontraktowanych gruntów pozostała do zapłaty przez Grupę).

Grupa zamierza kontynuować proces nabywania gruntów w oparciu o ww. przyjęty model biznesowy w celu dalszej optymalizacji struktury kapitału. Jednocześnie Grupa 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 2023 r. Grupa prowadzi negocjacje dotyczące nabycia potencjalnych gruntów, na których możliwa byłaby realizacja ok. 3 tys. lokali.

Począwszy od 2023 r., Grupa zamierza wydatkować co roku około 250 mln zł na pozyskiwanie nieruchomości gruntowych (kwota ta obejmuje łącznie (i) zaliczki/zadatki na grunty płacone przy zawarciu umowy przedwstępnej/innej warunkowej umowy zobowiązującej i w toku jej wykonywania, zapłacone w danym roku przez Grupę oraz (ii) pozostałe części ceny sprzedaży gruntów uiszczone 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 w porównaniu do 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 (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 rozwiązań wykorzystujących w procesie budowlanym odnawialne źródła energii oraz poprawiające efektywność energetyczną obiektów (takie jak panele fotowoltaiczne, pompy ciepła) 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. Grupa Murapol ma także gotowość i potencjał, o ile inwestor wyrazi takie zapotrzebowanie, do procesu certyfikacji budynków sektora PRS. 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; oraz (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) oraz badania i rozwój (R&D)*” poniżej.

Ponadto Grupa będzie kontynuowała analizowanie najnowszych trendów i rozwiązań technologicznych, by wykorzystywać je w swojej działalności w procesach operacyjnych i sprzedażowych.

#### ***Dbłość o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG)***

Grupa Murapol podejmuje działania, by uwzględnić w swojej działalności kwestie ESG (kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ładu korporacyjnego), które mają coraz większe znaczenie dla działalności deweloperskiej. Grupa zamierza nadal 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 zainicjowała projekt mający na celu wdrożenie Strategii ESG dla Grupy Murapol. Grupa zakłada pełne przyjęcie raportowania oraz standardów ESG do 2025 r. (zob. również pkt 9.10 „*Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz badania i rozwój (R&D)*”). W tym samym roku Grupa będzie podlegała obowiązkowi raportowania niefinansowego wynikającym z postanowień CSRD i ESRS.

W odpowiedzi na rosnącą świadomość ekologiczną społeczeństwa, w tym przyszłych mieszkańców osiedli budowanych przez Grupę, Grupa analizuje i wprowadza nowe rozwiązania technologiczne. Między innymi, dzięki wprowadzeniu standardu systemu HMS lokatorzy mogą precyzyjnie sterować zużyciem mediów w mieszkaniach, co bezpośrednio przekłada się na spadek zużywanej energii w realizowanych przez Grupę inwestycjach. Grupa wykonuje również systemy fotowoltaiczne, służące do redukcji zużycia energii elektrycznej na powierzchniach użytkowych wspólnych oraz wyposaża budynki w powietrzne pompy ciepła w celu ograniczenia zużycia energii do ogrzewania obiektu. Grupa rozważa wprowadzenie antysmogowych materiałów budowlanych (np. kostka antysmogowa czy tynk antysmogowy, będące materiałami usuwającymi z powietrza związki NOx). Ponadto Grupa planuje wprowadzenie inteligentnych rozwiązań na powierzchniach użytkowych wspólnych, np. smart ławki przy placach zabaw czy terenach zewnętrznego fitnessu. Na każdej nowo projektowanej inwestycji znajduje się stacja do ładowania samochodów elektrycznych. Mając na celu zwiększenie bioróżnorodności na osiedlach, Grupa wykorzystuje i zasadza wartościowe gatunki roślin. 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.

#### **9.4 Historia**

Grupa Murapol jest obecna na polskim rynku nieruchomości od ponad 22 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 2021 r. Grupa sprzedała łącznie 4.532 mieszkania/lokale użytkowe. Był to najwyższy poziom sprzedaży odnotowany przez Grupę (w tym w Polsce) do Daty Prospektu.

Od początku działalności do 30 września 2023 r. Grupa zrealizowała 81 przedsięwzięć deweloperskich, w ramach których powstało 411 budynków i 27,2 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych, poszerzając zakres działalności o nowe lokalizacje (do 30 września 2023 r. Grupa zrealizowała projekty deweloperskie w 17 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. Na Datę Prospektu Grupa nie posiada dłużnych papierów wartościowych notowanych na GPW.

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, w Wielkiej Brytanii (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 spółki 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 – pozwalające 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. Oferujący (spółka należąca do funduszy zarządzanych przez Ares) 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 Oferującego 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 należącej do funduszy zarządzanych przez Ares, we współpracy z GRE (na Datę Prospektu GCP), podpisując w lipcu 2021 r. umowę współpracy z AEREF V PL PRS S.à r.l. (Inwestor PRS), oraz (ii) platformy PBSA – prywatnych akademików studenckich we współpracy ze Student Depot Łódź. W obydwóch projektach Grupa Murapol pełni 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 sektorze nieruchomości na wynajem (PRS)” poniżej oraz pkt 9.9 „Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w sektorze prywatnych akademików (PBSA)” poniżej.



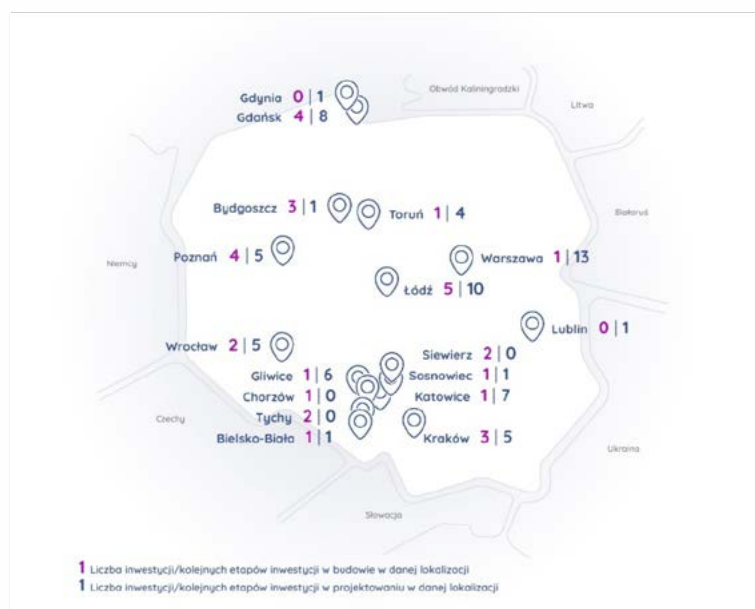
W ostatnich latach, w szczególności w latach 2019-2021, Grupa prowadziła również proces mający na celu centralizację procesów deweloperskich w spółce Murapol Real Estate S.A., co wiązało się z przeprowadzeniem reorganizacji struktury Grupy. Zob. pkt 11.4 „Grupa Murapol”. Na Datę Prospektu restrukturyzacja Grupy w tym zakresie została zakończona.

W 2022 r. Spółka zainicjowała projekt rozwoju systemu strategii i raportowania ESG, w tym monitoring tworzącej się legislacji, pełnej analityki i przygotowanie do opracowania Strategii ESG dla Grupy Murapol, tak aby w perspektywie do 2025 r. nastąpiło ujednoczenie jakości i terminów raportowania finansowego i zrównoważonego (zob. pkt 9.10 „Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz badania i rozwój (R&D)”).

## 9.5 Główne obszary działalności

Grupa Murapol prowadzi działalność wyłącznie w Polsce. Na dzień 30 września 2023 r. przedsięwzięcia deweloperskie Grupy w budowie były zlokalizowane w 15 miastach w Polsce, zarówno na największych rynkach mieszkaniowych, takich jak aglomeracja śląska (Katowice, Gliwice, Chorzów Sosnowiec, Tychy), Poznań, Łódź, Gdańsk, Wrocław, Kraków, Warszawa, jak również w mniejszych miastach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Siewierz, Toruń. Natomiast bank ziemi znajdował się w 17 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 2023 r.).



Źródło: Spółka

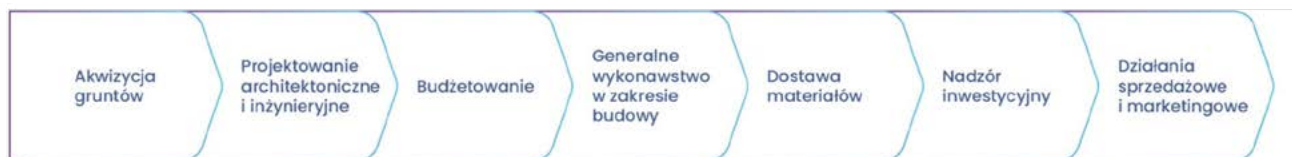
Portfel projektów w budowie (wg danych na dzień 30 września 2023) obejmował 6,3 tys. lokali (z uwzględnieniem inwestycji, gdzie grunt został sprzedany partnerowi w związku z projektami w sektorze PRS) o łącznym PUM 264,9 tys. m<sup>2</sup>, powstających w 62 budynkach w ramach 24 inwestycji (32 etapów projektów) realizowanych w 15 miastach. Portfel inwestycji w projektowaniu i przygotowaniu (wg danych na dzień 30 września 2023 r.) obejmował ponad 14,8 tys. lokali o łącznym PUM ok. 628,1 tys. m<sup>2</sup>.

## 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 i 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 m<sup>2</sup> 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 i ocena przydatności takiej nieruchomości trwa zazwyczaj ok. 5 miesięcy w przypadku realizacji projektów z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego oraz ok. 2 miesięcy w przypadku projektów w sektorze PRS, z uwagi na fakt, że projekty te realizowane są na gruntach o przeznaczeniu komercyjnym, co ułatwia znalezienie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod inwestycję, które spełniałyby warunki wstępne. 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 (na podstawie tego typu umów zostało nabyte ok. 92% obecnego banku ziemi Grupy). 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. W przypadku realizacji projektów z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, zawarcie umowy wiąże się z zapłatą ok. 10-30% ceny nieruchomości w postaci zaliczki albo zadatku przy jej zawarciu oraz w toku jej wykonywania. Uiszczenie pozostałej części ceny następuje po ziszczeniu się warunków i przeniesieniu własności nieruchomości gruntowej na Grupę. W przypadku nieziszczenia się warunku zawieszającego Grupa ma zazwyczaj możliwość

odstąpienia od umowy przedwstępnej, żądając zwrotu wpłaconego zadatku/zaliczki w całości lub części. W przypadku projektów realizowanych w sektorze PRS zaliczka albo zadatek płatny przy zawarciu umowy dzieli się 50/50 pomiędzy Spółkę i LifeSpot, a po uzyskaniu pozwolenia na budowę udział Spółki zwracany jest przez LifeSpot. Następnie zawierane są Umowy DMA, na podstawie których uruchamiana jest sprzedaż lokali Platformie PRS.

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 uniemożliwia lub znacznie odraza 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.

Historycznie Grupa Murapol nabywała również nieruchomości w strukturze *joint venture* we współpracy z partnerami, którzy zasilali nieruchomości do wspólnych przedsięwzięć. W przypadku uznania prowadzenia działalności akwizycyjnej gruntów w tym modelu za korzystne i uzasadnione biznesowo rozwiązanie Grupa nie może wykluczyć prowadzenia działalności w oparciu o współpracę typu *joint venture* w przyszłości.

### **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. Wystandardyzowane rozwiązania pozwalają przy tym na obniżenie kosztów przy jednoczesnym zachowaniu optymalnej jakości mieszkań.

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 projektach Grupy wykorzystywanych jest ponad 70% całkowitej powierzchni użytkowej lokalu).

W procesie projektowym Grupa w ponad 90% 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 wystandardyzowane, 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 1 października 2023 r. zespół biura projektowo-architektonicznego liczył 144 FTE.

### **Budżetowanie**

Za przygotowanie budżetu inwestycji odpowiada zespół specjalistów złożony z 34 FTE (na dzień 1 października 2023 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 do, zdaniem Spółki, kilkunastu takich zadań/etapów wyodrębnianych przez konkurentów Grupy. Wykorzystywany przez Grupę system zarządzania projektami Unit94 umożliwia wysoką sprawność budżetowania i precyzyjnego planowania 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 nadzoru nad 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 zdwersyfikowana podmiotowo i geograficznie. W 2022 r. Grupa współpracowała z około 800 podwykonawcami, którzy świadczyli na jej rzecz standardowe usługi w procesie budowlanym. W 2022 r. 10 największych podwykonawców Grupy odpowiadało za 20% 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 ok. 2-3 miesięcy przed rozpoczęciem 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 1 października 2023 r. zespół odpowiadający za funkcje związane z generalnym wykonawstwem liczył 114 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 w przypadku realizacji projektów z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego oraz ok. 24 miesięcy w przypadku projektów w sektorze PRS (z uwagi na prace wykończeniowe). 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 elementów robót, m.in. uczestnictwo przy próbach ciśnieniowych wykonanych instalacji wodno-kanalizacyjnych, jak również sprawdzenie instalacji domofonowych. W końcowym etapie inwestycji inspektor nadzoru lub inżynierowie Działu Jakości zobowiązani są do komisyjnego przedobioru wszystkich lokali mieszkalnych oraz usługowych przed wydaniem ich klientom oraz uczestniczą w procedurze odbioru komisyjnego w zakresie części wspólnych inwestycji przez zarządcę 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 (w tym inwestycyjne) 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. 45 m<sup>2</sup> (w latach 2020-2022 i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.), w przystępnych cenach sprzedaży, przekazywanym w stanie deweloperskim, by umożliwić klientom własną aranżację wnętrza.

Sprzedaż realizowana jest w oparciu o: (i) własny kanał sprzedaży (przy wsparciu poprzez Grupę Lead Center), w postaci strony internetowej oraz biur sprzedaży zlokalizowanych na każdym rynku zbytu Grupy (ok. 55% liczby mieszkań w ramach przedsprzedaży w Grupie w latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.); oraz (ii) zewnętrzne kanały sprzedaży, takie jak platformy online, w tym „Platforma Mieszkaniowa”, „Expander” 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 2023 r. sieć punktów handlowych Grupy obejmowała 25 własnych biur sprzedaży oraz ponad 300 aktywnie działających punktów na zasadzie agencji. Spółka szacuje, że w ramach wszystkich kanałów dystrybucji, na 30 września 2023 r. ok. 3 tys. osób oferowało klientom zakup lokali Grupy Murapol (uwzględniając podmioty współpracujące przede wszystkim z „Platformą Mieszkaniową” oraz „Expander”, ale i lokalnymi agencjami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami).

W zdecydowanej większości transakcji Grupa stosuje standardowy, skorelowany z etapami budowy, harmonogram płatności, 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 komunikowanie oferty produktowej oraz działania wizerunkowe umacniające i zwiększające wiarygodność oraz rozpoznawalność marki Murapol zarówno wśród klientów, jak i pozostałych grup interesariuszy. Reklamując 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 sprzedaży zlokalizowanych na terenie realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Wprowadzenie na rynek każdego nowego projektu mieszkaniowego odbywa się poprzez ułożony i sprofesjonalizowany 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 Mieszkaniowe 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 ambadorską i sponsorską z Andrzejem Bargielem, wybitnym ski-alpinistą, która trwa nieprzerwanie. 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. Do dnia 30 września 2023 r., według wiedzy i szacunków Zarządu, z programu skorzystało ponad 1 tys. klientów Grupy Murapol (od momentu jego uruchomienia w maju 2020 r.).

Na dzień 1 października 2023 r. zespół sprzedażowy i marketingu Grupy Murapol obejmował łącznie 117 FTE. Zespół sprzedażowy w większości jest rekrutowany w oparciu o wyróżniających się pośredników, jak i pracowników współpracujących biur nieruchomości na lokalnych rynkach zbytu, cechujących się wysokimi kompetencjami i umiejętnościami sprzedażowymi. Zespół marketingu posiada m.in. kompetencje marketingowe, graficzne, w tym 3D i PR&IR. Etap związany z działaniami sprzedażowymi i marketingowymi trwa zazwyczaj ok. 26 miesięcy.

Działania sprzedażowo-marketingowe nie mają zastosowania do działalności Grupy w sektorze PRS z uwagi na umowne zagwarantowanie objęcia przez LifeSpot lokali realizowanych w sektorze PRS.

## 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 oraz apartamenty inwestycyjne dostępne w wybranych projektach nieruchomościowych. W 2021 r. Grupa Murapol rozszerzyła swoją działalność o realizację przedsięwzięć deweloperskich w obszarze PRS we współpracy z platformą PRS (LifeSpot) i w obszarze PBSA we współpracy ze Student Depot. Zob. pkt 9.9 „*Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze nieruchomości na wynajem (PRS)*” i „*Przedsięwzięcia deweloperskie prywatnych akademików (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 (11% klientów) oraz zakup pod inwestycje (7% klientów) (źródło: *badanie przeprowadzone przez Murapol w latach 2020-2023 na próbie 8,2 tys. potencjalnych klientów*). Średnia cena jednego mieszkania sprzedanego przez Grupę w ramach sprzedaży wynosiła 393,9 tys. zł i 338,9 tys. zł, odpowiednio w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu

30 września 2023 r. i 2022 r. (co stanowi wzrost o 16,2%). Z kolei średnia cena jednego mieszkania sprzedanego przez Grupę wynosiła 342,9 tys. zł, 310,9 tys. zł oraz 280,6 tys. zł, odpowiednio w 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r. W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r., ok. 7,3% sprzedawanych mieszkań przez Grupę stanowiły kawalerki o średniej powierzchni ok. 30 m<sup>2</sup> (średnia cena sprzedaży ok. 320 tys. zł brutto), 55,1% stanowiły 2-pokojowe mieszkania o średniej powierzchni ok. 43 m<sup>2</sup> (średnia cena sprzedaży ok. 397 tys. zł brutto), 19,4% stanowiły 3-pokojowe mieszkania o średniej powierzchni 53 m<sup>2</sup> (średnia cena sprzedaży ok. 465 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 35 do 55 m<sup>2</sup>. Grupa koncentruje się na mieszkaniach kompaktowych o średniej PUM 45,14 m<sup>2</sup> (w latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.), 2- lub 3-pokojowych, które powstają w ramach wielofazowych projektów (budownictwo wielorodzinne) o dużej skali (zwykle 5-10 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na projekt oraz ok. 400-700 lokali na przedsięwzięcie deweloperskie). Na 30 września 2023 r. średni metraż lokalu w ofercie wynosił 45,1 m<sup>2</sup>. Z obserwacji Grupy wynika, że mieszkania o takich parametrach cieszą się największym zainteresowaniem na rynku. Niemal cała oferta spełnia parametry i wymogi określone dla inicjatyw wspierających rozwój mieszkalnictwa w Polsce, m.in. Bezpieczny Kredyt 2%. 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 sposób 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 57. Oferta produktowa Grupy na wskazany dzień.

	<b>Liczba lokali w ofercie Grupy Murapol</b>
31 grudnia 2020 r.	2.663
31 grudnia 2021 r.	2.849
31 grudnia 2022 r.	2.643
30 września 2022 r.	2.962
30 września 2023 r.	3.182

Źródło: Spółka

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat lokali Grupy wprowadzonych do oferty we wskazanych datach.

Tabela nr 58. Liczba lokali wprowadzonych do oferty Grupy we wskazanym okresie.

	<b>Liczba lokali wprowadzonych do oferty Grupy*</b>
Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.	1.843
Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.	3.123
Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.	2.631
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.	2.106
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.	2.615

Źródło: Spółka

\* Nie obejmuje lokali mieszkalnych realizowanych w segmencie PRS, które nie wchodzi w skład oferty mieszkaniowej Grupy.

We wszystkich inwestycjach, w których powstają oferowane od początku 2019 r. mieszkania, został wdrożony autorski system Home Management System, dzięki któremu klienci mają możliwość zainstalowania w nabywanych mieszkaniach rozwiązań tzw. inteligentnego domu, pozwalających zdalnie regulować temperaturę, ogrzewaniem czy zamykać zdalnie główne zawory wody przynależne dla danego lokalu. 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 HMS i pakietem antysmogowym obejmuje również stacje ładowania samochodów elektrycznych, oświetlenie LED części wspólnych oraz stojaki rowerowe jako standard. Grupa wprowadza również inne rozwiązania proekologiczne oraz funkcjonalności. Zob. pkt 9.10. „Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz badania i rozwój (R&D)”.

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 całkowitej).

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 zwykle powstają poza ich ścisłymi 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 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 (ii) 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 2023 r. bank ziemi Grupy był zlokalizowany w 17 miastach.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat banku ziemi Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r.

Tabela nr 59. Bank ziemi Grupy Murapol w podziale na lokalizacje na dzień 30 września 2023 r.

Miejscowość	Cena (tys. zł)*	PUM (m <sup>2</sup> )**	Planowana liczba lokali**	Średnia cena gruntu (PLN/m <sup>2</sup> )	% gruntów będących własnością Grupy	% gruntów na umowach przedwstępnych***
Bielsko-Biała	13.222	14.224	279	930	100%	0%
Bydgoszcz	14.036	20.538	469	683	75%	25%
Chorzów	8.200	6.571	135	1.248	100%	0%
Gdańsk	183.925	117.463	3.314	1.566	50%	50%
Gdynia	11.000	10.224	227	1.076	0%	100%
Gliwice	26.426	45.790	940	577	43%	57%
Katowice	62.040	77.773	1.727	798	0%	100%
Kraków	95.245	43.153	1.084	2.207	33%	67%
Lublin	26.500	15.130	332	1.751	0%	100%
Łódź	164.330	168.810	3.797	973	50%	50%
Poznań	88.256	84.089	1.823	1.050	89%	11%
Siewierz	5.475	10.003	199	547	100%	0%
Sosnowiec	5.752	20.383	428	282	100%	0%
Toruń	47.553	39.055	927	1.218	60%	40%
Tychy	10.500	17.305	352	607	100%	0%
Warszawa	287.411	141.470	3.373	2.032	21%	79%
Wrocław	15.460	21.209	373	729	100%	0%
<b>Razem/Średnia</b>	<b>1.065.331</b>	<b>853.191</b>	<b>19.779</b>	<b>1.249</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>

Źródło: Spółka

\* Cena oznacza wartość zakupu gruntu z aktu notarialnego.

\*\* Potencjalny PUM/potencjalna liczba lokali możliwych do wybudowania.

\*\*\* % gruntów niebędących własnością Grupy, które są przedmiotem/zabezpieczone na podstawie umów przedwstępnych zawartych przez Grupę ze sprzedającymi grunty.

W ocenie Zarządu bank ziemi Grupy jest jednym z większych banków ziemi, porównując Grupę do polskich deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW (bank ziemi Grupy odpowiada ponad 6-7 latom sprzedaży w ostatnich 12 miesiącach). W roku 2020, 2021 i 2022 bank ziemi Grupy umożliwiał realizację, odpowiednio, 18,8 tys., 20,5 tys. i 19,3 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych. Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol dysponowała aktywnym bankiem ziemi, który zgodnie z założeniami Spółki umożliwiał realizację ok. 19,8 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 853,2 tys. m<sup>2</sup> (w tym 64,4 tys. m<sup>2</sup> z przeznaczeniem dla sektora PRS). Na dzień 30 września 2023 r. ok. 92% obecnego banku ziemi Grupy zostało nabyte w oparciu o strukturę przedwstępnych (warunkowych) umów sprzedaży.

Na 30 września 2023 r. nieruchomości będące własnością Grupy (lub w stosunku do których Grupie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego) oraz posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę umożliwiły realizację ok. 6,9 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 315,6 tys. m<sup>2</sup>, z kolei 1,8 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 84,7 tys. m<sup>2</sup> będących własnością Grupy nie posiadało pozwolenia na budowę. Pozostała część aktywnego banku ziemi jest objęta warunkowymi umowami przedwstępnymi oraz warunkowymi umowami zobowiązującymi i na jej obszarze planowana jest realizacja projektów nieruchomościowych, gdzie ok. 0,7 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 27,2 tys. m<sup>2</sup> posiada decyzje o pozwoleniu na budowę, a blisko 10,3 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 425,7 tys. m<sup>2</sup> jest obecnie w toku postępowań mających na celu uzyskanie pozwoleń administracyjnych na potrzeby realizacji inwestycji.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat banku ziemi Grupy w podziale na jego potencjał pod kątem liczby lokali w realizacji, w przygotowaniu i w planowaniu we wskazanych datach.

Tabela nr 60. Potencjał banku ziemi Grupy pod kątem liczby lokali możliwych do realizacji, w przygotowaniu i w planowaniu (bez uwzględnienia sektora PRS) na wskazany dzień

	<b>Liczba lokali możliwych do realizacji, w przygotowaniu i w planowaniu w oparciu o bank ziemi Grupy Murapol*</b>
31 grudnia 2020 r.	17.209
31 grudnia 2021 r.	18.853
31 grudnia 2022 r.	16.922
30 września 2022 r.	17.667
30 września 2023 r.	17.638

Źródło: Spółka

\* Nie obejmuje lokali mieszkalnych realizowanych w segmencie PRS.

W tabelach nr 61 i 62 przedstawiono informacje na temat banku ziemi Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. (w podziale ze względu na etap procesu inwestycyjnego oraz w podziale ze względu na strukturę własności).

Tabela nr 61. Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na etap procesu inwestycyjnego na dzień 30 września 2023 r.

	<b>Potencjalny PUM*</b>	<b>Potencjalna liczba lokali*</b>
W trakcie realizacji (własność/użytkowanie wieczyste)**	225.088	4.957
W przygotowaniu	628.103	14.822
w tym lokale przeznaczone do sprzedaży w ramach PRS i PBSA	64.392	2.141
<b>Razem</b>	<b>853.191</b>	<b>19.779</b>

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 nastąpiły przekazania lokali oraz z wyłączeniem nieruchomości w ramach współpracy dot. PRS i PBSA, które nie są własnością/w użytkowaniu wieczystym Grupy.

Tabela nr 62. Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na strukturę własności na dzień 30 września 2023 r.

	<b>Potencjalny PUM*</b>	<b>Potencjalna liczba lokali*</b>
Własność/użytkowanie wieczyste	400.261	8.752
Umowy przedwstępne	452.930	11.027
w tym dot. lokali przeznaczonych do sprzedaży w ramach PRS i PBSA	64.392	2.141
<b>Razem</b>	<b>853.191</b>	<b>19.779</b>

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 partnerom w związku z projektami w obszarach PRS o łącznym PUM 39,8 tys. m<sup>2</sup> (1.295 lokali (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali)) na gruncie niewliczanym do banku ziemi Grupy.

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 Kielce, Częstochowa, Szczecin, Olsztyn czy Rzeszów).

#### Wycena nieruchomości w banku ziemi Grupy Murapol zgodnie z Raportem z Wyceny

Zgodnie z Raportem z Wyceny, na dzień 30 września 2023 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) – 859,1 mln zł; (ii) nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (nieruchomości w przygotowaniu i w trakcie realizacji) – 336,3 mln zł; oraz (iii) nieruchomości ukończone (tj. takie, na których zrealizowano przedsięwzięcia deweloperskie – Grupa Murapol uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku) – 395,5 mln zł;
- nieruchomości nieposiadane przez Grupę Murapol na dzień 30 września 2023 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) – 300,7 mln zł; oraz (ii) nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (nieruchomości w przygotowaniu) – 388,0 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 2020-2022 i do 30 września 2023 r. Grupa zakończyła realizację (tj. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym przekazała co najmniej jedno mieszkanie klientowi) 70 etapów przedsięwzięć deweloperskich (w tym 10 w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r., 18 w 2022 r., 17 w 2021 r. i 25 w 2020 r.) oraz przekazała klientom 12.269 lokali mieszkalnych i użytkowych. Średnia cena sprzedaży lokalu netto wynosiła 280,6 tys. zł w 2020 r., 310,9 tys. zł w 2021 r. oraz 342,9 tys. zł w 2022 r. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. średnia cena sprzedaży lokalu netto wynosiła 393,9 tys. zł w porównaniu do 338,9 tys. zł w analogicznym okresie w 2022 r. (wzrost 16% r/r).

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez Grupę w latach 2020-2022 oraz do 30 września 2023 r.

Tabela nr 63. Etapy przedsięwzięć deweloperskich zrealizowane przez Grupę w latach 2020-2022 oraz do 30 września 2023 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2023	2022	2021	2020 r.
Liczba zrealizowanych etapów przedsięwzięć deweloperskich*	10	18	17	25
Liczba mieszkań przekazanych klientom	3.080	3.341	2.926	2.922

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 2020-2022 oraz do 30 września 2023 r. były przedsięwzięcia deweloperskie opisane poniżej.

*Projekty zakończone*

W tabelach poniżej przedstawiono informacje na temat flagowych przedsięwzięć deweloperskich Grupy zakończonych w latach 2020-2022 oraz do 30 września 2023 r.

Tabela nr 64. Zakończony przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Dzieci Warszawy

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Dzieci Warszawy</b>
Lokalizacja:	Warszawa, ul. Dzieci Warszawy
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	grudzień 2020/listopad 2022
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	483,47
Liczba lokali:	165
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	8,33
% 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 65. Zakończony przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Parki Krakowa

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Parki Krakowa</b>
Lokalizacja:	Kraków, ul. Pachońskiego
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	styczeń 2020/lipiec 2023
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	409,94
Liczba lokali:	887
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	38,94
% lokali sprzedanych:	99,1%
% przedsprzedaż:	99,4%
% lokali przekazanych:	82,0%

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 66. Zakończony przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowa Przędzalnia III

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Nowa Przędzalnia</b>
Lokalizacja:	Łódź, ul. Wróblewskiego
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	styczeń 2019/lipiec 2022
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	294,74
Liczba lokali:	932
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	40,95
% 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 67. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Malta

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Malta</b>
Lokalizacja:	Poznań, ul. Dymka
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	marzec 2019/grudzień 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	336,04
Liczba lokali:	365
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	15,81
% lokali sprzedanych:	99,7%
% przedsprzedaż:	99,7%
% lokali przekazanych:	99,7%

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. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Dębowe Tarasy

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Dębowe Tarasy</b>
Lokalizacja:	Katowice, ul. Baildona
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	lutym 2020/marzec 2022
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	344,71
Liczba lokali:	407
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	16,77
% lokali sprzedanych:	100%
% przedsprzedaż:	100%
% lokali przekazanych:	98,5%

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 69. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nadmorskie Tarasy

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Nadmorskie Tarasy</b>
Lokalizacja:	Gdynia, ul. Śmidowicza
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	marzec 2019/lipiec 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	318,45
Liczba lokali:	498
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	19,95
% 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 70. Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Osiedle Natura III

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Osiedle Natura III</b>
Lokalizacja:	Warszawa, ul. Kąty Grodzkie
Rozpoczęcie realizacji projektu/termin ukończenia realizacji projektu*:	kwiecień 2020/Listopad 2021
Zaawansowanie:	100%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	369,08
Liczba lokali:	204
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	10,16
% lokali sprzedanych:	95,1%
% przedsprzedaż:	95,1%
% lokali przekazanych:	95,1%

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 2023 r. portfel projektów w realizacji obejmował 6.252 lokale o łącznej PUM wynoszącej ok. 264,9 tys. m<sup>2</sup>, powstające w 62 budynkach wznoszonych w ramach 24 inwestycji, 32 etapów projektów na terenie 15 miast. Najwięcej nowych mieszkań Grupa budowała w Łodzi (1.539 lokali mieszkalnych) oraz Krakowie (840 lokali mieszkalnych). W Poznaniu wznoszonych było łącznie 812 mieszkań. Znaczący udział w portfelu projektów w budowie mają również inwestycje realizowane w Gdańsku (747 lokali mieszkalnych), Tychach (352 lokale mieszkalne), Bydgoszczy (340 lokali mieszkalnych) oraz Wrocławiu (277 lokali mieszkalnych).

W tabeli poniżej przedstawiono zbiorcze informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r.

Tabela nr 71. Wybrane zbiorcze informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r.

Liczba lokali w budowie*	6.252
PUM w budowie (m <sup>2</sup> )*	264.882
Liczba lokali, których budowę rozpoczęto w 2023 r.	2.523
Liczba lokali, których budowę zakończono w 2023 r.	2.489
Liczba lokali (predsprzedaż)**	1.876

Źródło: Spółka

\* Uwzględnia również inwestycję, gdzie grunt został sprzedany partnerowi w związku z projektem w sektorze 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. Uwzględnia sprzedaż w projektach PRS i PBSA.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat liczby projektów w trakcie realizacji oraz liczby m<sup>2</sup> w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

Tabela nr 72. Wybrane informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r.

Skrót	Miejscowość projektu	Nazwa	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowany termin oddania do użytkowania /PRS/PBSA*	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )	Stan zaawansowania budowy**	Srednia cena sprzedaży netto lokali (zł/m <sup>2</sup> )	Stan zaawansowania sprzedaży	Srednia cena zakupu gruntu (zł/m <sup>2</sup> )
BB/MUS	BIELSKO-BIALA	Muszłowa (Bud. 1, 4)	2Q2023	3Q2024	143	6910	40%	8 942	11%	930
BY/AK3	BYDGOSZCZ	Akademicka III bud. (Bud. 6; 7)	2Q2022	4Q2023	170	7379	90%	7 022	23%	480
BY/AK4	BYDGOSZCZ	Akademicka IV (Bud. 1)	2Q2023	3Q2024	85	3686	60%	0	0%	480
BY/AK5	BYDGOSZCZ	Akademicka IV (Bud. 8)	4Q2022	2Q2024	85	3686	70%	0	0%	469
CH/ODL	CHORZÓW	Odlęgia (Bud. 1; 2; 3)	2Q2023	4Q2024	135	6571	30%	8 348	9%	1248
GD/ATE	GDANSK	Ateny (Bud. 1; 2)	3Q2022	4Q2023	190	8610	90%	8 617	65%	987
GD/BO2	GDANSK	Borkowska (Bud. 2; 4; 6)	2Q2023	3Q2024	173	7821	43%	8 860	11%	1470
GD/JG2	GDANSK	Jagiello II (Bud. 3; 5; 6)	3Q2022	4Q2023	188	8615	90%	7 959	95%	833
GD/MO2	GDANSK	Mostek (Bud. 2)	2Q2023	3Q2024	196	5850	40%	11 737	17%	1969
GL/SZ2	GLIWICE	Szafrowa (bud. 6; 7)	3Q2023	3Q2025	188	9941	25%	8 484	8%	488
KR/CMA	KRAKÓW	Czerwone Maki (Bud. 1) [PRS****]	3Q2022	2Q2025	404	12115	70%	nd	nd	nd
KR/GA2	KRAKÓW	Garbarnia II etap (Bud. 1; 2; 3)	2Q2023	3Q2024	187	8109	40%	15 231	16%	1277
KR/LIP	KRAKÓW	Lipska (bud. 1; 2) [PRS****]	3Q2023	1Q2026	249	7185	25%	nd	nd	nd
KT/SIK	KATOWICE	Sikorskiego (Bud. 1) [PRS****]	3Q2022	1Q2025	266	7553	70%	nd	nd	nd
LO/MAJ	ŁÓDŹ	1 Maja II etap (Bud. 1, 2)	1Q2023	4Q2024	269	9868	36%	8 707	10%	1372
LO/6S1	ŁÓDŹ	6 Sierpnia (Bud. 1, 2, 3)	3Q2022	4Q2025	442	19827	40%	0	0%	721
LO/SRE	ŁÓDŹ	Srebrzyńska (Bud. 1)	4Q2022	4Q2024	409	19412	60%	8 027	27%	747
LO/WR6	ŁÓDŹ	Wróblewskiego (Bud. 15, 16) [PRS****]	2Q2021	4Q2023	376****	12942	90%	nd	nd	nd
LO/WR9	ŁÓDŹ	Wróblewskiego (Bud. 1)	1Q2023	2Q2024	43	2044	50%	7 443	49%	685
PO/NWA	POZNAŃ	Nowa Wagrowska I (Bud. 1)	4Q2022	3Q2024	198	8905	60%	9 426	8%	1188
PO/NW2	POZNAŃ	Nowa Wagrowska II (Bud. 2)	1Q2023	3Q2024	225	10562	60%	9 355	37%	1188
PO/S12	POZNAŃ	Sielawy II (Bud. 2; 5)	2Q2022	2Q2024	249	13635	75%	8 422	73%	703
PO/S13	POZNAŃ	Sielawy III (bud. 6; 7)	3Q2023	1Q2025	140	6202	25%	8 729	9%	703
SI/JE5a	SIEWIERZ	Jeziorna V (Bud. 13-14)	1Q2023	2Q2024	84	4219	65%	6 194	33%	547
SI/JE5b	SIEWIERZ	Jeziorna Vb (bud. 15-18)	3Q2023	4Q2024	115	5784	25%	6 386	4%	547
SO/KL3	SOSNOWIEC	Klimontowska III etap (Bud. 3)	1Q2023	2Q2024	121	5763	60%	6 638	26%	282
TO/NGR	TORUŃ	Nowa Grudziądzka (Bud. 1)	2Q2023	4Q2024	170	5650	25%	9 244	1%	903
TY/B1E	TYCHY	Bielska (Bud. 1; 2)	1Q2022	4Q2023	208	10134	90%	7 461	77%	607
TY/B12	TYCHY	Bielska II (Bud. 3; 4)	1Q2022	4Q2023	144	7172	90%	7 471	61%	607
WA/KG4	WARSZAWA	Kąty Grodzkie (Bud. 8; 9; 10)	2Q2022	4Q2023	123	6502	90%	8 003	100%	684
WR/NKL	WROCLAW	Nowa Klasztorna (Bud. 1)	1Q2022	4Q2023	66	2954	90%	8 805	97%	601
WR/NK3	WROCLAW	Nowa Klasztorna III etap (Bud. 4; 5; 6; 7)	1Q2022	2Q2024	211	9276	88%	8 835	98%	601
<b>RAZEM</b>					<b>6 252</b>	<b>264 882</b>				

Źródło: Spółka

\* W przypadku przedsięwzięć realizowanych dla sektora 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 sektora PRS;

\*\*\*\* Liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali).

*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 73. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Argentum

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego</b>	<b>Murapol Argentum</b>
Lokalizacja:	Łódź, ul. Srebrzyńska
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	grudzień 2022/listopad 2024
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	60%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	419,93
Liczba lokali:	409
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	19,41
% lokali sprzedanych:	25,7%
% przedsprzedaż:	27,4%
% 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 74. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Zielony Żurawiniec II

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Zielony Żurawiniec II</b>
Lokalizacja:	Poznań, ul. Sielawy
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	maj 2022/kwiecień 2024
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	80%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	478,06
Liczba lokali:	249
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	13,63
% lokali sprzedanych:	70,7%
% przedsprzedaż:	72,7%
% 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 75. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Mateczniq

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Mateczniq</b>
Lokalizacja:	Kraków, ul. Rydlówka
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	kwiecień 2023/wrzesień 2024
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	40%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	639,66
Liczba lokali:	187
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	8,11
% lokali sprzedanych:	10,7%
% przedsprzedaż:	16,0%
% 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 76. Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Portovo

<b>Nazwa przedsięwzięcia deweloperskiego:</b>	<b>Murapol Portovo</b>
Lokalizacja:	Gdańsk, ul. Mostek
Rozpoczęcie realizacji projektu/planowany termin ukończenia realizacji projektu*:	kwiecień 2023/wrzesień 2024
Zaawansowanie budowy (wg etapów prospektu deweloperskiego):	40%
Średnia cena sprzedaży lokalu (tys. zł brutto):	491,62
Liczba lokali:	196
Łączny PUM (tys. m <sup>2</sup> ):	5,85
% lokali sprzedanych:	14,8%
% przedsprzedaż:	17,3%
% 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 2023 r.

Tabela nr 77. Wybrane informacje finansowe na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.

	<b>Wg stanu na 30 września 2023 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.</b>
Całkowita wartość lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych:	909,56 mln zł netto
Liczba lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych:	2.338
Liczba lokali w ofercie*:	3.182
Wartość przedsprzedaży**:	843,66 mln zł netto
Liczba lokali w ramach przedsprzedaży:	2.118
Przychody z tytułu umów sprzedaży mieszkań**:	772,00 mln zł netto
Liczba mieszkań przekazanych*:	2.234
Łączny PUM (m <sup>2</sup> ) mieszkań przekazanych*:	99.606
Łączny zysk wygenerowany**:	320,99 mln zł netto
Średni koszt nabycia gruntu (w przeliczeniu na m <sup>2</sup> PUM przekazanego):	831zł/PUM netto
Średnia rentowność (w przeliczeniu na m <sup>2</sup> PUM)**:	3.223 zł/PUM netto

Źródło: Spółka

\* Bez PRS.

\*\* Lokale bez uwzględnienia małych zasobów.

**Przedsięwzięcia deweloperskie w przygotowaniu**

Na 30 września 2023 r. Grupa posiadała portfel obejmujący 68 etapów przedsięwzięć deweloperskich w projektowaniu i przygotowaniu (14,8 tys. lokali o łącznej PUM 628,1 tys. m<sup>2</sup>).

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat liczby planowanych projektów oraz liczby m<sup>2</sup> PUM dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

Tabela nr 78. Projekty w przygotowaniu na dzień 30 września 2023 r.

Miejscowość/Nazwa projektu	Planowany termin rozpoczęcia prac*	Planowany termin oddania do użytkowania	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )	Średnia cena gruntu za m <sup>2</sup>	% opłacenia ceny gruntu
BIELSKO-BIAŁA Muszlowa II (Bud. 2, 3)	2024-08-15	2025-11-15	136	7.315	930	100%
BYDGOSZCZ Dworcowa	2024-04-27	2026-02-28	129	5.786	1.210	20%
GDYNIA Wiclińska	2024-06-30	2026-01-02	227	10.224	1.076	5%
GDAŃSK Borkowska (1; 3; 5)	2024-04-30	2025-07-01	173	7.825	1.470	100%
GDAŃSK Kartuska II (bud.2)	2023-11-27	2025-11-25	87	4.164	2.438	31%
GDAŃSK Kartuska (bud.1)	2023-11-27	2025-11-25	204	9.782	2.438	31%
GDAŃSK Mostek (bud. 1)	2023-12-01	2025-10-02	384	11.929	1.969	100%
GDAŃSK Śląska [PRS]	2024-05-31	2026-12-02	583	16.800	1.786	10%
GDAŃSK Twarda (Bud. B2 [PRS])	2026-03-01	2028-07-03	439	13.241	1.282	30%
GDAŃSK Twarda Aparthotel	2024-06-01	2026-02-03	339	11.437	1.282	30%
GDAŃSK Twarda (Bud. B1 [PRS])	2024-08-04	2026-09-06	358	11.387	1.282	30%
GLIWICE 26 stycznia IV etap	2030-09-01	2031-07-28	128	5.874	767	9%
GLIWICE 26 stycznia III etap	2029-03-01	2030-07-02	64	2.937	767	9%
GLIWICE 26 stycznia II etap	2027-10-01	2029-01-31	64	2.937	767	9%
GLIWICE 26 stycznia	2027-01-01	2028-05-03	64	2.937	767	9%
GLIWICE Szafrkowa III (bud. 3; 4; 5)	2025-04-15	2026-11-15	252	12.268	488	100%
GLIWICE Szafrkowa (bud. 1; 2)	2024-03-30	2025-10-30	180	8.896	488	100%
KRAKÓW Garbarnia II etap (bud. 4)	2024-03-31	2025-08-02	35	1.480	1.277	100%
KRAKÓW Okulickiego [PRS]	2023-10-30	2026-04-01	444	13.283	2.146	10%
KRAKÓW Pękowicka (bud. 4)	2024-07-30	2026-08-02	75	3.522	2.687	27%
KRAKÓW Pękowicka (bud. 3)	2024-07-30	2026-08-02	121	6.112	2.687	27%
KRAKÓW Pękowicka (bud. 1; 2)	2024-07-30	2026-08-02	222	10.647	2.687	27%
KATOWICE Owocowa	2025-01-31	2026-08-03	154	6.891	1.306	15%
KATOWICE Śląska II etap (bud. 2.5; 2.6)	2027-10-01	2029-09-30	224	10.922	589	23%
KATOWICE Śląska III etap (bud. 1.4; 1.5; 1.6)	2028-08-01	2030-08-01	210	10.163	589	23%
KATOWICE Śląska IV etap (bud. 1.2; 1.3)	2029-06-01	2031-06-01	224	10.922	589	23%
KATOWICE Śląska V etap (bud. 1.1; 2.4)	2029-12-01	2031-12-01	224	10.922	589	23%
KATOWICE Śląska (bud. 2.1; 2.2; 2.3)	2027-01-01	2028-12-31	307	14.769	589	23%
KATOWICE Wita Stwosza	2024-09-16	2026-08-18	384	13.184	1.444	20%
LUBLIN Spółdzielczości Pracy	2024-03-15	2026-01-15	332	15.130	1.751	14%
ŁÓDŹ 1 Maja (bud. 1; 2)	2026-02-28	2027-12-31	373	16.989	800	20%
ŁÓDŹ Piłsudskiego Jasień II	2027-05-29	2029-05-30	281	12.633	792	3%
ŁÓDŹ Piłsudskiego Jasień	2025-05-29	2027-05-31	281	12.633	792	3%
ŁÓDŹ Legionów	2025-02-28	2027-03-02	210	9.461	1.057	10%
ŁÓDŹ Łódź Liściasta 3 (bud. 1, 2, 7, 8)	2028-03-31	2029-10-01	251	11.349	613	10%
ŁÓDŹ Łódź Liściasta 2 (bud. 3, 4, 9, 10)	2026-09-30	2028-04-01	198	8.930	613	10%
ŁÓDŹ Łódź Liściasta 1 (bud. 5, 6, 11, 12)	2024-09-30	2026-04-02	203	9.080	613	10%
ŁÓDŹ Targowa	2024-02-28	2026-03-01	506	21.874	2.057	100%
ŁÓDŹ Wołowa II (bud. 2)	2024-08-04	2026-08-03	188	8.334	952	30%
ŁÓDŹ Wołowa (bud. 1)	2023-10-30	2025-07-02	143	6.376	952	30%

Miejscowość/Nazwa projektu	Planowany termin rozpoczęcia prac*	Planowany termin oddania do użytkowania	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )	Średnia cena gruntu za m <sup>2</sup>	% opłacenia ceny gruntu
POZNAŃ Kajki (budynek D)	2027-01-01	2028-12-31	37	1.700	1.471	100%
POZNAŃ Nowa Hawelańska	2024-01-31	2026-02-01	326	13.893	1.857	8%
POZNAŃ Nowa Wagrowska III (bud. 3)	2024-03-01	2026-03-03	243	10.833	1.188	100%
POZNAŃ Ostrów Tumski IV (bud. 7)	2028-07-01	2030-02-01	155	7.000	545	100%
POZNAŃ Ostrów Tumski V (bud. 8)	2030-01-01	2031-08-02	250	11.360	545	100%
SOSNOWIEC Klimontowska IV etap (bud. 4, 5)	2024-04-02	2025-09-02	307	14.620	282	100%
TORUŃ Heweliusza 2 (bud. 2; 3)	2026-01-30	2027-05-02	131	6.139	1.200	100%
TORUŃ Heweliusza (bud.1; 4)	2024-10-30	2026-01-30	166	8.146	1.200	100%
TORUŃ Żólkiewskiego II	2026-06-30	2028-07-01	330	13.640	1.324	10%
TORUŃ Żólkiewskiego	2026-03-31	2027-12-31	130	5.480	1.324	10%
WARSZAWA Gierdziejewskiego	2026-06-05	2028-04-06	472	21.496	2.498	19%
WARSZAWA Łopuszańska [PRS]	2024-06-30	2026-07-01	317	9.681	2.518	10%
WARSZAWA Łopuszańska Aparthotel	2024-06-30	2026-07-01	403	13.913	2.518	10%
WARSZAWA Łopuszańska	2024-06-30	2026-07-01	18	909	2.518	10%
WARSZAWA Nowa Płochocińska II	2025-11-30	2027-04-02	236	10.608	1.501	0%
WARSZAWA Nowa Płochocińska	2025-03-30	2026-08-03	245	10.896	1.501	0%
WARSZAWA Ostródzka II etap (bud. 1; 2; 3)	2027-08-28	2029-02-27	180	8.420	1.690	3%
WARSZAWA Ostródzka (bud. 5; 6; 7; 8)	2025-08-28	2027-02-28	228	10.221	1.690	3%
WARSZAWA Płochocińska II (bud. 1)	2028-01-01	2029-12-31	126	5.000	1.459	10%
WARSZAWA Płochocińska (bud. 2)	2028-01-01	2029-12-31	222	10.630	1.459	10%
WARSZAWA Posagu 7 Panien II (bud. 3; 4)	2024-05-30	2026-05-30	194	9.511	2.139	100%
WARSZAWA Posagu 7 Panien (bud. 1; 2)	2024-05-30	2026-05-03	219	10.588	2.139	100%
WARSZAWA Taneczna	2025-05-30	2027-12-01	390	13.095	2.902	16%
WROCŁAW Konduktorska (bud. 43-48)	2024-07-15	2025-11-15	12	1.141	903	100%
WROCŁAW Konduktorska (bud. 31-42)	2024-07-15	2025-11-15	24	2.198	903	100%
WROCŁAW Konduktorska (bud. 22-30)	2024-07-15	2025-11-15	18	1.659	903	100%
WROCŁAW Konduktorska (bud. 13-21)	2024-07-15	2025-11-15	18	1.659	903	100%
WROCŁAW Konduktorska (bud. 1-12)	2024-07-15	2025-11-15	24	2.321	903	100%
<b>Razem</b>			<b>14.822</b>	<b>628.103</b>		

Źródło: Spółka

\* W przypadku nieruchomości inwestycyjnych najwcześniejszy możliwy termin rozpoczęcia prac w przypadku ewentualnego podjęcia decyzji o realizacji projektu.

### **Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze 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., aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r. z należąca do funduszy zarządzanych przez 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 Ares (przy wsparciu GCP), która posiada istotne międzynarodowe doświadczenie w sektorze PRS, zdobyte między innymi w Wielkiej Brytanii, Irlandii, w Danii, w Hiszpanii czy w Niemczech. W ramach współpracy Grupa: (i) poszukuje i identyfikuje odpowiednie grunty pod zabudowę PRS w Polsce, (ii) zabezpiecza na potrzeby platformy PRS prawa do zakupu takich gruntów poprzez zawieranie (przez Spółkę lub jej podmioty zależne) umów przedwstępnych nabycia nieruchomości oraz (iii) świadczy – na rzecz spółki deweloperskiej utworzonej przez Inwestora PRS (w przypadku realizacji projektów PRS na nieruchomościach 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. Wzajemna współpraca

obejmuje 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 może obejmować jeden lub dwa niżej opisane elementy: (i) rozliczenie ceny nabycia gruntu przeznaczonego do realizacji danego projektu PRS zapłaconej przez Grupę podmiotowi trzeciemu (jeśli dotyczy) oraz (ii) rozliczenie wynagrodzenia deweloperskiego na podstawie Umowy DMA zawartej dla danego projektu PRS (w każdym przypadku).

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 lub 21 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 oraz spełnieniu innych przesłanek opisanych każdorazowo w umowie DMA (w tym m.in. bezusterkowym odbiorze przez inwestora wszystkich lokali przeznaczonych na wynajem, przekazaniu na rzecz inwestora całości dokumentacji powykonawczej etc.).

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 sektorze PRS zostało ustalone na poziomie 20% lub w kwocie 1.200 zł do PUM, w zależności od tego, która z tych wartości będzie niższa.

Postanowienia umowne pozwalają, z wyłączeniem nieruchomości objętych I transzą (tj. dotyczących zrealizowanych już 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. W aktualnych umowach (tzw. II transza gruntów) ww. waloryzacja oraz dopuszczalny poziom przekroczenia kosztów nie są uwzględniane.

Średni czas budowy projektów deweloperskich w ramach platformy PRS jest szacowany na około 21-24 miesiące (od momentu rozpoczęcia prac ziemnych, łącznie z pracami w ramach wykończenia – *fit-out* zajmującymi około 3 miesiące) w porównaniu do średnio 18-21 miesięcy dla projektów deweloperskich Grupy na sprzedaż detaliczną (liczonych od rozpoczęcia prac ziemnych 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 pełni rolę generalnego wykonawcy, są 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 do mieszkań na sprzedaż dla klientów (średnio ok. 35 m<sup>2</sup>).

Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS” poniżej.

Inwestor PRS utworzył w Polsce kilka spółek tworzących platformę PRS (LifeSpot), w których 100% udziałów należy do AEREF V PL PRS S.á r.l. i z których poszczególne spółki pełnią lub będą pełniły 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 nabydzie 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 Umową Ramową dotyczącą sprzedaży w ramach 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, który z opisanych powyżej wariantów współpracy zostanie wybrany, po uzyskaniu ostatecznej i bezwarunkowej 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 spółki z grupy Inwestora PRS (tj. LifeSpot wspierany przez Ares).

Zysk Grupy w postaci uzgodnionej pomiędzy stronami marży będzie rozliczany na podstawie Umów DMA zawieranych dla poszczególnych projektów PRS (co jednakże nie dotyczy opisanego powyżej 5% przekroczenia kosztów i indeksacji kosztów na podstawie danych GUS (maks. 5% w odniesieniu do całego okresu budowy), mającego za zadanie zmniejszenia ryzyka dla rentowności), które w aktualnych umowach (tzn. II transza gruntów) nie jest uwzględniane. 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 zarządzane przez 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 LifeSpot 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 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 dotyczyły I transzy przedsięwzięć deweloperskich (1.362 lokale), które są lub były 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 Grupę Murapol przeniesie tytuł do nieruchomości na spółkę projektową z grupy Inwestora PRS.

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 m<sup>2</sup> 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 o 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 albo zaliczki. 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, poprzez 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 każdym kolejnym roku trwania współpracy przedstawić do akceptacji LifeSpot 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 2023 r. Grupa Murapol wybudowała 5 przedsięwzięć deweloperskich, w których na cele PRS przeznaczono 986 mieszkań, była w trakcie budowy 4 takich przedsięwzięć, w których na cele PRS przeznaczono 1.282 mieszkania (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali), 13 lokale usługowe oraz w trakcie projektowania 5 kolejnych inwestycji w Krakowie, Gdańsku oraz Warszawie o łącznej ilości mieszkań ok. 2,1 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu, a także prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych projektów.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat zrealizowanych, w realizacji i planowanych inwestycji PRS na dzień 30 września 2023 r.

Tabela nr 79. Inwestycje PRS zrealizowane, w realizacji i planowane (na dzień 30 września 2023 r.)

Inwestycja	Miasto	Planowany PUM (m <sup>2</sup> )	Planowana liczba lokali	Planowany termin rozpoczęcia prac	Planowany termin oddania do użytkowania*	Status inwestycji
GA/SM5	GDYNIA	3.523	104	4Q2020	1Q2022	zrealizowana
GA/SM8	GDYNIA	1.778	64	4Q2020	2Q2022	zrealizowana
GD/TWA	GDAŃSK	11,387	358	3Q2024	3Q2026	planowana
GD/TW2	GDAŃSK	13,241	439	1Q2026	3Q2028	planowana
GD/SLA	GDAŃSK	16.800	583	2Q2024	4Q2026	planowana
KR/CMA	KRAKÓW	12.115	404	3Q2022	2Q2025	w budowie
KR/LIP	KRAKÓW	7.185	249	3Q2023	1Q2026	w budowie
KR/OKU	KRAKÓW	13.283	444	4Q2023	2Q2026	planowana
KT/SIK	KATOWICE	7.553	266	3Q2022	1Q2025	w budowie
LO/WR6	ŁÓDŹ	12.942	376**	2Q2021	4Q2023	w budowie
LO/WR7	ŁÓDŹ	9.560	298	2Q2021	2Q2023	zrealizowana
WA/LO3	WARSZAWA	9.681	317	2Q2024	3Q2026	planowana
WA/WTL	WARSZAWA	9.486	276	1Q2020	3Q2022	zrealizowana
WR/WA4	WROCLAW	8.393	244	1Q2021	4Q2022	zrealizowana
<b>Razem</b>		<b>136.926</b>	<b>4.422</b>			

Źródło: Spółka

\* Wskazany planowany termin oddania do użytkowania łącznie z wykończeniem (fit-out).

\*\* Liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego (376 lokali), które zostały częściowo przekazane na dzień 30 września 2023 r. (187 lokali).

Podejmując decyzję o rozpoczęciu współpracy z Inwestorem PRS w sektorze 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 sektorze PRS w szczególności: (i) przyczynia się do wzrostu skali działalności Grupy, zapewniając rynek zbytu na realizowane/planowane przedsięwzięcia deweloperskie niezależnie od popytu w sektorze nieruchomości deweloperskim 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 sektora 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 sektorze PRS, jako działalność bezpośrednio niekonkurencyjną, nie powinno skutkować podobnymi konsekwencjami.

W ocenie Spółki, w przyjętym modelu biznesowym sektora PRS, w porównaniu do działalności 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 sektorze PRS zakłada zawieranie odpowiednich umów na wczesnym etapie realizacji projektów dla Platformy PRS).

Ze względu na powyższe, dokonując oceny działalności w sektorze 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 do rentowności 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 sektorze 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 sektora 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 sektorze PRS powinna wpływać pozytywnie na stabilny rozwój Grupy Murapol 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 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości” ze wszelkimi z tego wynikającymi konsekwencjami). Grupa Murapol nie traktuje działalności w sektorze 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 sektorze 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 sektorze 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 angażowania w tym celu środków własnych Grupy Murapol, w tym pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

W ramach I transzy projektów realizowanych w sektorze 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 nieruchomości zostały nabyte przez Platformę PRS, zaś do dnia 30 września 2023 r. zostały zakończone budowy tych inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Gdyni oraz jedna z dwóch inwestycji w Łodzi. Zakończenie drugiej łódzkiej inwestycji dla Platformy PRS planowane jest na IV kwartał 2023 r. 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 sektora 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 sektorze PRS znajdują się w tabeli nr 79 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 sektorze 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 sektora PRS na

największych miastach w Polsce (Gdynia, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Warszawie, Katowice i Kraków), Spółka przewiduje, że w przyszłości możliwe będzie dalsze pozyskiwanie nieruchomości gruntowych równocześnie do banku ziemi Grupy Murapol (zgodnie z zaprezentowaną strategią Spółki) i dla celów realizacji projektów w sektorze PRS.

W ocenie Zarządu wzrasta zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych, głównie międzynarodowych, sektorem 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 sektora PRS. Jeśli taki grunt nie zostanie zaakceptowany przez Inwestora PRS, Grupa Murapol może szukać innego inwestora zainteresowanego realizacją projektu w sektorze PRS na danym gruncie. Na Datę Prospektu w ramach sektora PRS Grupa Murapol współpracuje jedynie z Inwestorem PRS i nie poszukuje aktywnie kolejnego partnera do współpracy. W przypadku pojawienia się w przyszłości nowych okazji biznesowej w sektorze PRS dla działalności Grupy, Spółka je rozważy.

Transakcje dokonywane przez Grupę Murapol z jej podmiotami powiązаныmi, w tym z Inwestorem PRS i jego podmiotami powiązаныmi, są dokonywane na warunkach rynkowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa dotyczących zawierania transakcji z podmiotami powiązаныmi. 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 sektorze prywatnych akademików (PBSA)**

W związku z ciągłym rozwojem rynku prywatnych akademików w Polsce, 10 września 2021 r. Spółka zawarła ze Student Depot Łódź 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 w tym samym dniu), w ramach której współpraca przebiega w oparciu o doświadczenie i kompetencje Grupy w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczenie i kompetencje Student Depot Łódź na rynku prywatnych akademików. W ramach ww. współpracy Grupa pełniła funkcję generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie prywatnego akademika (361 lokali zakwaterowania studenckiego).

Prace budowlane trwały od czerwca 2021 r. i zakończyły się przekazaniem lokali w czerwcu 2023 r. Umowa o generalne wykonawstwo określała szczegółowo m.in. harmonogram prowadzonych prac oraz zasady realizacji świadczonej usługi, a także zasady odbiorów częściowych i zasadniczych dokonywanych pomiędzy stronami. Wynagrodzenie z tytułu realizacji usługi 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 było płatne 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 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. Na dzień 30 czerwca 2023 r. kary umowne nie zostały naliczone z uwagi na brak podstaw do ich naliczenia.

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. Na dzień 30 września 2023 r. zdarzenia takie nie miały miejsca.

Zgodnie z zawartą umową o generalne wykonanie akademika, zabezpieczeniem roszczeń Student Depot Łódź dotyczących należytego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi będzie poręczenie udzielone przez Emitenta. Poręczenie zostało udzielone w dniu 30 listopada 2021 r. 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 zostało zapewnione w pełni przez spółkę Student Depot Łódź.

W 2023 r. spółka Murapol RE zawarła ze spółką Student Depot Gdańsk umowę dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku z przeznaczeniem na lokale studenckie. Na Datę Prospektu Grupa otrzymała pozwolenie na budowę obiektu na nieruchomości przy ul. Twardej w Gdańsku. Uruchomienie inwestycji



uzależnione jest od przebiegu prac projektowych na drugiej części nieruchomości. W ramach współpracy Grupa nie odpowiada za realizację inwestycji jako generalny wykonawca, lecz zobowiązała się do kompleksowego przygotowania dokumentacji projektowej (z wyłączeniem jednak dokumentacji projektowej w zakresie skomunikowania inwestycji z drogą publiczną). W tym w zakresie Grupa uzyskała pozwolenie na budowę akademika.

### 9.10 Inicjatywy z zakresu zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz badania i rozwój (R&D)

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.

W 2022 r. Grupa zainicjowała projekt mający na celu wdrożenie Strategii ESG dla Grupy Murapol. Celem Grupy jest, aby Strategia ESG dla Grupy Murapol została przyjęta przez organy korporacyjne i zaimplementowana do realizacji do końca 2023 r., tak aby osiągnięcie pełnej gotowości do raportowania zgodnie z dyrektywą CSRD oraz wybranymi standardami raportowania ESRS (ang. *European Sustainability Reporting Standards*) nastąpiło w 2025 r.

W ramach prac nad strategią ESG dla Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. przygotowany został dokument „Propozycje założeń do strategii zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Murapol”. Dokument zawiera propozycję priorytetów strategicznych, obszarów i działań w formie kart KPI (*key performance indicators*, kluczowe wskaźniki wyników) umożliwiającą przydział odpowiedzialności i opracowanie planu wdrożenia kluczowych elementów proponowanych założeń strategii ESG. Ponadto dokument określa listę tematów istotnych zrównoważonego rozwoju Grupy Murapol przygotowanych w oparciu o cztery filary: (i) zrównoważone i nowoczesne budownictwo, (ii) odpowiedzialny partner strategiczny, (iii) zrównoważone środowisko pracy oraz (iv) odpowiedzialna organizacja.

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol dokonała w obszarze ESG opracowania analiz strategicznych ESG, w tym gotowości regulacyjnej, ryzyk i szans klimatycznych, ryzyk społecznych i ładu korporacyjnego, a także analizy tematów istotnych zrównoważonego rozwoju Grupy Murapol. Ponadto Grupa dokonała opracowania wymagań tzw. Taksonomii (wynikającej z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088) poprzez przygotowanie listy działalności kwalifikujących się do systematyki oraz wskazówek dotyczących obliczania KPI. Grupa Murapol policzyła także swój ślad węglowy w zakresie 1 (tj. obejmującym bezpośrednio emisje gazów cieplarnianych) oraz w zakresie 2 (tj. obejmującym emisje pośrednie) za 2022 r. Raport dotyczący gazów cieplarnianych przez Grupę Murapol został przygotowany zgodnie z wymaganiami zawartymi w standardach „*Greenhouse Gas Protocol. A Corporate Accounting and Reporting Standard*” oraz „*GHG Protocol Scope 2 Guidance Amendment to the GHG Protocol Corporate Standard*”.

#### **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. Grupa m.in. podejmuje działania w celu optymalizowania w ramach realizowanych projektów zużycia surowców, wody i ograniczenia produkcji odpadów. W szczególności Grupa podejmuje działania, aby podstawowe materiały odpadowe były utylizowane zgodnie z normami prawnymi, w tym w zależności od ich rodzaju, poddawane recyklingowi przez wyspecjalizowane podmioty.

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 Apartme* z możliwością precyzyjnego sterowania mediami (elektryką, ogrzewaniem, oświetleniem) w poszczególnych mieszkaniach. Rozwiązania energooszczędne, w tym systemy HMS, pozwalają zauważalnie oszczędzać energię. 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 wprowadza w wybranych inwestycjach również takie rozwiązania jak panele fotowoltaiczne czy pompy ciepła. Ponadto Grupa Murapol analizuje możliwość wdrożenia kolejnych rozwiązań, takich jak kolektory słoneczne czy systemy rekuperacji. Jako standard w mieszkaniach Grupy Murapol został również wprowadzony pakiet antysmogowy, tj. oparty na innowacyjnym nanomateriale system, który redukuje ilość substancji szkodliwych dostających się wraz z powietrzem do lokali mieszkalnych.

W ramach strategii Grupa zamierza kontynuować zapoczątkowany w 2019 r. trend wprowadzania oraz rozwijania 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);
- oświetlenie typu LED części wspólnych;
- kostka antysmogowa na bazie zaawansowanego technologicznie cementu, zawierająca dwutlenek tytanu (TiO<sup>2</sup>) – fotokatalizator aktywnie usuwający tlenki azotu NO<sub>2</sub> 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;
- systemy pomp ciepła minimalizujące straty energii w budynkach; oraz
- stacje do ładowania samochodów elektrycznych.

Grupa realizuje również budynki na terenach wcześniej wyłączonych z użytku, np. terenach pofabrycznych czy powojaskowych. 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. Pracom remediacyjnym został poddany teren o powierzchni ok. 17.000 m<sup>2</sup> i masie gruntu poddanego remediacji wynoszącą ok. 22.500 ton. 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 zaprojektowaną jako inwestycję przyjazną 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.

W 2021 r. Grupa uczestniczyła 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 społeczeństwa o istotnej roli, jaką pełnią owady w ekosystemie, oraz wzmacnianie świadomości społecznej na temat ochrony środowiska.

Ponadto Grupa Murapol aktywnie uczestniczy w dyskursie publicznym nt. stosowania zasad ESG w branży nieruchomościowej, angażując się m.in. w Okrągły stół – Kompas ESG, wspierając Szczyt Klimatyczny Togetair czy zabierając głos podczas ESG & Sustainability Forum „Go to the future” oraz debat dedykowanych kwestiom zrównoważonego budownictwa.

### **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. 30% personelu), kadra budowlana i wspomagająca realizację inwestycji (ok. 25% 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. 25% personelu) (dane Spółki na dzień 30 września 2023 r.).

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, ale również poprzez migrację pomiędzy nimi, jeśli chcą rozwijać swoje umiejętności w nowym obszarze. Na dzień 30 września 2023 r. wyższą kadram 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 dzień 30 września 2023 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 twardej, 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. Na terenie wybranych inwestycji Grupa Murapol realizuje strefy rekreacji, w tym siłownie plenerowe, które są nie tylko miejscem wypoczynku, ale również sprzyjają zacieśnianiu więzi sąsiedzkich wśród mieszkańców osiedli.

#### *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 latach 2021-2023 pracownicy Grupy, dzięki przejechaniu tysięcy kilometrów na swoich rowerach, zapewnili 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 (polski narciarz wysokogórski i alpinista), a od 2017 r. Grupa Murapol współpracuje z Widzewem Łódź, w którym w sezonie 2023/2024 oraz 2024/2025 Grupa Murapol pełni rolę sponsora głównego. Ponadto Grupa Murapol wspiera liczne inicjatywy sportowe, w tym wydarzenia przewidziane dla dzieci i młodzieży, na rzecz lokalnych społeczności, jak również inicjatywy kulturalne. Grupa Murapol jest sponsorem Murapol Cup – turnieju piłkarskiego dla młodych piłkarzy oraz drużyny rugby Orkan Sochaczew, a także angażuje się w rozwój drużyny hokejowej Infinitas Klub Hokejowy KTH z Krynicy-Zdroju. Ponadto Grupa Murapol jest zaangażowana w budowę górskich ścieżek rowerowych kompleksu Enduro Trails Bielsko-Biała. W zakresie inicjatyw na rzecz lokalnych społeczności Grupa Murapol wsparła m.in. obchody 600-lecia Łodzi, budowę siłowni plenerowej w Miasteczku Siewierz Jeziorna, a także domku dla owadów w Siewierzu w ramach akcji „Budujemy dla owadów”. W 2023 r., tj. trzeci rok z rzędu, Grupa Murapol jest partnerem Festiwalu Hipolita i Ludwika, inicjatywy kulturalnej warszawskiego Stowarzyszenia Mieszkańców i Przyjaciół Kolonii Wawelberga. Innymi wydarzeniami, które wsparła Grupa Murapol, są Zimowy Wilanów, Królewski Festiwal Światła Urzędu Dzielnicy Wilanów oraz Regionalny Kongres Kobiet Podbeskidzia.

#### *Działania regulacyjne i edukacyjne*

Grupa włącza się aktywnie w prace eksperckie i legislacyjne. Na Datę Prospektu, jako reprezentant organizacji przedsiębiorców Pracodawcy RP (w radzie organizacji) przedstawiciel Grupy jest członkiem Rady Dialogu Społecznego. Grupa i jej przedstawiciel jest również aktywnym członkiem zarządu 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.

#### **Badania i rozwój (R&D)**

Grupa posiada wewnętrzne kompetencje w zakresie rozwoju i badań. Jej trzyosobowy 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 2020-2022 dział R&D aktywnie uczestniczył w projektach w zakresie rozwiązań proekologicznych i technologicznych wdrożonych przez Grupę w jej przedsięwzięciach deweloperskich.

#### **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:

- (i) umowy finansowe zawarte poza zwykłym tokiem działalności, których wartość przekroczyła kwotę 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy za rok 2022, czyli 100,6 mln zł. Umową spełniającą powyższe kryterium jest Umowa Kredytów II, która jest również umową finansową, od której Grupa Murapol jest uzależniona;
- (ii) umowy dotyczące współpracy z Platformą PRS, które łącznie odpowiadały za ponad 10% przychodów ze sprzedaży Grupy w 2022 r., czyli 100,6 mln zł. Za takie umowy zostały łącznie uznane Umowa Ramowa PRS oraz powiązane z nią Umowy DMA dotyczące realizacji poszczególnych projektów PRS, a także umowy poręczenia i gwarancji z nimi związane. Zarówno Umowa Ramowa PRS jak i Umowy DMA oraz umowy poręczeń i gwarancji zostały zawarte w zwykłym toku działalności Grupy i nie mają charakteru umów uzależniających. Zawarcie Umowy

Ramowej PRS spowodowało rozpoczęcie przez Grupę działalności w nowym dla niej obszarze – sektorze PRS, który istotnie wpłynął na dynamikę rozwoju Grupy w latach 2021-2023, oraz zgodnie z założeniami Spółki, wpłynę na dynamikę rozwoju działalności Grupy w najbliższej przyszłości.

Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od żadnej umowy branżowej, handlowej czy finansowej, z wyjątkiem Umowy Kredytów II.

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 Oferującym.

### **Umowa Kredytów II**

W niniejszym punkcie „Umowa Kredytów II” 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 oraz Ares Real Estate Fund V (Dollar) SC Sp.: (i) utracą bezpośrednio lub pośrednio prawo głosu lub kontroli nad wykonywaniem prawa głosu z tytułu 50% +1 wszystkich głosów na walnym zgromadzeniu Spółki lub utracą prawo powoływania lub odwoływania członków zarządu lub innych, podobnych przedstawicieli Spółki; lub (ii) utracą prawo do przekazywania członkom zarządu lub innym przedstawicielom Spółki wiążących ich instrukcji dotyczących polityki zarządczej lub finansowej Spółki, oraz (iii) przestaną bezpośrednio lub pośrednio posiadać 50% +1 akcji w kapitale zakładowym Spółki.

W dniu 14 września 2022 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 Bankiem Pekao S.A., jako pierwotnym kredytodawcą, głównym organizatorem, agentem i agentem zabezpieczeń („**Pekao**”), oraz Santander Bank Polska S.A., jako pierwotnym kredytodawcą i głównym organizatorem („**Santander**”, a wraz z Pekao „**Kredytodawcy**”), umowę kredytu terminowego i obrotowego („**Umowa Kredytów II**”). Umowa Kredytów II nie definiuje pojęć „agent”, „agent zabezpieczeń” oraz „główny organizator” w sposób przedmiotowy, lecz podmiotowy. Niemniej jednak Pekao jako agent (ang. *agent*) oraz agent zabezpieczeń (ang. *security agent*) odpowiada w szczególności za zarządzanie oraz ochronę interesów wierzycieli w ramach finansowania konsorcjalnego, a także wykonuje uprawnienia na rzecz innych kredytodawców w ramach egzekucji zabezpieczeń i rozliczeń. Dodatkowo, Pekao oraz Santander jako główni organizatorzy (ang. *mandated lead arrangers*) pełnią funkcję podmiotów, które określają warunki kredytu konsorcjalnego.

Na podstawie Umowy Kredytów Kredytodawcy udostępniili Spółce: kredyty terminowe do maksymalnej wysokości 500.000.000 PLN, na które składają się kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 389.500.000 PLN („**Kredyt Terminowy (Transza Refinansująca)**”), kredyt terminowy top-up do maksymalnej wysokości 110.500.000 PLN („**Kredyt Terminowy (Transza Top-Up)**”) oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000.000 PLN („**Kredyt Obrotowy**”).

Kredyt Terminowy (Transza Refinansująca) oraz Kredyt Terminowy (Transza Top-Up) zostały udostępnione Spółce w dwóch transzach każdy: (i) Kredyt Terminowy (Transza Refinansująca) w transzy A w wysokości 144,0 mln zł („**Transza Refinansująca A**”) oraz transzy B w wysokości 245,5 mln zł („**Transza Refinansująca B**”), (ii) a Kredyt Terminowy (Transza Top-Up) w transzy A w wysokości 41,0 mln PLN („**Transza Top-Up A**”) oraz w transzy B w wysokości 69,5 mln PLN („**Transza Top-Up B**”).

Okres dostępności Kredytu Terminowego (Transza Refinansująca) upłynął w dniu 14 czerwca 2023 r., a okres dostępności Kredytu Terminowego (Transza Top-Up) upłynął w dniu 14 marca 2023 r. Kredyt Obrotowy został udostępniony Spółce do dnia 30 czerwca 2025 r.

Do dnia 30 września 2023 r., środki z kredytów udostępnionych Spółce na podstawie Umowy Kredytów II zostały przez nią wykorzystane w całości w następującej wysokości:

- (i) Transza Refinansująca A – 144,0 mln PLN;
- (ii) Transza Refinansująca B – 245,5 mln PLN;
- (iii) Transza Top-Up A – 41,0 mln PLN;
- (iv) Transza Top-Up B – 69,5 mln PLN; oraz
- (v) Kredyt Obrotowy – 50 mln PLN,

przy czym do dnia 30 września 2023 r. Spółka dokonała spłaty zadłużenia (kwoty głównej – kapitału) w wysokości 71,67 mln PLN. Z tego względu na dzień 30 września 2023 r. kwota kapitału pozostała do spłaty w zakresie Umowy Kredytów II wynosiła 478,3 mln PLN, z tego 50 mln PLN Kredytu Obrotowego. Spółka podjęła działania mające na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie Umowy Kredytów II o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu Umowy Kredytów II (łącznie do kwoty 550,0 mln zł, z uwzględnieniem kwot kapitału udostępnionych do Daty Prospektu z tytułu Umowy Kredytów II, które pozostają do spłaty)

oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w Umowie Kredytów II lub zawarcia dodatkowych porozumień. Zgodnie z przewidywaniami Spółki, takie zmiany lub zawarcie dodatkowych porozumień oraz udostępnienie środków powinny nastąpić przed 31 grudnia 2023 r. Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz BANCO SANTANDER, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

#### Przeznaczenie kredytów

Przeznaczeniem Kredytu Terminowego (Transza Refinansująca) jest refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego Spółki, a przeznaczeniem Kredytu Terminowego (Transza Top-Up) jest finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego Spółki. Kredyt Obrotowy jest przeznaczony na finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego Spółki.

#### Spłata i wcześniejsza spłata

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat harmonogramu spłat Transzy Refinansującej A oraz Transzy Top-Up A Kredytu Terminowego.

Tabela nr 80. Transza A Kredytu Terminowego powinna zostać zapłacona w następujących ratach:

<b>Dzień Spłaty Transzy Refinansującej A oraz Transzy Top-Up A</b>	<b>Rata spłaty</b>
30 września 2022 r.	11,5 mln zł
31 grudnia 2022 r.	11,5 mln zł
31 marca 2023 r.	16,9 mln zł
30 czerwca 2023 r.	16,9 mln zł
30 września 2023 r.	16,9 mln zł
31 grudnia 2023 r.	16,9 mln zł
31 marca 2024 r.	16,9 mln zł
30 czerwca 2024 r.	16,9 mln zł
30 września 2024 r.	16,9 mln zł
31 grudnia 2024 r.	16,9 mln zł
31 marca 2025 r.	16,9 mln zł
30 czerwca 2025 r.	16,9 mln zł

Źródło: Spółka

Transza Refinansująca B Kredytu Terminowego, Transza Top-Up B oraz Kredyt Obrotowy powinny zostać spłacone jednorazowo najpóźniej w dniu 30 czerwca 2025 r.

Wszystkie kredyty udzielone Spółce na podstawie Umowy Kredytów II 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 Refinansująca A oraz Transza Top-Up A Kredytu Terminowego może zostać spłacona pod warunkiem wcześniejszej spłaty Transzy Refinansującej B oraz Transzy Top-Up B Kredytu Terminowego.

Oprócz dobrowolnej wcześniejszej spłaty, w pewnych okolicznościach, zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytów II, 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-u.

Spółka jest także zobowiązana do zapłaty prowizji od zaangażowania oraz, w przypadku dobrowolnej przedterminowej spłaty, prowizji od przedterminowej spłaty w związku z kredytami udzielonymi Spółce na podstawie Umowy Kredytów II.

#### Zabezpieczenie

Kredyty udzielone na podstawie Umowy Kredytów II są zabezpieczone pakietem zabezpieczeń obejmującym: zastawy na wszystkich udziałach, akcjach lub prawach wspólników Poręczycieli (z wyłączeniem Cross-Bud S.A., w stosunku do której zastawem zostały objęte tylko akcje znajdujące się w posiadaniu członków z Grupy), zastawy na aktywach Spółki, zastawy na rachunkach bankowych Spółki i Poręczycieli, pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółki

i Poręczycieli, zastawy na znakach towarowych Spółki, hipotekę łączną do wysokości 825 mln zł, przelewy na zabezpieczenie oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji Spółki i Poręczycieli.

Pakiet zabezpieczeń uwzględniał także zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Pekao oraz zastawy finansowe ustanowione zarówno na rzecz Pekao, jak i na rzecz Santander. Zastaw rejestrowy i zastawy finansowe obejmowały wszystkie 40.000.000 akcji w Spółce posiadanych przez Oferującego, w tym Akcje Oferowane. Zastaw rejestrowy został wpisany do rejestru zastawów pod nr 2731413. Umowa Kredytów II przewiduje mechanizm zwolnienia zastawów na potrzeby Dopuszczenia do Obrotu na GPW, zgodnie z którym Pekao działający jako agent, w terminie 15 dni roboczych od momentu zawiadomienia go przez Spółkę o zamiarze Dopuszczenia do Obrotu na GPW, doprowadzi do wydania oświadczenia o zwolnieniu zastawów ustanowionych akcjach ustanowionych na rzecz Pekao oraz Santander, przy czym termin ten biegnie od momentu dostarczenia Pekao wszystkich informacji i dokumentów dotyczących Dopuszczenia do Obrotu GPW, których Pekao, działając racjonalnie, może zażądać od Spółki.

Na Datę Prospektu zastawy obciążające wszystkie akcje Spółki posiadane przez Oferującego, w tym zastawy na Akcjach Oferowanych, zostały zwolnione. Oświadczenie o zwolnieniu zastawu rejestrowego oraz zastawów finansowych zostało złożone w dniu 17 listopada 2023 r. w formie łącznego oświadczenia składanego przez Pekao oraz Santander. W ramach tego oświadczenia Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Na Datę Prospektu zastaw rejestrowy został wykreślony z rejestru zastawów zgodnie z postanowieniem sądu doręczonym Spółce w dniu 23 listopada 2023 r.

#### Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytów II 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 II zawiera także zobowiązania typowe dla umów kredytowych tego rodzaju, w tym także zobowiązania finansowe (opisane poniżej). Niektóre zapewnienia zawarte w Umowie Kredytów II 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 (lub zaliczki na poczet 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 najpóźniej do 30 czerwca 2024 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) po dokonaniu wypłaty 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 dywidendy (lub zaliczki na poczet dywidendy) nie przekroczy kwoty skumulowanego, skonsolidowanego zysku netto Spółki wygenerowanego od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia planowanej wypłaty; ten skumulowany zysk powinien zostać wyliczony na podstawie zaudytowanego sprawozdania finansowego i zostanie pomniejszony o wartość gotówkowych dystrybucji zysku dokonanych od 1 stycznia 2021 r. do dnia dywidendy (lub dnia wypłaty zaliczki na poczet dywidendy). Pomniejszenie skumulowanego zysku, dostępnego do dystrybucji na dzień 31 grudnia 2023 r. z tytułu dywidendy wypłaconej po dniu 14 września 2022 r. przez Spółkę na rzecz jej akcjonariuszy, uwzględniać będzie dywidendę wypłaconą gotówkowo w dniu 24 października 2022 r. oraz w dniu 4 maja 2023 r. Natomiast pomniejszenie to nie obejmuje części kwoty tej dywidendy, której wypłata została rozliczona niepieniężnie (zob. pkt 5.3 „Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy”).

#### Zapewnienia finansowe

Umowa Kredytów II zawiera m.in. następujące zobowiązania finansowe:

- wskaźnik zadłużenia do kapitału, tzn. stosunek całkowitego zadłużenia netto Grupy (sumy wszystkich zobowiązań członków Grupy: (i) z wyłączeniem zobowiązań wewnątrzgrupowych; (ii) wraz z leasingiem finansowym; (iii) z wyłączeniem długu dozwolonego lub podporządkowanego na podstawie Umowy Kredytów II; (iv) pomniejszonego o gotówkę lub ekwiwalenty gotówki, którymi dysponuje Grupa) do sumy tak obliczonego całkowitego zadłużenia

netto Grupy i całkowitego kapitału wszystkich członków Grupy (sumy wszystkich kwot skonsolidowanego kapitału członków Grupy zgodnie z zasadami rachunkowości wraz ze wszystkimi pożyczkami podporządkowanymi udzielonymi Spółce, z wyłączeniem m.in. (i) wszelkich wypłat dokonywanych na rzecz podmiotów spoza Grupy; (ii) nadwyżki finansowej powstałej po 31 grudnia 2020 r.; (iii) pożyczek udzielonych podmiotom spoza Grupy) nie powinien przekroczyć 0,55x (w okresie do dnia 31 grudnia 2022 r.) oraz 0,5x (w okresie po 31 grudnia 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 pierwszej wypłaty na podstawie Umowy Kredytów II oraz obowiązkowych spłat wierzytelności z tytułu Umowy Kredytów II) nie powinien być niższy niż 1,7x;
- 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% w zakresie sprzedaży nieruchomości lub nie niższa niż 20% w zakresie sprzedaży nieruchomości oraz prywatnego sektora wynajmu łącznie;
- skumulowana marża brutto wyliczona dla przyszłych okresów na podstawie podstawowego modelu finansowego Grupy i pomniejszona o koszty nieruchomości, koszty pracy oraz materiały budowlane nie powinna w odniesieniu do projektów budowlanych oddawanych do użytku w tym okresie, nie powinna być niższa niż 20% w zakresie sprzedaży nieruchomości lub nie niższa niż 20% w zakresie sprzedaży nieruchomości oraz prywatnego sektora wynajmu łącznie; oraz
- wysokość gotówki lub ekwiwalentów gotówki dostępnej dla Spółki i Poręczycieli nie powinna być niższa niż 50,0 mln zł lub 30,0 mln zł w okresie nie dłuższym niż 30 dni.

#### Przypadki naruszenia

Umowa Kredytów II 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, wypowiedzanie i odstępowanie od umów, postępowania sądowe i istotne niekorzystne zmiany. Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który nie zostanie naprawiony, Pekao 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 II 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 II ze środków pochodzących z jej działalności operacyjnej.

#### **Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS**

W dniu 19 lipca 2021 r. Spółka zawarła z Inwestorem PRS umowę ramową współpracy (*Framework Agreement*) dotyczącą sektora 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 PRS 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 PRS z dnia 28 października 2021 r. strony Umowy Ramowej PRS przystąpią w 2025 r. do negocjacji, których skutkiem ma być podpisanie aneksu lub nowej umowy, mającej na celu przedłużenie okresu współpracy (zob. pkt 9.11 „Istotne Umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS – Planowana kontynuacja współpracy dot. PRS” 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 tranzy 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 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.

Wskazane wyżej zasady nie znajdują zastosowania do tzw. I tranzy 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.

### *Wyłącznieść*

Współpraca spółek wchodzących w skład Platformy PRS (Inwestor PRS lub Spółki Projektowe PRS) oraz Grupy Murapol na podstawie Umowy Ramowej PRS co do zasady została oparta na zasadzie wyłączności. Każda ze stron zobowiązała się do niezawierania umów o treści zbliżonej do Umowy Ramowej PRS, 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). Ponadto, zgodnie z postanowieniami Umowy Ramowej PRS, Murapol zobowiązał się do niemożliwiania podmiotom trzecim realizacji projektów z sektora PRS.

Umowa Ramowa PRS nie wskazuje natomiast ograniczeń w zakresie samodzielnego prowadzenia działalności w sektorze PRS poprzez m.in. sprzedaż przez Grupę Murapol lokali na cele mieszkaniowe klientom indywidualnym lub na potrzeby prowadzenia apartotelu, tak długo jak dotyczy to wyłącznie zbycia nie więcej niż 50 lokali na rzecz danego klienta indywidualnego lub spółek z tej samej grupy kapitałowej. Przeniesienie własności większej liczby lokali w ww. okolicznościach wymaga pisemnej zgody Inwestora PRS lub Spółek Projektowych PRS.

Współpraca na zasadzie wyłączności znajduje odzwierciedlenie m.in. w zobowiązaniu Grupy Murapol do przedstawienia w pierwszej kolejności spółkom wchodzącym w skład Platformy PRS (Inwestor PRS lub Spółki Projektowe PRS) każdego nowego gruntu, który potencjalnie może spełniać kryteria umożliwiające przeznaczenie tego gruntu na cele realizacji projektu PRS. Wielokrotny brak przedstawienia informacji na temat nowych nieruchomości jest przesłanką do odstąpienia od Umowy Ramowej PRS przez Inwestora PRS lub Spółki Projektowe PRS. W przypadku rezygnacji Inwestora PRS lub Spółek Projektowych PRS 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, w tym związanych z sektorem PRS. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z Umową Ramową PRS, w przypadku realizacji danego projektu przez Grupę Murapol przy udziale podmiotów trzecich, parametry komercyjne odrzuconego przez Inwestora PRS lub Spółki Projektowe PRS projektu, zaoferowane takim podmiotom trzecim, nie mogą być korzystniejsze (np. w zakresie ceny czy wielkości projektu PRS) od tych przedstawionych Inwestorowi PRS lub Spółkom Projektowym PRS. Niemniej Murapol może nabyć, zaoferować wspólne przedsięwzięcie lub odsprzedać projekt PRS na bardziej korzystnych warunkach niż te przedstawione Spółkom Projektowym PRS, po uprzednim ponownym przedstawieniu Inwestorowi PRS lub Spółkom Projektowym PRS oferty zawierającej takie same warunki jak te (bardziej korzystne) przedstawione podmiotowi trzeciemu. Powtarzające się przypadki naruszenia ww. zobowiązań przez Grupę Murapol również umożliwiają odstąpienie od Umowy Ramowej PRS przez Inwestora PRS lub Spółki Projektowe PRS.

Przed przedstawieniem danego projektu Inwestorowi PRS (lub Spółkom Projektowym PRS), Grupa Murapol może podjąć prace przygotowawcze takie jak projektowanie, uzyskiwanie niezbędnych decyzji administracyjnych i pozwoleń, dokonywanie podziałów poszczególnych działek wchodzących w skład danego projektu PRS czy rozpoczęcie robót i innych prac infrastrukturalnych, z wyłączeniem prac budowlanych przeprowadzanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na tym etapie Grupa Murapol nie może natomiast rozpocząć negocjacji z podmiotami trzecimi mającymi na celu ewentualną, przyszłą sprzedaż danego projektu PRS.

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 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 sektora PRS*

Rozliczenia pomiędzy Grupą a Inwestorem PRS (lub podmiotami zależnymi, takimi jak LifeSpot) 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 DMA zawartej dla danego projektu PRS. Zgodnie z Umową Ramową PRS Spółka przewiduje Marżę I dla segmentu PRS na poziomie 20% lub 1.200 zł do PUM w zależności od tego, która z tych wartości będzie niższa.

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, oprócz naruszeń wskazanych powyżej w podpkt „–Wyłączność” powtarzających się wielokrotnie, Inwestor PRS odpowiednio mógł lub będzie mógł również odstąpić od Umowy Ramowej PRS 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 (tj. od 2022 r.), w ciągu roku kalendarzowego nie zostaną mu przedstawione projekty PRS obejmujące minimum 3.000 lokali spełniających kryteria określone szczegółowo w umowie. W przypadku odstąpienia od Umowy Ramowej PRS we wskazanych w punktach (i) oraz (ii) sytuacjach, odpowiedzialność stron za powstałe straty lub szkody, wynikająca albo powiązana z przerwaniem współpracy na podstawie Umowy Ramowej PRS, jest wyraźnie wyłączona. Ponadto, w niniejszej sytuacji strony Umowy Ramowej PRS nieodwołanie i bezwarunkowo zrzekły się prawa do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu dochodzenie odpowiedzialności od drugiej strony, w związku z rozwiązaniem Umowy Ramowej PRS. Należy również podkreślić, iż w każdym przypadku rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia Umowy Ramowej PRS odpowiedzialność jest ograniczona do rzeczywistych i udokumentowanych szkód, z wyłączeniem utraconych korzyści. Jednocześnie, odstąpienie od Umowy Ramowej PRS skutkuje jej wygaśnięciem. Natomiast nie będzie miało ono wpływu na obowiązywanie zawartych umów DMA.

Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od Umowy Ramowej PRS m.in. w przypadku, gdy (i) po przedstawieniu w 2021 r. Inwestorowi PRS 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 3.000 lokali mieszkalnych, Inwestor PRS nie zaakceptuje projektów obejmujących przynajmniej 500 lokali mieszkalnych (z opisanych w punkcie (i)) lub przynajmniej 1.000 (z opisanych w punkcie (ii)). Niemniej jednak prawo do odstąpienia od Umowy Ramowej PRS nie znajdzie zastosowania, jeżeli Inwestor PRS zaakceptuje w roku kalendarzowym co najmniej 2/3 z przedstawionych projektów (niezależnie od prezentowanej liczby lokali).

Grupie Murapol przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Ramowej PRS także w przypadku opóźnienia w zapłacie przez Inwestora PRS lub jego Spółki Projektowe PRS jakichkolwiek kwot na rzecz spółki z Grupy Murapol w związku z realizowanymi projektami PRS, po wyznaczeniu dodatkowego 21-dniowego terminu na zapłatę.

Umowy DMA przewidują uprawnienia Spółki Projektowej PRS lub Grupy Murapol do odstąpienia od umowy. Spółka Projektowa PRS może wypowiedzieć umowę DMA w przypadku gdy: (i) Grupa Murapol nie wejdzie na plac budowy, w tym nie będzie kontynuować prac budowlanych, pomimo wezwania przez Spółkę Projektową PRS z wyznaczeniem 14-dniowego terminu do wykonania danego obowiązku, (ii) Grupa Murapol jest w zwłoce z wykonywaniem robót w stosunku do terminów określonych w umowie, z wyjątkiem sytuacji wprost wskazanych w umowie DMA, (iii) Grupa Murapol, pomimo wezwania wystosowanego przez Spółkę Projektową PRS wyznaczającego dodatkowy 14-dniowy

termin, wykonuje roboty budowlane w sposób rażąco naruszający warunki umowy DMA bądź w sposób sprzeczny z dokumentacją, wiedzą techniczną i sztuką budowlaną, oraz (iv) wykonane roboty budowlane zawierają wadę istotną potwierdzoną stosownym protokołem podpisanym przez strony umowy DMA. Spółka Projektowa PRS jest jednak uprawniona do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy DMA najpóźniej do terminów wprost określonych w umowie DMA.

Grupa Murapol również posiada uprawnienie umożliwiające wcześniejsze odstąpienie od umowy DMA. Może z niego skorzystać w sytuacji gdy: (i) Spółka Projektowa PRS jest w opóźnieniu z zapłatą wymagalnej należności o ponad 14 dni i pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu na dokonanie zapłaty nie ureguluje należności oraz (ii) Spółka Projektowa PRS uporczywie (tj. pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania) utrudnia realizację postanowień umowy DMA, tak iż dotrzymanie terminów w niej wskazanych jest uniemożliwione. Uprawnienie do odstąpienia od umowy DMA, opisane w punkcie (i) powyżej, jest możliwe do jedynie w terminie określonym w umowie DMA.

Odstąpienie od umowy DMA ma skutek jedynie na przyszłość i jedynie w takim zakresie, jaki nie został jeszcze przez strony umowy DMA wykonany i odebrany do dnia odstąpienia. Należy przez to również rozumieć, iż wykonanie prawa odstąpienia nie pozbawia strony odstępującej prawa do egzekwowania kar umownych, praw autorskich i innych praw wynikających z gwarancji za wykonane elementy.

#### *Budżet projektów PRS*

Wraz z każdym potencjalnym projektem PRS, spółka z Grupy Murapol musi przedłożyć Inwestorowi PRS (lub Spółkom Projektowym PRS) Wstępny Budżet projektu zawierający: (i) koszty danego projektu (uwzględniające koszty *fit-out*) oraz (ii) przybliżoną powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) oraz ich liczbę. Po przedstawieniu Wstępnego Budżetu Inwestor PRS lub Spółki Projektowe PRS mogą zdecydować, czy zamierzają przystąpić do potencjalnego projektu PRS.

W przypadku wyrażenia chęci przez Inwestora PRS lub Spółki Projektowe PRS do realizacji danego projektu PRS, a także po uzyskaniu ostatecznego i niezaskarżalnego w postępowaniu administracyjnym pozwolenia na budowę dla danego projektu PRS, Spółka przedstawi Inwestorowi PRS Ostateczny Budżet dla projektu PRS. Jednocześnie Ostateczny Budżet może zawierać do 5% kosztów nieprzewidzianych, obejmujących wyłącznie koszty stałe, w tym koszty *fit-out* Inwestor PRS będzie uprawniony do weryfikacji Ostatecznego Budżetu w ciągu 15 dni, w efekcie czego Inwestor PRS będzie uprawniony do odmowy zawarcia umowy nabycia nieruchomości, jeżeli: (i) koszt stały za 1m<sup>2</sup> 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.

Koszty stałe podlegają waloryzacji co 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy DMA dla danego projektu PRS o wysokość wskaźnika właściwego, przedstawiającego zmiany cen robót budowlanych i montażowych, publikowanego przez GUS, z zastrzeżeniem, że koszt ten nie może przekroczyć 5% pierwotnych kosztów stałych przedstawionych w Ostatecznym Budżecie. W przypadku przekroczenia progu 5% pierwotnych kosztów stałych dodatkowe koszty mogą zostać poniesione przez spółkę z Grupy Murapol, potrącone z wynagrodzenia wymaganego spółce z Grupy Murapol w związku z realizacją projektu PRS pod daną umową DMA, natomiast w żadnym wypadku dodatkowe koszty nie mogą wpłynąć na wzrost marży zastosowanej przez spółkę z Grupy Murapol w stosunku do danej umowy DMA.

Należy jednak podkreślić, że nie można wykluczyć innego uregulowania kwestii rozliczeń i płatności wynagrodzenia na poziomie Umów DMA, co może wiązać się z ryzykiem ponoszenia większych niż zakładane obciążeń, niepokrytych otrzymywanym wynagrodzeniem. Na Datę Prospektu sytuacja taka dotyczy niektórych inwestycji realizowanych przez Grupę w sektorze PRS, gdzie Inwestor PRS nie wyraził zgody na wprowadzenie ww. postanowień dotyczących zarówno waloryzacji, jak i przekroczenia kosztów z końcowego budżetu na poziomie Umów DMA do żadnej z umów, do której ten mechanizm zgodnie z Umową Ramową mógłby być zastosowany.

#### *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 począwszy 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.

Jeżeli straty przekroczą wartości opisane powyżej, Inwestor PRS lub spółki z nim związane będą uprawnione do dochodzenia dodatkowego odszkodowania. Ponadto, ponoszą one odpowiedzialność tak, jakby były stronami Umowy Ramowej PRS.

#### *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.

Równoległe z zawarciem umów sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Łodzi, Krakowie oraz Katowicach, 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 kwotę 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 może ulec waloryzacji do kwoty nie wyższej niż 5%. Umowa Ramowa 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 *fitout*). Zasady rozliczeń i płatności wynagrodzenia są zgodne z zasadami ogólnymi, określonymi w Umowie Ramowej PRS. Wzrost wynagrodzenia o wartość waloryzacji o co najmniej 5% czy możliwość przekroczenia kosztów zawartych w budżecie to uprawnienia spółek z Grupy Murapol przysługujące, począwszy od II transzy. Na Datę Prospektu postanowienia dotyczące waloryzacji, a także przekroczenia kosztów z końcowego budżetu nie zostały odzwierciedlone na poziomie Umów DMA, w których istnieje możliwość zastosowania tego mechanizmu zgodnie z Umową Ramową. Przykładem mogą być umowy dotyczące nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Sikorskiego czy Krakowie przy ul. Czerwone Maki. W przypadku wzrostu wynagrodzenia o co najmniej 5% w odniesieniu do wskazanego

w umowie konieczne jest dostosowanie dokumentów zabezpieczenia należytego wykonania umowy do zwiększonej wartości wynagrodzenia.

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.

#### *Umowy poręczenia i gwarancji*

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 jest poręczenie udzielone przez Spółkę. W ramach każdej z Umów DMA Spółka udziela: (i) poręczenia należytego wykonania danej Umowy DMA oraz (ii) poręczenia wykonania napraw – gwarancji jakości na rzecz zamawiającego (tj. podmiotu zależnego Inwestora PRS). Zarówno poręczenie należytego wykonania danej Umowy DMA, jak i poręczenie wykonania napraw – gwarancji jakości są zawierane na wzorze, na analogicznych warunkach.

W ramach poręczenia należytego wykonania danej Umowy DMA Spółka poręcza wykonanie przez spółkę z Grupy Murapol (tj. wykonawcę danego projektu PRS) wszelkich jej obowiązków określonych w Umowie DMA, w szczególności polegających na zakończeniu budowy obiektu PRS określonego w Umowie DMA, w terminie określonym w Umowie DMA oraz wiążący się z nieterminowym wykonaniem obowiązków zapłaty kar umownych określonych w Umowie DMA. Poręczenie należytego wykonania danej Umowy DMA wygasa z chwilą wystąpienia wcześniejszego z następujących zdarzeń: (i) z późniejszą z następujących chwil: podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu danej Umowy DMA oraz dostarczenia gwarancji na okres rękojmi i gwarancji za wady zgodnej z Umową DMA, oraz (ii) z upływem 6 miesięcy po upływie terminu zakończenia realizacji przedmiotu danej Umowy DMA. Odpowiedzialność Spółki wobec zamawiającego (tj. podmiotu zależnego Inwestora PRS) jest ograniczona do kwoty równej 100% wynagrodzenia wykonawcy danego projektu PRS wynikającego z danej Umowy DMA.

W ramach poręczenia wykonania napraw – gwarancji jakości Spółka poręcza należyte wykonania przez spółkę z Grupy Murapol (tj. wykonawcę danego projektu PRS) wszelkich jej obowiązków określonych w danej Umowie DMA dotyczących prawidłowego i terminowego wykonania prac wynikających z gwarancji jakości i rękojmi na przedmiot danej Umowy DMA udzielonej przez wykonawcę danego projektu PRS zamawiającemu (tj. podmiotowi zależnemu Inwestora PRS) na zasadach i przez okres zgodny z kartą gwarancyjną wystawioną zgodnie z warunkami określonymi w Umowie DMA. Poręczenie wykonania napraw – gwarancji jakości wygasa z chwilą wystąpienia wcześniejszego z następujących zdarzeń: (i) w odniesieniu do danego elementu prac objętego udzieloną przez wykonawcę danego projektu PRS gwarancją jakości – po upływie okresu gwarancji lub rękojmi, (ii) w przypadku, gdy w odniesieniu do danego elementu prac objętego udzieloną przez wykonawcę danego projektu PRS gwarancją jakości wykonane zostały w okresie udzielonej gwarancji jakości naprawy gwarancyjne – po upływie okresu gwarancji w odniesieniu do takich prac liczonego od momentu wykonania naprawy gwarancyjnej, oraz (iii) z upływem 10 lat po upływie terminu zakończenia realizacji przedmiotu danej Umowy DMA. Odpowiedzialność Spółki wobec zamawiającego (tj. podmiotu zależnego Inwestora PRS) jest ograniczona do kwoty równej 100% wynagrodzenia wykonawcy danego projektu PRS wynikającego z danej Umowy DMA. Zob. również pkt 8.12 „Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe – Zobowiązania warunkowe”, w którym opisano poszczególne poręczenia i gwarancje oraz ich kwoty.

Dodatkowo 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 i obsługi odsetek, która została udzielona przez Emitenta do maksymalnej kwoty stanowiącej 10% budżetu danego projektu PRS. Zob. również pkt 8.12 „Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe – Zobowiązania warunkowe”.

#### *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 3.9 „Stwierdzenia dotyczące przyszłości” i rozdział 2 „Czynniki ryzyka”*

Umowa Ramowa PRS przewiduje wypłatę Marży I dla segmentu PRS na poziomie 20% lub 1.200 do PUM w zależności od tego, która z tych wartości będzie niższa. Marża I dla segmentu PRS stanowi marżę realizowaną przez Grupę Murapol z tytułu wszystkich usług świadczonych przez Grupę Murapol na rzecz Platformy PRS, w tym związanych również z identyfikacją i nabywaniem działek gruntu z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS.

*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 Spółkę.

Szacowany czas trwania prac budowlanych w ramach projektu PRS wynosi około 24 miesięcy (w tym około 3 miesiące przeznaczone 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 Spółki.

#### *Planowana kontynuacja współpracy dot. 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 81. Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2022 r.

	<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>
	<i>(w tys. PLN)/(zbadane)</i>
Grunty i budynki*	3.718
Środki transportu	679
Maszyny i urządzenia	227
Pozostałe środki trwałe	1.274
<b>Razem</b>	<b>5.898</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

\* 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. Dworkowej 4 (43-300) oraz powierzchnia magazynowa przy ul. Czechowickiej, 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.

Na Datę Prospektu, poza obciążeniami służącymi zabezpieczeniu Umowy Kredytów II oraz umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A., Grupa nie ustanowiła żadnych obciążeń na swoich rzeczowych aktywach na zabezpieczenie spłaty zobowiązań, kredytów lub pożyczek. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II” oraz 8.10 „Płynność i zasoby kapitałowe”.

### Istotne aktywa niematerialne

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat wartości, jaką miały aktywa niematerialne Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r.

Tabela nr 82. Wartość netto aktywów niematerialnych Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2022 r.

	<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>
	<i>(w tys. PLN)/(zbadane)</i>
Wartość firmy	4.546
Inne (w tym: znak towarowy, relacje z klientem)	1.975
<b>Razem</b>	<b>6.521</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022

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 II. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”.

Zob. również pkt 9.16 „Własność intelektualna” poniżej.

### Nieruchomości w banku ziemi Grupy

Bank ziemi Grupy obejmuje: (i) 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 (ii) 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 25 nieruchomości. Powyższe nieruchomości stanowiły łącznie bank ziemi Grupy, który na 30 września 2023 r. umożliwił budowę ok. 19,8 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ponad 853,2 tys. m<sup>2</sup>. Na Datę Prospektu Grupa nie posiadała w swoim banku ziemi nieruchomości inwestycyjnych.

Na Datę Prospektu Spółka oraz Spółki Zależne nie były właścicielami ani użytkownikami wieczystymi, pojedynczo lub łącznie, nieruchomości rolnych przekraczających 5 ha i podlegających ograniczeniom wynikającym z Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Spółki Zależne są właścicielami nieruchomości położonych w Wieliczce, a także w Gliwicach stanowiących użytki rolne zgodnie z rejestrem gruntów, lecz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze, w tym jako tereny dróg lokalnych, usługi czy tereny zabudowy mieszkaniowej. Rozpoczęcie ewentualnych projektów deweloperskich na takich nieruchomościach będzie wymagało wyłączenia produkcji rolnej/zmian przeznaczenia gruntu, natomiast Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa działającemu na rzecz Skarbu Państwa nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu w stosunku do ww. nieruchomości.

Nieruchomości Grupy położone są w kilkunastu miastach w Polsce, m.in. w aglomeracji śląskiej (Chorzów, Katowice, Gliwice, Sosnowiec), Poznań, Łódź, Lublin, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Kraków, Warszawa, jak również w mniejszych lokalizacjach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Mikołów, Siewierz, Toruń, Tychy i Wieliczka.

Na dzień 30 września 2023 r. dla nieruchomości stanowiących własność Grupy o łącznym PUM ok. 400,3 tys. m<sup>2</sup> i ok. 8,8 tys. lokali możliwych do wybudowania, nieruchomości posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę umożliwiły budowę ok. 6,9 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznym PUM ok. 315,6 tys. m<sup>2</sup>. Z kolei 1,8 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej PUM ok. 84,7 tys. m<sup>2</sup> będących własnością Grupy, nie posiadało pozwolenia na budowę. Dla nieruchomości objętych warunkowymi umowami przedwstępnymi o łącznym PUM ok. 452,9 m<sup>2</sup> i ok. 11,0 tys. lokali możliwych do wybudowania, nieruchomości posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę stanowiły ok. 0,7 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznym PUM ok. 27,2 tys. m<sup>2</sup>. 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 10,3 tys. lokali mieszkalnych/użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 425,7 tys. m<sup>2</sup>.

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. Dworkowej 4 oraz powierzchnie biurowe znajdujące się, m.in., w Katowicach, Krakowie, Warszawie, Bielsku-Białej 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 2023 r. Na potrzeby Prospektu za istotne Spółka uznała te nieruchomości, których bazowa wartość ceny nabycia nieruchomości gruntowej, z wyłączeniem ewentualnych naniesień oraz uwzględnienia przewidywanych zysków Spółki, aktualnej wartości księgowej czy marży, na dzień 30 września 2023 r. przekraczała 25 mln zł.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat istotnych nieruchomości gruntowych Grupy na dzień 30 września 2023 r.

Tabela nr 83. Istotne nieruchomości gruntowe w banku ziemi Grupy na dzień 30 września 2023 r.

Miejscowość	Realizowany projekt	Nr KW	Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	Obciążenia	Tytuł prawny
GDAŃSK	Kartuska	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
GDAŃSK	Mostek (bud. 1; 2)	GD1G/00052976/4	17.478	– służebność przesyłu – roszczenie o wybudowanie budynku – hipoteka na kwotę 825.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. – hipoteka na kwotę 15.000.000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A. – hipoteka na kwotę 24.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.	użytkowanie wieczyste
GDAŃSK	Twarda	GD1G/00272239/4	23.575	– służebność drogi koniecznej – służebność korzystania z sieci – służebność przesyłu – służebność przejazdu i przechodu	umowa przedwstępna
GDAŃSK	Śląska	GD1G/00057796/3	8.705	– hipoteka na kwotę 7.600.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.	umowa przedwstępna



Miejscowość	Realizowany projekt	Nr KW	Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	Obciążenia	Tytuł prawny
LUBLIN	Aleja Spółdzielczości Pracy	LU11/00320039/9 LU11/00017136/2 LU11/00293536/4	16.368	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność dostępu do sieci oraz przyłączy</li> <li>– hipoteka na kwotę 6.000.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> </ul>	umowa przedwstępna
ŁÓDŹ	Targowa	LD1M/00323284/8	10.745	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność przesyłu</li> <li>– hipoteka na kwotę 825.000.000 na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 15.000.000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 24.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.</li> </ul>	użytkowanie wieczyste
KATOWICE	Śląska	KA1K/00081505/3	68.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność drogi koniecznej</li> <li>– hipoteka na kwotę 22.000.000 zł na rzecz Abadon Real Estate S.A. (obecnie Murapol Real Estate S.A.)</li> <li>– hipoteka na kwotę 64.000.000 zł na rzecz Eleny Łukanowa</li> </ul>	umowa przedwstępna
KRAKÓW	Okulickiego	KR1P/00180796/6	9.607	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hipoteka na kwotę 10.965.000 zł na rzecz Bank Spółdzielczy w Mszanie Dolnej</li> <li>• hipoteka na kwotę 2.741.250 zł na rzecz Bank Spółdzielczy w Mszanie Dolnej</li> </ul>	umowa przedwstępna
KRAKÓW	Pękowicka	KR1P/00661229/7 KR1P/00661230/7 KR1P/00665152/4 KR1P/00661232/1 KR1P/00651332/9 KR1P/00202467/2 KR1P/00481824/2	24.488	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność przejazdu i przechodu</li> <li>– służebność budowy linii kablowej</li> <li>– służebność przesyłu</li> <li>– hipoteka na kwotę 18.000.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 5.650.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 10.500.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> </ul>	umowa przedwstępna
POZNAŃ	Nowa Hawelańska	PO1P/00089626/5 PO1P/00086030/9 PO1P/00243441/2 PO1P/00267936/3	9.992	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hipoteka na kwotę 42.318.000 zł na rzecz Bank Nowy BFG S.A.</li> <li>• hipoteka na kwotę 2.500.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> </ul>	umowa przedwstępna
POZNAŃ	Nowa Wągrowka	PO2P/00166830/9 PO2P/00239830/2 PO2P/00168359/7	25.086	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność przejazdu i przechodu</li> <li>– hipoteka na kwotę 825.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 15.000.000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 24.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.</li> </ul>	własność
TORUŃ	Żółkiewskiego	TO1T/00110696/9 TO1T/00014929/9	23.013	<ul style="list-style-type: none"> <li>– hipoteka na kwotę 3.113.658,90 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> </ul>	umowa przedwstępna
WARSZAWA	Gierdziejewskiego	WA1M/00338198/6 WA5M/00508201/2	16.734	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność przesyłu</li> <li>– służebność prawa wstępu i korzystania z sieci</li> <li>– służebność korzystania z budynku</li> <li>– służebność korzystania z linii kablowych</li> <li>– hipoteka na kwotę 16.500.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 18.000.000 zł na rzecz Marceline Industries sp. z o.o.</li> </ul>	umowa przedwstępna
WARSZAWA	Nowa Płochocińska (Gaik)	WA3M/00482528/7 WA3M/00137669/4 WA3M/00482529/4 WA3M/00089950/9 WA3M/00276437/5 WA3M/00278061/2 WA3M/00417002/8 WA3M/00440949/8 WA3M/00483466/1	35.340	<ul style="list-style-type: none"> <li>– służebność przejazdu i przechodu</li> <li>– hipoteka na kwotę 1.933.880 zł na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 960.000 zł na rzecz Bank BGŻ BNP Paribas S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 189.000 zł na rzecz BRE Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi</li> </ul>	umowa przedwstępna
WARSZAWA	Ostródzka	WA3M/00019352/6	27.354	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hipoteka na kwotę 3.000.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> </ul>	umowa przedwstępna
WARSZAWA	Łopuszańska	WA1M/00168833/7 WA1M/00413436/7	19.118	<ul style="list-style-type: none"> <li>• służebność dojścia i dojazdu</li> <li>• hipoteka na kwotę 8.000.000 zł na rzecz Murapol Real Estate S.A.</li> </ul>	umowa przedwstępna

Miejscowość	Realizowany projekt	Nr KW	Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	Obciążenia	Tytuł prawny
WARSZAWA	Posag 7 Panien	WA1M/00433488/2	18.197	<ul style="list-style-type: none"> <li>– hipoteka na kwotę 825.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 15.000.000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A.</li> <li>– hipoteka na kwotę 24.000.000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A.</li> </ul>	użytkowanie wieczyste

Źródło: Spółka

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol prowadziła zaawansowane negocjacje dotyczące nabycia 6 istotnych nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, Łodzi i we Wrocławiu, które, zgodnie z oczekiwaniami, powinny wartościowo spełnić kryterium istotności wskazane powyżej. Spółka przewiduje, że do końca 2023 r. nastąpi zawarcie odpowiednich umów przedwstępnych. Ponadto, według stanu na dzień 13 listopada 2023 r. Grupa Murapol zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Jana Długosza oraz przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości wskazanej w tabeli powyżej położonej w Gdańsku przy ul. Kartuskiej.

#### *Podstawowe postanowienia umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości gruntowych*

Grupa korzysta z wypracowanego przez lata know-how i 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 nieruchomość 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 uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, lub (ii) sprzedający nie stawia się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w terminie wyznaczonym zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, lub (iii) na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży ujawnione zostaną wpisy dotyczące roszczeń lub obciążeń niewskazane w umowie przedwstępnej, 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 uchyla się od zawarcia umowy przedwstępnej, 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 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, decyzji zezwalających na wycinkę drzew oraz decyzji zezwalających na chwytanie, niszczenie siedlisk i przemieszczanie określonych gatunków zwierząt, przykładowo ślimaka winniczka. 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. Każdorazowo prace remediacyjne są prowadzone w terminach i na warunkach uzgodnionych z właściwym RDOŚ. Grupa Murapol przy ustalaniu harmonogramów realizacji przedsięwzięć deweloperskich uwzględnia planowane harmonogramy prac remediacyjnych.

Z uwagi na to, że zgodnie z przepisami 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, to Grupa Murapol jako władający powierzchnią ziemi aktualnie prowadzi lub planuje prowadzić w najbliższym czasie szereg prac remediacyjnych na różnych obszarach, na których zlokalizowane są inwestycje Grupy Murapol i na których dotychczas zostały wykryte historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

Grupa Murapol dokonuje i rozlicza opłaty środowiskowe nałożone przez właściwe organy, przede wszystkim w zakresie kosztów prowadzonych prac remediacyjnych oraz kosztów wycinki drzew i krzewów.

#### **9.14 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 usunięcie 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 rękojmią, 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 2020-2023 (do 30 września 2023 r.) zgłoszono roszczenia reklamacyjne, które zostały uznane przez Grupę Murapol za zasadne, w liczbie ok. 7,8 tys. (z uwagi na okres rękojmi w latach 2020-2023 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 2020-2023 (do 30 września 2023 r.) koszty poniesione bezpośrednio przez Grupę z tego tytułu wynosiły 3,3 mln zł (w pozostałym zakresie koszty o łącznej wartości 3,6 mln zł usuwania wad czy odszkodowania wypłacone nabywcom lokali były pokrywane przez podwykonawców Grupy lub ze środków podwykonawców grupy stanowiących kaucje gwarancyjne). Na dzień 30 września 2023 r. Grupa Murapol była stroną 45 postępowań sądowych dot. jej odpowiedzialności z tytułu wad w lokalach lub części wspólnych (rękojmia, odszkodowanie na zasadach ogólnych), o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 17,8 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 10.4 „Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym – Ustawa Deweloperska”. W 2022 r. i do 30 września 2023 r. Grupa Murapol nie odnotowała żadnego przypadku odmowy dokonania odbioru lokalu mieszkaniowego przez nabywcę.

### **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 jakimkolwiek podmiotowi, mogą jednak skutkować wszczęciem jednego z wyżej wskazanych postępowań przeciwko podmiotowi, którego działalność 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).

Na Datę Prospektu Spółka jest stroną postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone wszczęte przez Prezesa UOKiK przeciwko Spółce w kwietniu 2023 r. Postanowienia kwestionowane przez Prezesa UOKiK dotyczą m.in. wskazywania przez Spółkę kancelarii notarialnej, w której zostaną zawarte umowy z konsumentem, wyrażania zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, ponoszenia kosztów i ciężarów związanych z lokalem od chwili jego udostępnienia czy udzielania pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniach administracyjnych oraz do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Spółka złożyła stosowne wyjaśnienia, w których wskazała m.in. na zaprzestanie stosowania części postanowień, których dotyczy postępowanie, jak również przedstawiła propozycje zmian we wzorcach umownych do zastosowania w przyszłości, które mają wychodzić naprzeciw oczekiwaniom Prezesa UOKiK. Działania Spółki podjęte w ramach postępowania mają na celu zminimalizowanie ryzyka nałożenia przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej.

Ponadto, na Datę Prospektu toczą się trzy postępowania wyjaśniające (tj. prowadzone w sprawie, a nie przeciwko Spółce lub Spółkom Zależnym) wszczęte w latach 2020 oraz 2022, 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, a w wyjątkowych przypadkach również należące do szczególnych kategorii danych. 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 oraz (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 2020-2023 (wg stanu na 30 września 2023 r.) miało miejsce 16 incydentów, które zarejestrowano w rejestrach naruszeń, z czego w 7 przypadkach zgłoszono naruszenie do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W 4 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. Analogiczna polisa została wykupiona również w 2022 r. i w 2023 r.

### **9.15 Postępowania przed organami rządowymi oraz postępowania sądowe i arbitrażowe**

Zgodnie z wiedzą Zarządu, 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 przed organami rządowymi, ani postępowań sądowych lub arbitrażowych przeciwko Spółce 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, z wyłączeniem opisanego poniżej postępowania sądowego zw. z Umową Warunkową oraz opisanych poniżej postępowań dot. kwestii podatkowych (z wyłączeniem kontroli celno-skarbowej). Za istotne postępowania Spółka uznaje postępowania, których potencjalna lub rzeczywista wartość przedmiotu sporu przekracza 15 mln zł.

#### ***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 Datę Prospektu Grupa Murapol toczy postępowanie sądowe z jednym ze sprzedających dotyczące warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach zawartej 26 kwietnia 2019 r. pomiędzy sprzedającym a Murapol Real Estate S.A. jako kupującym („**Umowa Warunkowa**”). 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.

Co istotne, zgodnie z postanowieniami Umowy Warunkowej, warunki zostały zastrzeżone wyłącznie na korzyść sprzedającego, w związku z czym Murapol Real Estate S.A. był uprawniony do zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo niespełnienia ww. warunków. 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. kupujący (Murapol Real Estate S.A.) podjął szereg działań mających na celu doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym między innymi wezwanie sprzedającego do podjęcia czynności, takich jak zmiana treści służebności, które były zależne od jego działań. We wskazanym okresie pomiędzy stronami doszło do spotkań oraz wymiany korespondencji, w ramach której Murapol Real Estate S.A. wzywał sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej, w terminie do 30 kwietnia 2021 r., a także groził odstąpieniem od zawartej umowy. Pismem z maja 2021 r. Murapol Real Estate S.A. wezwał 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. Jednocześnie wskazano, że w przypadku niezastosowania się do ww. wezwania Murapol Real Estate S.A. będzie zmuszony wystąpić wobec sprzedającego ze stosownymi roszczeniami odszkodowawczymi. W związku z brakiem reakcji ze strony sprzedającego kupujący wezwał w dniu 30 listopada 2021 r. sprzedającego do podjęcia próby ugodowej, a następnie w dniu 3 marca 2023 r. Murapol Real Estate S.A. złożył pozew o zawarcie umowy przyrzeczonej wynikającej z Umowy Warunkowej. Co więcej, wbrew postanowieniom Umowy Warunkowej, sprzedający ustanowił na nieruchomości hipotekę umowną w wysokości 64 mln zł (hipoteka została ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej z dnia 4 czerwca 2021 r.), skutkiem czego Murapol Real Estate S.A. złożył do sądu pozew o stwierdzenie nieważności czynności prawnej oraz uznanie umowy za bezskuteczną w zakresie ustanowionej hipoteki. Z uwagi na wcześniejsze postępowanie, które może mieć istotny wpływ na wynik sprawy, sąd

postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2023 r. zawiesił postępowanie o zastępcze oświadczenie woli do czasu prawomocnego zakończenia postępowania dotyczącego ustanowienia hipoteki. W dniu 1 kwietnia 2023 r. powództwo Murapol Real Estate S.A. w zakresie obciążenia nieruchomości zostało oddalone jako bezzasadne. Do powyższego postanowienia Murapol Real Estate S.A. w dniu 5 czerwca 2023 r. złożył apelację. Na Datę Prospektu apelacja nie została rozpoznana. Na dzień 30 września 2023 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; (ii) postępowań wyjaśniających prowadzonych przez Prezesa UOKiK; (iii) postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone prowadzonego przez Prezesa UOKiK; oraz (iv) postępowania kasacyjnego przed Naczelnym Sądem Administracyjnym dot. kary administracyjnej nałożonej na Spółkę przez KNF.

#### *Postępowania administracyjne związane z realizacją projektów deweloperskich*

Dwa najistotniejsze postępowania administracyjne z udziałem Grupy Murapol związane z realizacją projektów deweloperskich opisano poniżej.

Murapol Real Estate S.A. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Łódź, położonej w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia, co do której planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej. W ramach powyższego projektu Grupa Murapol realizuje budowę 457 lokali mieszkalnych oraz 19 lokali usługowych. W związku z ww. zamierzeniem budowlanym w dniu 5 sierpnia 2022 r. Murapol Real Estate S.A. uzyskał kompleksową decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi oraz garażem podziemnym dla samochodów. Decyzja uzyskała status ostateczności w dniu 14 września 2022 r.

W dniu 15 września 2022 r. Murapol Real Estate S.A. został zawiadomiony o wszczęciu postępowania w trybie ustawy o transporcie kolejowym oraz Ustawy CPK, prowadzonego przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, dotyczącego budowy tunelu kolejowego w Łodzi jako inwestycji towarzyszącej budowie CPK. W wyniku postępowania w dniu 30 listopada 2022 r. Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi wydał decyzję nr 25/2022 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na rzecz spółki CPK (dalej Decyzja ULLK). Od ww. decyzji zostały wniesione przez inne strony, niepowiązane z Grupą Murapol, odwołania do Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Na Datę Prospektu odwołania nie zostały rozpoznane przez organ II instancji, a Decyzja ULLK nie uzyskała statusu ostateczności.

Zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym w odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, do czasu ostatecznego zakończenia postępowania w sprawie wydania takiej decyzji, ustawa wprowadza zakaz obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a czynność prawna dokonana z naruszeniem tego zakazu jest nieważna. Jednocześnie do czasu prawomocnego zakończenia ww. postępowania lokalizacyjnego nie jest możliwe wydawanie zaświadczeń o samodzielności lokali w realizowanym przedsięwzięciu deweloperskim, niezbędnych do przeniesienia prawa własności poszczególnych lokali na przyszłych nabywców.

Wyżej wskazane zakazy mogą skutkować jedynie czasowym uniemożliwieniem komercjalizowania nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że w dniu 23 października 2023 r. Spółka otrzymała Interpretację CPK Pełnomocnika Rządu ds. CPK dotyczącą zastosowania przepisów Ustawy CPK w związku z realizacją zamierzenia budowlanego Grupy Murapol. W otrzymanej Interpretacji CPK Pełnomocnik Rządu ds. CPK wskazał, że ograniczenia obrotu nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w tym dotyczące sprzedaży, zamiany czy najmu obejmują jedynie nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub przedmiot użytkowania wieczystego, przy czym podkreślił on jednocześnie, że w momencie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej na rzecz CPK, która stanowiła podstawę do wydania Decyzji ULLK, przepisy Ustawy CPK nie weszły jeszcze w życie, skutkiem czego zamierzenie dotyczące lokalizacji inwestycji kolejowej nie może być zakwalifikowane jako inwestycja towarzysząca w rozumieniu Ustawy CPK. Tym samym, zgodnie z Interpretacją CPK, wskazane wyżej ograniczenia nie mogą dotyczyć nieruchomości Grupy, na której realizuje ona inwestycję deweloperską.

W dniu 9 listopada 2023 r. Spółka otrzymała również stanowisko Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi działającego jako jednostka pomocnicza organu właściwego do wydawania zaświadczeń o samodzielności



lokali na terenie Miasta Łodzi. W ww. piśmie organ wskazał na brak ograniczeń uniemożliwiających wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali w związku z przepisami ustawy o CPK.

Jednocześnie, w razie zmiany podejścia właściwych organów do wskazanych powyżej ograniczeń i zakazów oraz przedłużającego się jednocześnie postępowania administracyjnego (w tym wejścia w fazę postępowania sądowo-administracyjnego), Grupa Murapol może rozważyć w przyszłości podjęcie decyzji o zmianie modelu komercjalizacji realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego ze sprzedaży na rzecz klientów indywidualnych na sprzedaż w całości inwestycji w formule PRS.

Kolejne postępowanie administracyjne prowadzone przez Murapol Real Estate S.A. dotyczy decyzji o warunkach zabudowy z dnia 31 stycznia 2022 r. wydanej w stosunku do nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. 1 Maja. Od ww. decyzji Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, które decyzją z dnia 1 marca 2022 r. utrzymało w mocy decyzję organu pierwszej instancji. Sprawa została następnie skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, a następnie w związku ze skargą kasacyjną złożoną przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy, do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Na Datę Prospektu postępowanie nie zostało zakończone.

Niezależnie od powyższego postępowania, w dniu 26 września 2022 r. Murapol Real Estate S.A. uzyskał pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzją nr DPRG-UA-XIV.1781.2022. Ww. decyzja również została zaskarżona przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy, w wyniku czego w dniu 7 marca 2023 r. Murapol Real Estate S.A. otrzymał decyzję odmowną wydaną przez Wojewodę Łódzkiego dotyczącą wydania pozwolenia na budowę oraz zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego. Sprawa została skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, natomiast w związku z opisanym powyżej postępowaniem, rozpoznanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania postępowania toczącego się przed Naczelny Sąd Administracyjny.

Przedmiotem sporu dotyczącego nieruchomości przy ul. 1 Maja w Łodzi są istniejące ograniczenia związane z funkcjonowaniem terenu wojskowego położonego w sąsiedztwie ww. nieruchomości. Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy działający w postępowaniach jako organ wojskowy, realizujący zadania w zakresie infrastruktury ogólnowojskowej, szkoleniowej i specjalnej, podnosi, iż realizacja zamierzenia budowlanego przez Murapol Real Estate S.A. uniemożliwi ewentualną rozbudowę kompleksu wojskowego w przyszłości czy wpłynie negatywnie na kwestie związane z lądowaniem śmigłowców. Należy jednak podkreślić, że w niniejszej sprawie, na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy w I instancji wypowiedział się Szef Sztabu Generalnego Wojska Polskiego. Zgodnie z jednoznacznym stanowiskiem instytucji centralnej Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, brak jest występowania stałych lub czasowych ograniczeń w zagospodarowaniu lub korzystaniu z przyległych terenów, ponadto organ wojskowy nie widzi konieczności ustalania stref ochronnych na potrzeby obronności.

*Postępowanie kasacyjne przed Naczelny Sąd Administracyjny dot. kary administracyjnej nałożonej na Spółkę przez KNF*

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. Na Datę Prospektu Naczelny Sąd Administracyjny nie wydał wyroku w powyższej sprawie. Zob. notę 35.3 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

*Postępowania dotyczące ochrony konsumentów*

Informacje na temat postępowań regulacyjnych dotyczących ochrony konsumentów znajdują się w pkt 9.14 „Zagadnienia regulacyjne i reklamacje klientów – Postępowania dotyczące ochrony konsumentów”.

**Postępowania dotyczące kwestii podatkowych**

Na Datę Prospektu względem Grupy Murapol toczą się trzy postępowania dotyczące kwestii podatkowych w zakresie (i) wydania opinii zabezpieczającej dla Murapol Real Estate S.A. dotyczącej prawidłowości rozliczenia straty podatkowej

za lata 2018-2019 (po pozytywnym dla Murapol Real Estate S.A. orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, postępowanie jest na etapie rozpoznawania sprawy przez Naczelnego Sąd Administracyjny), (ii) postępowanie w sprawie wydania opinii o stosowaniu preferencji i zwolnieniu z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłaconej przez Spółkę dywidendy (sprawa została rozpoznana przez sąd pierwszej instancji, od którego wyroku Spółka zamierza wnieść skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego) oraz (iii) kontrola celno-skarbowa w zakresie prawidłowości rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019 w spółce Murapol Real Estate S.A.

W listopadzie 2021 r. Szef Krajowej Administracji Skarbowej odmówił wydania opinii zabezpieczającej na wniosek Murapol Real Estate S.A. dotyczącej rozliczenia strat podatkowych poniesionych przez Murapol Real Estate S.A. w związku z rozliczeniem podatkowym umów zastępstwa inwestycyjnego zawieranych przez Murapol Real Estate S.A. w 2017 r. Skutkiem zawarcia takich umów było rozpoznanie przez Spółkę w momencie ich zawarcia przychodu podatkowego w wysokości ok. 170 mln zł, podczas gdy odpowiadające im koszty podatkowe zostały poniesione w latach następnych, skutkiem czego było powstanie strat podatkowych w tych latach. Murapol Real Estate S.A. posiada opinie renomowanych kancelarii prawnych potwierdzających możliwość rozliczenia takich strat podatkowych z przychodami z prowadzonej przez tę spółkę działalności deweloperskiej i brak przesłanek do zastosowania klauzuli obejścia prawa podatkowego w tym przypadku. Szef Krajowej Administracji Skarbowej odmówił jednak wydania opinii zabezpieczającej w tym zakresie. Na skutek skargi złożonej przez Murapol Real Estate S.A. stanowisko Szefa Krajowej Administracji Skarbowej zostało zakwestionowane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z października 2022 r. W grudniu 2022 r. Szef Krajowej Administracji Skarbowej złożył skargę kasacyjną od wyroku WSA. Na Datę Prospektu sprawa czeka na rozpoznanie przez Naczelnego Sąd Administracyjny. Zob. pkt 2.2 „Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym – Zasady opodatkowania działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, może budzić wątpliwości na gruncie prawa podatkowego, a jego zmiany mogą wiązać się z pogorszeniem sytuacji finansowej Grupy”.

W czerwcu 2022 r. rozpoczęła się kontrola celno-skarbowa w zakresie prawidłowości rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 r. Na Datę Prospektu kontrola znajduje się w toku.

W maju 2022 r. Spółka wystąpiła o wydanie opinii o stosowaniu preferencji przy poborze podatku u źródła, opierając się m.in. na wcześniejszym potwierdzeniu na zlecenie Spółki przez międzynarodową firmę doradcą, że warunki do zastosowania takiej preferencji są spełnione. W maju 2023 r. Szef Krajowej Administracji Skarbowej odmówił wydania opinii o stosowaniu preferencji przy poborze podatku u źródła. Spółka zaskarżyła tę odmowę do wojewódzkiego sądu administracyjnego, który wyrokiem z dnia 9 listopada 2023 r. oddalił skargę Spółki. Po otrzymaniu pisemnego uzasadnienia tego wyroku Spółka zamierza wnieść skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Otrzymanie ww. odmowy uniemożliwiło złożenie przez Spółkę wymaganego przepisami prawa oświadczenia o spełnieniu warunków do zastosowania zwolnienia i w konsekwencji Spółka zdecydowała o wpłacie podatku u źródła w wysokości 18,6 mln zł od dywidendy wypłaconej w 2023 r. Ponieważ Spółka uważa, że warunki do zastosowania takiej preferencji są spełnione, Spółka wnioskami z dnia 31 października oraz 2 listopada 2023 r. wystąpiła do właściwego organu podatkowego o zwrot zapłaconego podatku u źródła i obecnie czeka na wydanie przez właściwy organ podatkowy decyzji dotyczących zwrotu podatku. Ponadto efektem odmowy może być weryfikacja przez organy skarbowe zasadności zastosowania przez Spółkę zwolnienia z podatku u źródła w stosunku do wypłaty dywidendy na rzecz Oferującego w październiku 2022 r. i ewentualne wejście w spór. Zob. pkt 2.2 „Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym – Zasady opodatkowania działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, może budzić wątpliwości na gruncie prawa podatkowego, a jego zmiany mogą wiązać się z pogorszeniem sytuacji finansowej Grupy” oraz pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Polityka dywidendowa Spółki”

Polisy ubezpieczeniowe Grupy Murapol obejmują do maksymalnej kwoty w nich wskazanej ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła (WHT) wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłaconej dywidendy. Zob. pkt 9.17 „Ubezpieczenie” poniżej.





#### **9.16 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 84. Istotne znaki towarowe Grupy Murapol

Nazwa znaku (rodzaj znaku)	Data zgłoszenia	Numer prawa ochronnego	Terytorium	Uprawniony	Klasy towarowe
 MURAPOL (słowno-graficzny)	04.10.2018	R.320745	Polska	Spółka	16, 19, 35, 36, 37, 42
 (słowno-graficzny)	04.10.2018	R.320676	Polska	Spółka	16, 19, 35, 36, 37, 42
 MURAPOL RE (słowno-graficzny)	13.01.2020	R.335071	Polska	Murapol Real Estate S.A.	16, 19, 35, 36, 37, 42
 MURAPOL REAL ESTATE (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 2024 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 2024 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: IBM Notes (jako główny obieg dokumentów i baza danych), Enova 365 System Finansowo-Księgowy, SALESmanago (platforma klasy marketing automation służąca do zarządzania kampaniami marketingowymi oraz procesem sprzedaży na jego wczesnym etapie), Autodesk AEC Collection (AutoCAD, Revit, Navisworks – pakiet aplikacji wykorzystywany przez zespoły pracowni projektowej Murapol Architects Drive), 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) oraz Pivotal CRM (platforma CRM wykorzystywana w zakresie sprzedaży mieszkań). Grupa Murapol korzysta także z oprogramowania zapewniającego bezpieczeństwo, m.in. Proget MDM (oprogramowanie umożliwiające wprowadzenie jednolitego poziomu bezpieczeństwa niezależnie od typu urządzenia oraz systemu w zakresie dostępu do poczty e-mail, kalendarzy oraz kontaktów) oraz Barracuda Email Security Gateway (oprogramowanie służące do filtracji oraz blokowania złośliwego oprogramowania w wiadomościach e-mail). Ponadto Grupa Murapol korzysta ze standardowego oprogramowania Microsoft, a także narzędzi Google. 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.

Grupa Murapol posiada własny sześciuosobowy zespół IT w centrali Grupy w Bielsku-Białej.

## **9.17 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., Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A., UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. oraz Colonnade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce.

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 nieruchomości, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadanym mieniem 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 120,0 mln zł w przypadku ubezpieczenia prac budowlano-montażowych związanych z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych i do 95,0 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 następcze 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).

Spółka zawarła również umowy ubezpieczenia obejmujące ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku u źródła (WHT) wynikającego z potencjalnego nieuwzględnienia przez polski organ podatkowy zwolnienia krajowego lub wynikającego z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mającego zastosowanie do wypłacanej dywidendy. Polisy ubezpieczeniowe obejmują ryzyko zobowiązania Spółki do zapłaty podatku od dywidendy wypłaconej Oferującemu w 2022 r. oraz w 2023 r. łączna suma ubezpieczenia wynosi 20,5 mln EUR.

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. oraz Tokio Marine Europe S.A. Członkowie Zarządu są również ubezpieczeni od odpowiedzialności karnej lub karnoskarbowej na podstawie polis ubezpieczeniowych wydanych przez UNIQA.

W opinii Zarządu Grupa Murapol posiada adekwatną ochronę ubezpieczeniową zgodną z praktyką innych podmiotów prowadzących podobną działalność w Polsce.

### 9.18 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 zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w datach w niej wskazanych.

Tabela nr 85. Liczba pracowników Grupy Murapol na dzień 1 października 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 1 października 2023 r.	Na dzień 31 grudnia		
		2022 r.	2021 r.	2020 r.
Spółka	9	8	9	9
Istotne Spółki Zależne	392	385	338	273
Pozostałe Spółki Zależne	84	88	88	87
<b>Grupa ogółem:</b>	<b>485</b>	<b>482</b>	<b>435</b>	<b>369</b>
w tym cudzoziemcy	5	4	6	2

*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 spółki Platforma Mieszkaniaowa S.A., która została sprzedana przez Grupę Murapol w lipcu 2021 r.*

Na dzień 1 października 2023 r. z Grupą współpracowało łącznie 598 osób, w tym 485 osób zatrudnionych na podstawie umów o pracę, a pozostałe osoby na podstawie umów cywilnoprawnych. Umowy cywilnoprawne są zawierane przede wszystkim ze specjalistami z zakresu architektury, prawa, finansów, prac inżynierskich i projektowych oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat podziału pracowników Grupy (w przeliczeniu na pełne etaty) według obszarów odpowiedzialności.

Tabela nr 86. Podział pracowników Grupy Murapol (w przeliczeniu na pełne etaty) według obszarów odpowiedzialności na dzień 1 października 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień	Na dzień 31 grudnia		
	1 października 2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
Spółka	9	9	9	9
Istotne Spółki Zależne, w tym:	392	385	338	273
Murapol Architects Drive S.A. (akwizycja gruntów, projektowanie, budżetowanie)	121	113	85	65
Cross Bud S.A. (dostawa materiałów budowlanych)	25	24	28	20
Partner S.A. (generalny wykonawca robót budowlanych)	114	117	108	78
Home Credit Group sp. z o.o. (obsługa sprzedaży)	88	87	81	74
Murapol Real Estate S.A. (główna spółka deweloperska w Grupie, marketing, obsługa posprzedażowa, kontroling budowlany)	44	44	36	36
Pozostałe spółki zależne (obsługa księgową, kontroling)	84	88	88	87
<b>Grupa ogółem</b>	<b>485</b>	<b>482</b>	<b>435</b>	<b>369</b>

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 spółki Platforma Mieszkaniowa S.A., która została sprzedana przez Grupę Murapol w lipcu 2021 r.

Na dzień 1 października 2023 r. Grupa nie zatrudniała pracowników tymczasowych.

W Grupie Murapol w latach 2020-2022 miał miejsce 1 wypadek przy pracy i 3 wypadki w drodze do/z pracy (brak wypadków o charakterze ciężkim lub śmiertelnym). Natomiast w 2023 r. (do 1 października 2023 r.) nie wystąpiły żadne wypadki przy pracy, natomiast wystąpił 1 wypadek w drodze do/z pracy, przy czym wypadek ten nie miał charakteru ciężkiego ani nie był wypadkiem śmiertelnym. 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 dotyczące jakiegokolwiek pracownika Spółki lub spółek z Grupy.

Na dzień 1 października 2023 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 lub 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 drugim kwartale 2023 r. odnotowano najwyższy wzrost PKB w UE wynoszący 3,8% względem pierwszego kwartału 2023 r. W 2022 r. odnotowano wzrost realnego PKB Polski na poziomie 5,1% wobec 3,3% wzrostu w UE strefy euro oraz 3,4% w UE. Podobnie, w 2021 r. wzrost realnego PKB Polski wyniósł 6,9%, wobec 5,6% w UE strefy euro w analogicznym okresie. Czynniki, które wpłynęły na niższy wzrost realnego PKB Polski w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. były m.in. światowe spowolnienie, wysoki koszt pieniądza wynikający m.in. z wysokich stóp procentowych oraz trwająca wojna w Ukrainie (w dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczęła się inwazja Rosji). Z kolei w 2020 r. w Polsce odnotowano jeden z najniższych spadków realnego PKB wśród krajów UE, tj. -2,0%, który wynikał głównie z przejściowego spowolnienia gospodarczego na globalnym rynku w związku z pandemią COVID-19. Zakładany wzrost realnego PKB Polski w 2023 r. ma wynieść ok. 0,5%, natomiast w 2024 r. ok. 2,7%. Realny PKB Polski skorygowany o parytet siły nabywczej (PPP) stale rośnie w stosunku do średniej UE – w 2021 r. ww. stosunek wynosił 77,2%, podczas gdy w 2004 r. był równy 49% (źródło: Eurostat).

Inflacja w Polsce w okresie przed pandemią COVID-19 (2017-2020) utrzymywała się na stabilnym poziomie mieszczącym się w celu inflacyjnym NBP wynoszącym 2,5% z symetrycznym przedziałem odchyień o szerokości  $\pm 1$  pp. w średnim okresie (źródło: NBP). We wskazanym okresie analogiczna sytuacja dotyczyła stóp procentowych. W latach 2015-2020 stopy procentowe charakteryzowały się stabilnością i wynosiły ok. 1,5% (dla stopy referencyjnej, w skali roku). Wartości stóp procentowych podawane w niniejszej i dalszych częściach Prospektu odnoszą się do stopy referencyjnej.

Znacząca zmiana nastąpiła w wyniku wybuchu pandemii COVID-19 na początku 2020 r. W celu przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19 w 2020 r. rząd Polski, jak również NBP, podjęły szereg działań w celu ograniczenia negatywnego wpływu pandemii COVID-19, w tym wprowadzono program „tarczy antykryzysowej” stanowiący pakiet rozwiązań dla ochrony miejsc pracy i gospodarki przed kryzysem spowodowanym pandemią COVID-19. Począwszy od marca 2020 r. do maja 2020 r. RPP rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych mający na celu zniwelowanie skutków pandemii COVID-19 i jej wpływu na polską gospodarkę oraz polskie społeczeństwo. W okresie od maja 2020 r. do października 2021 r. stopy procentowe pozostawały na historycznie najniższym poziomie wynoszącym 0,1% w skali rocznej. Obniżenie stóp procentowych przez RPP oraz działania podjęte przez polski rząd w ramach programu „tarczy antykryzysowej”, a także podobne działania podejmowane przez instytucje pozostałych państw, skutkowały zwiększeniem się podaży pieniądza.

Znaczny wzrost podaży pieniądza w gospodarce był jednym z czynników wzrostu inflacji w drugiej połowie 2021 r. W październiku 2021 r. RPP rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych – najpierw z 0,1% do 0,5% w skali rocznej, aż do 6,75% w skali rocznej we wrześniu 2022 r. Podwyżki stóp procentowych oraz utrzymanie ich na wysokim poziomie miało na celu przeciwdziałanie wysokiemu poziomowi inflacji, do którego, poza czynnikami wskazanymi powyżej, przyczyniła się w znacznej mierze wojna w Ukrainie (w dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczęła się inwazja Rosji) oraz związany z nią kryzys na globalnym rynku paliwowym i energetycznym. Działania podjęte przez polski rząd w 2022 r. były ukierunkowane na ograniczenie skutków kryzysu paliwowego i energetycznego, m.in. poprzez wprowadzenie ustawowych limitów cen energii elektrycznej dla jej odbiorców, w tym odbiorców indywidualnych. Następnie, we wrześniu i w październiku 2023 r. RPP obniżyła łącznie o 1,00 pp. stopy procentowe do poziomu 5,75% w skali rocznej. Na dzień 5 i 6 grudnia 2023 r. planowane jest kolejne posiedzenie RPP dotyczące stóp procentowych. W 2021 r. inflacja w Polsce wynosiła 5,2% (w relacji r/r), następnie wzrosła do 13,2% w 2022 r. (w relacji r/r) (źródło: Eurostat), aż do poziomu 18,4% w lutym 2023 r. (w relacji r/r) (źródło: GUS). We wrześniu 2023 r. inflacja wynosiła 8,2% (w relacji

r/r) (źródło: GUS). Zgodnie prognozami Eurostat, oczekuje się, że inflacja w Polsce w 2023 r. wyniesie 11,4%, natomiast w 2024 r. wyniesie 6,1% (źródło: Eurostat).

Według danych Biura Informacji Kredytowej, w okresie od stycznia 2021 r. do wiosny 2022 r., sprzedaż kredytów mieszkaniowych w Polsce utrzymywała się na wysokim poziomie przekraczającym 15 tysięcy umów miesięcznie, przy czym w okresie od marca 2021 r. do grudnia 2021 r. sprzedaż przekraczała 20 tysięcy kredytów mieszkaniowych miesięcznie. W wyniku podwyżek stóp procentowych mających miejsce na początku 2022 r. sprzedaż kredytów mieszkaniowych w okresie od sierpnia 2022 r. do lutego 2023 r. spadła do poziomu poniżej 7 tysięcy umów miesięcznie. Wraz z początkiem 2023 r. sprzedaż kredytów mieszkaniowych zaczęła rosnąć do poziomu 18,1 tysiąca umów we wrześniu 2023 r. W wyniku uruchomienia od lipca 2023 r. nowych programów polityki mieszkaniowej liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe gwałtownie wzrosła (tj. o 299,9% w sierpniu 2023 r. względem sierpnia 2022 r.) (źródło: BIK). Na dzień 25 października 2023 r. liczba złożonych wniosków o udzielenie Bezpiecznego Kredytu 2% wynosiła prawie 60,2 tys., a liczba zawartych umów wyniosła 24,3 tys. (źródło: Związek Banków Polskich).

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- (stan na czerwiec 2023 r.). Ponadto dług publiczny w relacji do PKB jest znacznie niższy w porównaniu do większości krajów Unii Europejskiej, jak również strefy euro i wynosił 50,3% na koniec trzeciego kwartału 2022 r. (źródło: Eurostat).

### **Stabilna sytuacja gospodarstw domowych w Polsce w latach 2020-2023**

W 2022 r. średni miesięczny dochód rozporządzalny dla 1 osoby wyniósł 2.250 zł, co w porównaniu do lat poprzednich (w 2021 r. – 2.062 zł, w 2020 r. – 1.919 zł oraz w 2019 r. – 1.819 zł) stanowiło najwyższy wzrost w ciągu ostatnich lat. Pomimo znacznego wzrostu przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego w 2022 r. (tj. o 11,4% w relacji r/r), był on realnie niższy o 2,6% od przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego w 2021 r., w głównej mierze z powodu wysokiej inflacji. Z kolei w 2020 r. oraz 2021 r. realny wzrost przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na osobę wyniósł, odpowiednio, 2,2% i 2,0%. W rezultacie, sytuacja gospodarstw domowych w Polsce w latach 2020-2023 była stabilna. Na stabilną sytuację gospodarstw domowych miał również wpływ niski i stabilny poziom bezrobocia. Zgodnie z danymi Eurostat, w 2023 r. stopa bezrobocia ma wynieść 3,3% oraz 3,2% w 2024 r. Stopa bezrobocia wyniosła 2,9% na koniec 2022 r., 3,4% na koniec 2021 r., 3,2% na koniec 2020 r. oraz 3,3% na koniec 2019 r. (źródło: Eurostat). Kolejnymi czynnikami wpływającymi na utrzymanie stabilnej sytuacji gospodarstw domowych w Polsce są, m.in., wzrost minimalnego oraz średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto w części niwelujący skutki wysokiej inflacji oraz zapotrzebowanie na pracowników w gospodarce utrzymujące się na wysokim poziomie w omawianym okresie. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w lipcu 2023 r. w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 7.485,12 zł, natomiast w 2022 r. wyniosło 6.346,15 zł, w 2021 r. 5.662,53 zł, w 2020 r. 5.167,47 zł, a w 2019 r. 4.918,17 zł (źródło: GUS). Natomiast minimalne miesięczne wynagrodzenie w pierwszej połowie 2023 r. wyniosło 3.490 zł (przy 3.100 zł, 2.800 zł, 2.600 zł i 2.250 zł odpowiednio w 2022 r., 2021 r., 2020 r. i 2019 r.). W drugiej połowie 2023 r. minimalne wynagrodzenie wyniosło 3.600 zł. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r., minimalne miesięczne wynagrodzenie w pierwszej połowie 2024 r. wyniesie 4.242 zł, a w drugiej połowie 4.300 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 Raportu Rynkowego JLL, deficyt mieszkaniowy w Polsce w 2023 r. szacowany jest na ok. 1,5 mln mieszkań, a według danych GUS w Polsce na 1000 osób przypadało 405 mieszkań (w 2021 r.). Ponadto, polskie społeczeństwo częściej decyduje się na kupno mieszkania niż na jego wynajem. Wynika to, między innymi, z uwarunkowań społecznych i ekonomicznych. Według danych Eurostat, w 2022 r. 87,2% ludności Polski mieszkało we własnych mieszkaniach, a zaledwie 12,8% ludności Polski mieszkało w wynajmowanych mieszkaniach.

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 w długim okresie, rosnącą liczbę transakcji na rynku nieruchomości oraz silny rynek pierwotny. Zakup mieszkania jest powszechnie uważany za bezpieczną formę lokowania oszczędności, a także utrzymania ich wartości w czasie. Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za atrakcyjnością zakupu mieszkania ze względów inwestycyjnych jest możliwość czerpania zysków przez ich właścicieli w postaci czynszów z tytułu wynajmu mieszkania. Według danych NBP, w latach 2020-2022 oraz w pierwszych trzech kwartałach 2023 r. odnotowano znaczący wzrost transakcyjnych stawek najmu w Polsce.

Na popyt mieszkaniowy wpływają również poziom stóp procentowych oraz inflacji. W latach 2015-2021 niski poziom stóp procentowych powodował, że dla części kupujących zakup nowego mieszkania z wykorzystaniem kredytu

mieszkaniowego był korzystniejszy niż jego wynajem. W wyniku obniżenia na początku 2020 r. stóp procentowych do historycznych minimów wzrosła zdolność kredytowa kredytobiorców. Niski poziom stóp procentowych zachęcał konsumentów do zakupu mieszkania, a także oszczędzających do poszukiwania innych form lokowania oszczędności, w tym polegających na zakupie mieszkania. Według danych GUS, w 2021 r. odnotowano w Polsce sprzedaż 101.219 mieszkań na rynku pierwotnym, co stanowiło wzrost o 19,5% względem 2020 r.

Wysoki poziom stóp procentowych będący wynikiem zapoczątkowanego przez RPP w październiku 2021 r. cyklu podwyżek stóp procentowych negatywnie wpłynął na wysokość zdolności kredytowej kredytobiorców i spowolnił sprzedaż nieruchomości w 2022 r. Cykl podwyżek stóp procentowych zakończył się we wrześniu 2022 r., zaś we wrześniu i w październiku 2023 r. RPP obniżyła stopy procentowe, odpowiednio o 0,75 pp. i 0,25 pp. do poziomu 5,75%. Ponadto, w wyniku wyższych stóp procentowych, część deweloperów ograniczyła lub wstrzymała się z wprowadzaniem do sprzedaży nowych inwestycji. W wyniku tych działań liczba mieszkań w ofercie skurczyła się, w konsekwencji ograniczając podaż mieszkań.

Obecna globalnie wysoka inflacja może mieć negatywne skutki w dłuższej perspektywie, takie jak przewidywany dalszy wzrost stóp procentowych (pieniądze mogą stać się droższe, co może spowodować, że kredyty hipoteczne będą mniej dostępne) lub utrzymanie wysokich stóp procentowych przez dłuższy okres czasu (liczba osób posiadających zdolność kredytową, jak również ich zdolność kredytowa, będzie utrzymywać się na niskim poziomie), przegrzanie gospodarki skutkujące wystąpieniem recesji czy negatywny wpływ na wyniki rynkowe.

Niski poziom zdolności kredytowej oraz wysoki poziom rat kredytowych będące wynikiem wysokich stóp procentowych i wysokiego poziomu inflacji zaowocowały uchwaleniem w pierwszej połowie 2023 r. przez polskiego ustawodawcę ustaw wprowadzających nowe programy polityki mieszkaniowej, tj. Bezpieczny Kredyt 2%, Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy oraz Konto Mieszkaniowe (zob. pkt 10.2 „Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce” poniżej). Wprowadzenie powyższych programów w znaczącym stopniu równoważy skutki wywołane przez wysoki poziom stóp procentowych oraz inflacji, poprawiając tym samym sytuację kredytobiorców oraz perspektywę deweloperów.

## 10.2 Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce

W dniu 1 lipca 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe („**Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe**”) wprowadzająca rozwiązania uzupełniające zestaw rynkowych i społecznych instrumentów polityki mieszkaniowej oraz zmieniająca ustawę z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% („**Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpečnym Kredycie 2%**”). Instrumentami wprowadzonymi przez Ustawę o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe są: (i) program „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz (ii) rachunki oszczędnościowe „Konto Mieszkaniowe” oraz terminowe lokaty oszczędnościowe „Lokaty Mieszkaniowe”, zbiorczo określane jako program „Pierwsze Mieszkanie”. Rozwiązania przyjęte w Ustawie o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe oraz w zmienionej Ustawie o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpečnym Kredycie 2% znacząco wpłynęły na dostępność kredytów mieszkaniowych oraz istotnie poprawiły zdolność kredytową osób spełniających kryteria powyższych programów. Innym istotnym instrumentem polityki mieszkaniowej jest program „Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy”, umożliwiający zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego bez wkładu własnego, również realizowany na podstawie Ustawy o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpečnym Kredycie 2%. Program Pierwsze Mieszkanie oraz Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy są wspierane ze środków budżetu państwa i kierowane do gospodarstw domowych.

Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe oraz Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpečnym Kredycie 2% i rozwiązania w nich zawarte realizują przyjęty przez Radę Ministrów w drodze uchwały w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy określający priorytety polityki mieszkaniowej państwa oraz podstawowe narzędzia służące rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w Polsce. Programy Pierwsze Mieszkanie oraz Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy realizuje cele Narodowego Programu Mieszkaniowego poprzez: (i) wsparcie gospodarstw domowych w wieloletnim i systematycznym procesie oszczędzania na własne cele mieszkaniowe związane z nabyciem pierwszego własnego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, lub jego budową, oraz (ii) zwiększenie dostępności kredytowej, jeśli jest udzielany w celu sfinansowania nabycia lub pierwszego własnego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, lub jego budowy w celu zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej kredytobiorcy.

### **Program „Bezpieczny Kredyt 2%”**

W ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%” („**Bezpieczny Kredyt 2%**”) kredytobiorcy mogą ubiegać się o udzielenie kredytu w celu pokrycia całości albo części wydatków służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Wydatki mogą być ponoszone, m.in., w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z ich wykończeniem. Głównym celem programu Bezpieczny Kredyt 2% jest realizacja dopłat udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego („**BGK**”) do rat kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki,



które zawarły umowy o współpracy w zakresie programu Bezpieczny Kredyt 2% z BGK. Na Datę Prospektu umowy o współpracy z BGK zawarło dwanaście banków (tj. Alior Bank S.A., Bank BPS i Banki Spółdzielcze Zrzeszenia BPS, Bank Ochrony Środowiska S.A., Bank PEKAO S.A., Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie, Bank Spółdzielczy w Brodnicy, Krakowski Bank Spółdzielczy w Krakowie, mBank S.A., PKO Bank Polski S.A., SGB-Bank S.A., VeloBank S.A. oraz Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie).

Kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% może uzyskać osoba, która: (i) w dniu złożenia wniosku o jego udzielenie nie ukończyła 45 lat, oraz (ii) w dniu jego udzielenia nie posiada i przed tym dniem nie posiadała prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, ani spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Ponadto, powyższe kryteria stosuje się także do osoby, która w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym prowadziła wspólnie z osobą ubiegającą się o udzielenie Bezpiecznego Kredytu 2% gospodarstwo domowe. Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2% nie przewiduje ograniczeń innych niż kwota udzielanego kredytu. Bezpieczny Kredyt 2% może zostać udzielony na nabycie nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, bez względu na powierzchnię nieruchomości.

Kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% może zostać udzielony wyłącznie w walucie polskiej na okres co najmniej 15 lat. Kwota kredytu udzielonego w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% nie może być wyższa niż 500.000 zł lub 600.000 zł, w przypadku gdy kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko. Wkład własny kredytobiorcy nie może być wyższy niż 200.000 zł, przy czym kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% może zostać udzielony bez wkładu własnego kredytobiorcy (zob. pkt 10.2 „Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce – Rodzinny kredyt mieszkaniowy” poniżej). Uwzględniając powyższe, maksymalna cena nieruchomości kwalifikującej się do nabycia w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% wynosi, odpowiednio, 700.000 zł i 800.000 zł.

Dopłata do rat Bezpiecznego Kredytu 2% jest równa różnicy między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Dopłaty w ramach programu Bezpieczny kredyt 2% przysługują przez 120 pierwszych, spłacanych zgodnie z harmonogramem, rat kapitałowo-odsetkowych. Stopa procentowa Bezpiecznego Kredytu 2% jest ustalana na okres 60 miesięcy i jest stała w okresie objętym dopłatami do rat tego kredytu.

Dopłaty do rat wygasają z ostatnim dniem wystąpienia, m.in., jednego z wymienionych niżej zdarzeń, a kwoty udzielonych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego: (i) w terminie 24 miesięcy od dnia nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem środków Bezpiecznego Kredytu 2% kredytobiorca nie rozpoczął w tym lokalu prowadzenia gospodarstwa domowego, (ii) kredytobiorca zbył prawo własności nieruchomości nabytej lub wybudowanej z wykorzystaniem środków Bezpiecznego Kredytu 2%, (iii) kredytobiorca zmienił sposób użytkowania nieruchomości lub jej części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, (iv) kredytobiorca nabył prawo własności innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, lub nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (z wyłączeniem dziedziczenia), oraz (v) kredytobiorca wynajął nieruchomość nabytą lub wybudowaną z wykorzystaniem środków Bezpiecznego Kredytu 2%. W związku z wprowadzeniem programu Pierwsze Mieszkanie oraz Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy, KNF w dniu 19 czerwca 2023 r. przyjęła nowelizację Rekomendacji S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Nowelizacja dotyczy dostosowania Rekomendacji S do programu Pierwsze Mieszkanie oraz Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy poprzez, m.in.: (i) zmianę sposobu oceny ryzyka przy obliczaniu zdolności kredytowej, uwzględniając przy tym specyfikę konstrukcji Bezpiecznego Kredytu 2%, (ii) odstąpienie od wymogu żądania przez banki wkładu własnego, uwzględniając przy tym gwarancje udzielane w ramach programu Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy, (iii) uszczegółowienie definicji buforu stopy procentowej, odrębnie dla kredytów hipotecznych z okresowo stałą i zmienną stopą procentową, oraz (iv) nowe wymogi przekazywania informacji kredytobiorcom o ryzykach związanych z kredytem, w tym obowiązek poinformowania kredytobiorcy o limicie dopłat oraz ryzyku wzrostu oprocentowania po ustaniu okresu dopłat. KNF oczekuje, że banki dostosują swoją działalność do zmian Rekomendacji S do dnia 1 stycznia 2024 r., przy czym banki, które przystąpią do uczestnictwa w programie Bezpieczny Kredyt 2%, powinny uwzględnić zmiany Rekomendacji S od 1 lipca 2023 r.

W rezultacie zmian wprowadzonych w ramach nowelizacji Rekomendacji S, w szczególności w wyniku zmiany sposobu obliczania zdolności kredytowej oraz braku wymogu posiadania wkładu własnego, znacząco wzrosła zdolność kredytowa osób zamierzających nabyć swoją pierwszą nieruchomość w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%, ani Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe nie przewidują limitów wniosków o udzielenie. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, z którego finansowane są dopłaty w programie Bezpieczny Kredyt 2%, wskazane są w Ustawie o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe. Przykładowo, limit ten wynosi 8 mln zł w 2023 r., 941 mln zł w 2024 r. oraz 1.107 mln zł w 2025 r.

Z uwagi na zmiany polityczne wynikające z wyborów parlamentarnych mających miejsce w Polsce w październiku 2023 r. istnieje niepewność co do kontynuacji programu Bezpieczny Kredyt 2% w obecnym kształcie. Na dzień 25 października 2023 r. liczba złożonych wniosków o udzielenie Bezpiecznego Kredytu 2% wyniosła prawie 60,2 tys., a liczba zawartych umów wyniosła 24,3 tys. (źródło: *Związek Banków Polskich*). Zgodnie z Ustawą o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%, kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% może zostać udzielony do 31 grudnia 2027 r.

### ***Rachunki oszczędnościowe „Konto Mieszkaniowe” oraz terminowe lokaty oszczędnościowe „Lokata Mieszkaniowa”***

Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe wprowadziła możliwość oszczędzania środków pieniężnych przez osoby fizyczne na dedykowanych rachunkach oszczędnościowych pod nazwą „Konto Mieszkaniowe” („**Konto Mieszkaniowe**”) oraz terminowych lokatach oszczędnościowych pod nazwą „Lokata Mieszkaniowa” („**Lokata Mieszkaniowa**”). Celem Konta Mieszkaniowego i Lokaty Mieszkaniowej jest ułatwienie zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (lub jego budowy) poprzez systematyczne oszczędzanie oraz możliwość uzyskania dodatkowej premii z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego („**Premia Mieszkaniowa**”). Zarówno Konto Mieszkaniowe, jak i Lokata Mieszkaniowa, mogą być prowadzone przez banki, które zawarły z BGK umowy o współpracy przy prowadzeniu kont i lokat mieszkaniowych. Na Datę Prospektu umowy o współpracy w tym zakresie z BGK zawarły trzy banki (tj. Alior Bank S.A., PKO Bank Polski S.A. oraz Bank PEKAO S.A.).

Konto Mieszkaniowe jest prowadzone na podstawie umowy pomiędzy oszczędzającym a bankiem co do zasady przez okres 10 lat. Warunkiem prowadzenia Konta Mieszkaniowego jest dokonywanie comiesięcznych wpłat w wysokości nie niższej niż 500 zł i nie wyższej niż 2.000 zł. Oszczędzającemu przysługuje prawo do niedokonywania wpłaty w jednym, dowolnym miesiącu w danym roku kalendarzowym.

Konto Mieszkaniowe i Lokata Mieszkaniowa mogą być prowadzone wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, która spełnia, m.in., następujące warunki: (i) nie posiada ani nie posiadała prawa własności lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego, (ii) nie przysługuje ani nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego, (iii) na rzecz której nie jest prowadzone inne Konto Mieszkaniowe ani Lokata Mieszkaniowa, (iv) oraz (iv) ukończyła 13 lat i w dniu zawarcia umowy prowadzenia Konta Mieszkaniowego nie ukończyła 45 lat.

Program przewiduje preferencyjne warunki dla rodzin wielodzietnych. Warunki wskazane w pkt (i) oraz (ii) powyżej uznaje się za spełnione, w przypadku osoby, która posiada lub posiadała prawa własności albo przysługuje albo przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza wartości wskazanej w Ustawie o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe.

Konto Mieszkaniowe może być prowadzone wyłącznie w walucie polskiej, a środki na nim zgromadzone są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 75% stopy oprocentowania rachunku oszczędnościowego, który zgodnie z ofertą banku prowadzącego konto, mogłaby jako obecny klient, dla nowych środków, równolegle prowadzić w tym banku osoba fizyczna, a w przypadku gdy bank prowadzący konto nie oferuje prowadzenia takich rachunków – według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 50% wskaźnika WIRON. Bank prowadzący Konto Mieszkaniowe nie może pobierać opłat ani prowizji w związku z prowadzeniem Konta Mieszkaniowego.

Oszczędzającemu, który spełni warunki Konta Mieszkaniowego, naliczana jest corocznie Premia Mieszkaniowa. Wysokość Premii Mieszkaniowej jest ogłaszana corocznie przez BGK i jest równa: (i) wskaźnikowi inflacji ogłaszanego przez Prezesa GUS, lub (ii) wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (tj. ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za okresy kwartalne ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego), w zależności od tego, który wskaźnik w danym roku jest korzystniejszy dla oszczędzającego. Wypłata Premii Mieszkaniowej następuje jednorazowo. Premia Mieszkaniowa nie podlega dziedziczeniu.

Premia Mieszkaniowa oraz zwolnienie z podatku od naliczonych odsetek przysługują wyłącznie, gdy oszczędzający przeznaczy całość lub część zaoszczędzonych środków na m.in.: (i) nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie, (ii) nabycie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie, lub wniesienie wkładu budowlanego, (iii) realizację inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy, (iv) budowę domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie.

Oszczędzający jest zobowiązany do zwrotu Premii Mieszkaniowej, m.in., w przypadku, gdy w okresie 3 lat od dnia wypłaty premii mieszkaniowej: (i) zbył prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem lub wybudowaniem którego wypłacono Premię Mieszkaniową, (ii) wynajął lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, w związku z nabyciem lub wybudowaniem którego wypłacono Premię Mieszkaniową, lub jego część innej osobie lub użyczył ten lokal albo dom innej osobie, lub (iii) zmienił sposób użytkowania lokalu mieszkalnego

albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem lub wybudowaniem którego wypłacono Premię Mieszkaniową, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Oszczędzający zobowiązany jest wówczas do zwrotu Premii Mieszkaniowej do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na zasadach określonych w Ustawie o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe.

Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe przewiduje możliwość przekształcenia Konta Mieszkaniowego w Lokatę Mieszkaniową w przypadku, gdy: (i) upłynął okres prowadzenia Konta Mieszkaniowego, (ii) po upływie 3 lat liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę o prowadzenie Konta Mieszkaniowego doszło do naruszenia warunku polegającego na obowiązku dokonywania comiesięcznych wpłat, lub (iii) po upływie 3 lat liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę o prowadzenie Konta Mieszkaniowego dokonano wypłaty części zgromadzonych na koncie środków pieniężnych. Przekształcenie następuje w drodze jednostronnej zmiany warunków przez bank prowadzący Konto Mieszkaniowe. Lokata Mieszkaniowa jest prowadzona na tych samych warunkach, co Konto Mieszkaniowe, przez okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu następuje jej odnowienie, jednak nie więcej niż 4 razy, chyba że odnowienie następuje przed ukończeniem przez oszczędzającego 30 lat.

Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe przewiduje maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, z którego wypłacane są Premie Mieszkaniowe. Przykładowo, limit ten wynosi 8 mln zł w 2023 r., 0 zł w latach 2024-2026 oraz 128 mln zł w 2027 r.

### **Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy**

Program Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy (znany również pod nazwą Mieszkanie bez wkładu własnego) („**Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy**”) jest przeznaczony dla osób, które posiadają zdolność kredytową, lecz nie posiadają środków na wymagany wkład własny. Korzystając z Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego, kredytobiorca może uzyskać kredyt w wysokości do 100% wartości mieszkania. Głównym założeniem programu jest udzielanie gwarancji przez BGK w miejsce wymaganego wkładu własnego lub części udzielonego kredytu. Łączna wysokość objętej gwarancją części kredytu udzielonego w ramach programu Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może przekroczyć: (i) kwoty 200.000 zł, ani (ii) kwoty, która stanowi 20% lub 30% (w zależności od rodzaju stopy procentowej kredytu) całkowitej kwoty wydatków, na które zaciągany jest kredyt. W przeciwieństwie do programu Bezpieczny Kredyt 2%, Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy nie jest programem kierowanym do gospodarstw domowych o niskich dochodach. Kredytobiorca korzystający z Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego zawiera umowę kredytu na warunkach proponowanych przez dany bank (tj. na warunkach rynkowych).

Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy udzielany jest przez banki, które zawarły z BGK umowy o współpracy w zakresie rodzinnych kredytów mieszkaniowych, udzielania gwarancji wkładu własnego i dokonywania spłat rodzinnych. Na Datę Prospektu umowy w tym zakresie zawarło osiem banków (tj. Alior Bank S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A., Bank PEKAO S.A., Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie, Bank Spółdzielczy w Brodnicy, BPS S.A., PKO Bank Polski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A.).

Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli: (i) osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie tego kredytu nie dokonały zbycia takiego prawa w drodze darowizny na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej (w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn), (ii) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, oraz (iii) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie udzielono innego rodzinnego kredytu mieszkaniowego. W przeciwieństwie do programu Bezpieczny Kredyt 2%, nie istnieje limit wieku kredytobiorcy.

Program przewiduje preferencyjne warunki dla rodzin wielodzietnych. Warunki wskazane w pkt (i) oraz (ii) powyżej uznaje się za spełnione w przypadku osoby, która posiada lub posiadała prawa własności albo przysługuje albo przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza wartości wskazanej w Ustawie o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%.

Program Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy, w przeciwieństwie do programu Bezpieczny Kredyt 2%, nie przewiduje maksymalnej kwoty udzielanego kredytu, określa natomiast maksymalną cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości. Zestawienie limitów ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości obowiązujących w danym kwartale publikowane jest przez BGK na jego stronie internetowej. Limity są zróżnicowane w zależności od rynku, na którym nabywa się nieruchomość (tj. pierwotny lub wtórny), oraz położenia nieruchomości (tj. miasta wojewódzkie, gminy przylegające do tych miast oraz województwa).

Ponadto, Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2% przewiduje możliwość uzyskania spłaty rodzinnej („**Spłata Rodzinna**”) przez BGK na rzecz kredytobiorcy w wysokości 20.000 zł w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie dziecko, lub 60.000 zł w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o trzecie lub kolejne dziecko.

W przypadku, gdy kredytobiorca spełnia zarówno warunki programu Rodziny Kredyt Mieszkaniowy, jak i programu Bezpieczny Kredyt 2%, może skorzystać z obu tych programów jednocześnie, z wyłączeniem możliwości skorzystania ze Spłaty Rodzinnej. Zgodnie z Ustawą o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%, kredyt w ramach programu Rodziny Kredyt Mieszkaniowy może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2030 r.

Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2% przewiduje maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, z którego realizowane są gwarancje udzielane w ramach Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego. Przykładowo, w 2023 r. wspomniany limit wynosi 200 mln zł, w 2024 r. wynosi 500 mln zł, w 2025 r. wynosi 700 mln zł, a dla 2026 r. wynosi 900 mln zł.

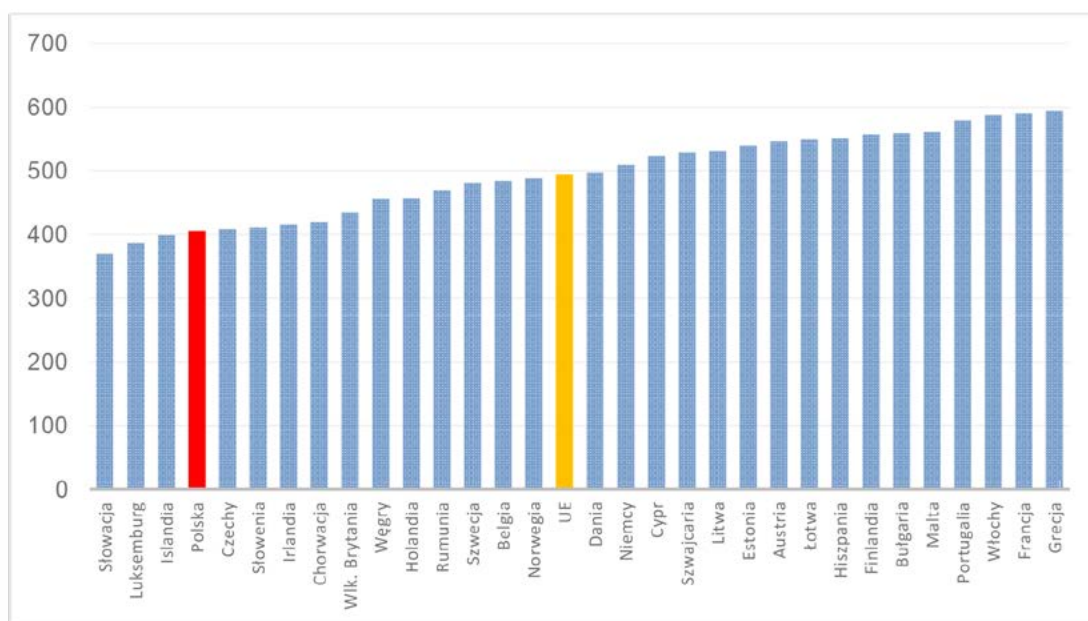
### 10.3 Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce

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, wynikający z małej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców i niewielkiej powierzchni, (vi) duży, ale niezbyt transparentny rynek prywatnego najmu, zdominowany przez umowy między osobami fizycznymi, (vii) rosnąca w ostatnich latach rola prywatnego instytucjonalnego rynku najmu oraz (viii) niezbyt rozwinięty sektor mieszkań komunalnych i nonprofit, obejmujący głównie mieszkania o niskim standardzie.

Zgodnie z danymi GUS, w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1000 mieszkańców wynosząca dla 2021 r. 405 mieszkań na 1000 mieszkańców, co stanowi istotnie niższą wartość niż średnia w UE wynosząca 495 mieszkań na 1000 mieszkańców (źródło: Eurostat). Według danych OECD, najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku: Grecji (595), Francji (590), Włoch (587), Portugalii (579), Malty (561), Bułgarii (559), Finlandii (557) i Hiszpanii (551). W przypadku Łotwy, Austrii, Estonii, Litwy, Szwajcarii, Cypru i Niemiec wartość ta również przekracza 500 (odpowiednio 550, 547, 539, 529, 523, 509). Porównywalne wyniki, jak w przypadku Polski (mniej niż 400 mieszkań na 1000 mieszkańców) odnotowano w przypadku: Islandii (399), Luksemburga (387) i Słowacji (370).

Poniższy wykres przedstawia informacje na temat liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców we wskazanych państwach.

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych OECD (2020 lub ostatnie dostępne); dane dla Polski na podstawie GUS (2021)

W Polsce na mieszkańca przypada średnio 1,1 pokoju, podczas gdy średnia w UE wynosi 1,6 pokoju na mieszkańca. Ponadto w porównaniu z innymi krajami UE średnia powierzchnia użytkowa per capita mieszkań w Polsce jest najmniejsza w Europie i wynosi poniżej 30 m<sup>2</sup> wobec średniej unijnej znacznie ponad 40 m<sup>2</sup> (źródło: *Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS*). W konsekwencji Polska ma jeden z najwyższych wskaźników przeludnienia w Europie.

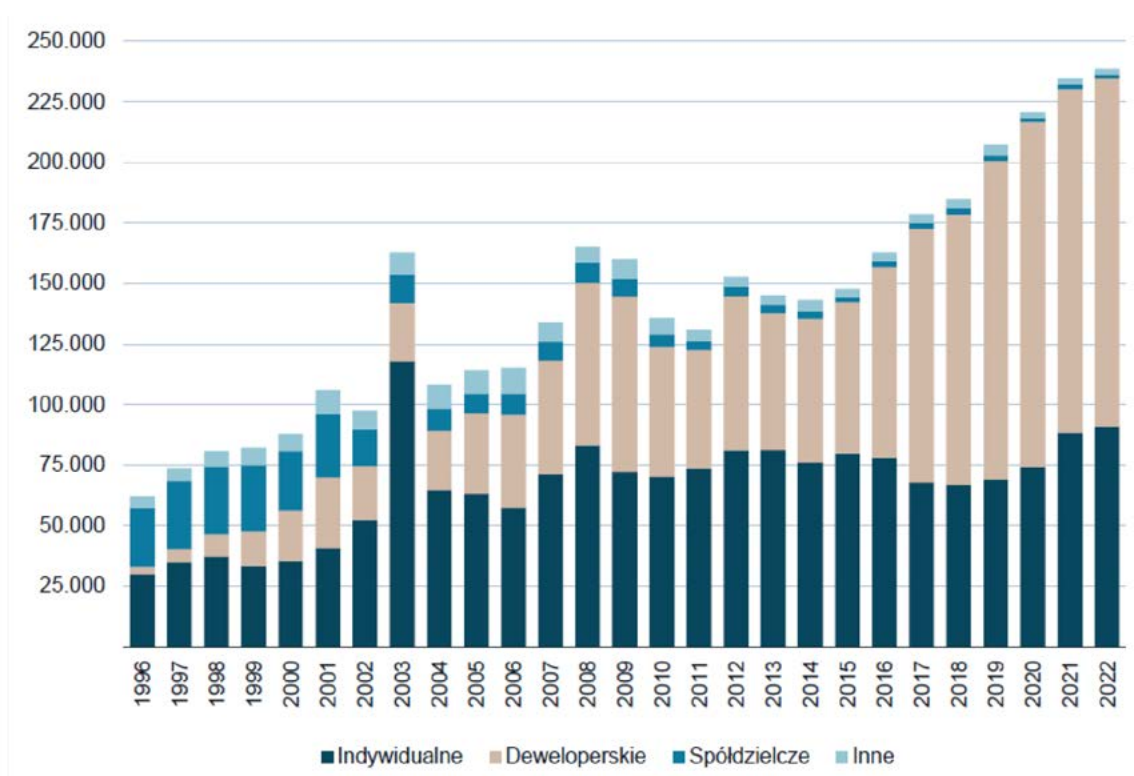
Niewystarczającej liczbie i małym powierzchniom mieszkań towarzyszy w dużej części zasobów niski standard i jakość budynków. Znaczna część lokali pochodzi z lat 70. i powstała w technologii wielkopłytywowej. Istniejące warunki mieszkaniowe tworzą podstawy popytu mieszkaniowego w Polsce.

### **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. W ciągu ostatnich 5 lat deweloperzy wybudowali ok. 62% nowych mieszkań w Polsce. Jednocześnie 36% produkcji mieszkaniowej budują osoby prywatne, które inwestują w domy jednorodzinne na własne potrzeby mieszkaniowe, głównie na przedmieściach metropolii, a także w małych miastach i wsiach. Bardzo ograniczoną skalę ma budownictwo o charakterze publicznym. W 2019 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła 207,4 tys. mieszkań, z czego deweloperzy oddali 131,4 tys. mieszkań, inwestorzy indywidualni 69,2 tys. mieszkań, a w pozostałych formach budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej) oddano do użytkowania 6,8 tys. mieszkań. W 2020 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła 220,8 tys. mieszkań, z czego deweloperzy oddali 142,7 tys. mieszkań, inwestorzy indywidualni 74,0 tys. mieszkań, a w pozostałych formach budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej) oddano do użytkowania 4,1 tys. mieszkań. W 2021 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła 234,7 tys. mieszkań, z czego deweloperzy oddali 141,7 tys. mieszkań, inwestorzy indywidualni 88,3 tys. mieszkań, a w pozostałych formach budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej) oddano do użytkowania 4,6 tys. mieszkań. W 2022 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła 238,6 tys. mieszkań, z czego deweloperzy oddali 143,8 tys. mieszkań, inwestorzy indywidualni 91,0 tys. mieszkań, a w pozostałych formach budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej) oddano do użytkowania 3,8 tys. mieszkań (źródło: *Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS*). Natomiast w okresie styczeń-wrzesień 2023 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła 55,3 tys. mieszkań, z czego deweloperzy oddali 30,7 tys. mieszkań, inwestorzy indywidualni 23,6 tys. mieszkań, a w pozostałych formach budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej) oddano 3,1 tys. mieszkań (źródło: *GUS*).

Poniższy wykres przedstawia informacje na temat mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce we wskazanych okresach.

Mieszkania oddane w Polsce



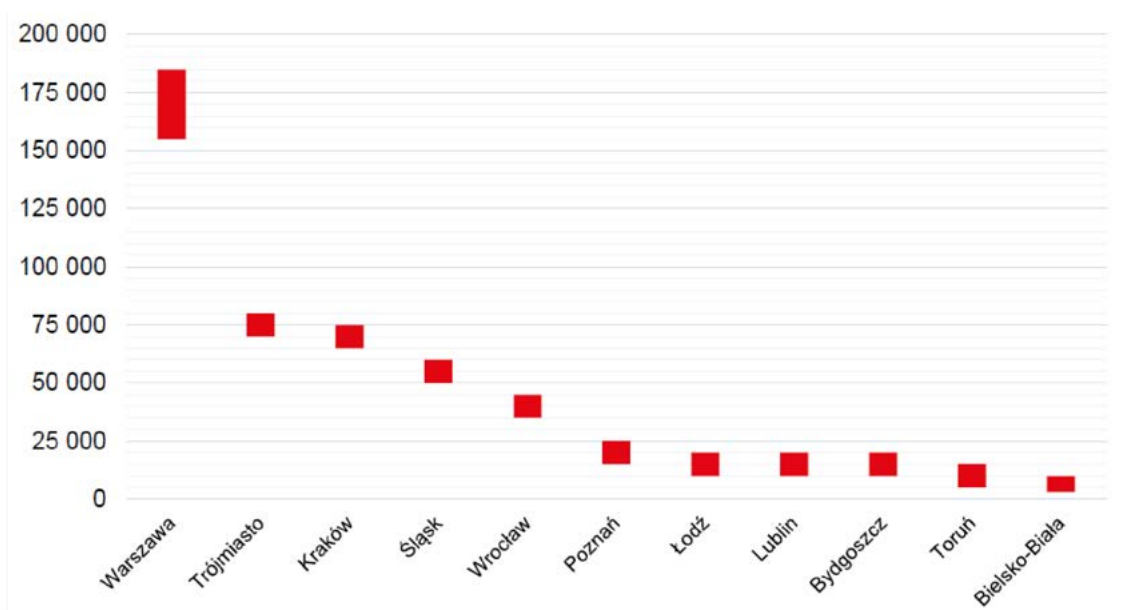
Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS (2022)

### 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 w Raporcie Rynkowym JLL 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). Jednocześnie, statystyczny deficyt mieszkaniowy pokazany w Raporcie Rynkowym JLL nie uwzględnia tzw. luki remontowej, czyli konieczności kompleksowej modernizacji albo wymiany tych budynków, których stan techniczny, zużycie energii lub względy funkcjonalne spowodują konieczność ograniczenia lub wycofania z użytkowania.

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL wskazano, że najmniejszy deficyt mieszkaniowy występuje w Bielsku-Białej (ok. 3-10 tys. mieszkań), a największy deficyt odnotowano w Warszawie, w której brakuje ok. 155-185 tys. lokali mieszkalnych. Deficyt mieszkaniowy zmalał na przestrzeni ostatnich trzech lat, głównie za sprawą zmian ludności (wraźny ubytek ludności w Łodzi i na Śląsku zmniejszył zapotrzebowanie na mieszkania na tych rynkach) oraz dużej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Z drugiej strony, zwłaszcza w przypadku rynku mieszkaniowego w Łodzi i w Śląsku, wpływ na skalę deficytu mogą mieć wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków. Część substancji mieszkaniowej w tych rejonach będzie musiała zostać wymieniona. Dodatkowo, deficyt łączny dla wszystkich rynków i ich aglomeracji przedstawiony na poniższym wykresie może wzrosnąć o kolejne 100 tys. mieszkań w przypadku uwzględnienia ukraińskich uchodźców, którzy zdecydują się pozostać w Polsce na stałe.

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy



Źródło: Raport rynkowy JLL na podstawie danych GUS (2022)

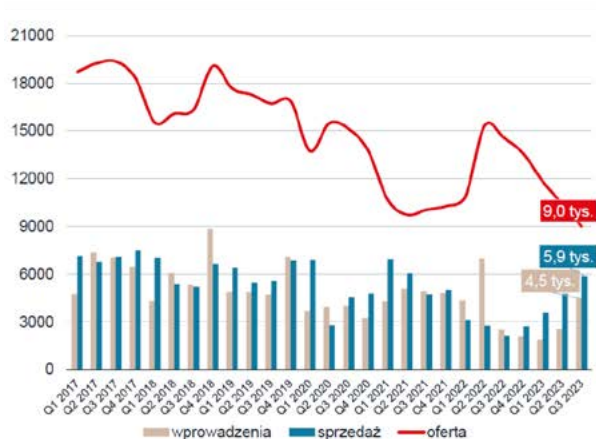
## Dane z rynku mieszkaniowego w poszczególnych miastach w Polsce

### Warszawa

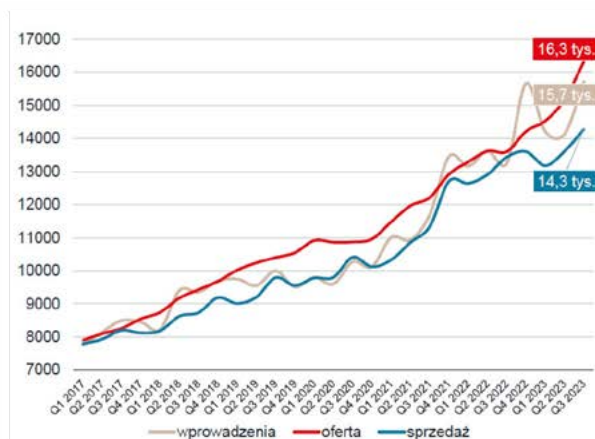
Warszawa stanowi największy rynek mieszkaniowy w Polsce. Najwyższy poziom sprzedaży został osiągnięty w 2017 r. i był związany z jednoczesnym wystąpieniem korzystnych czynników wspierających popyt, w tym niskich stóp procentowych, wysokiego popytu na wynajem, dotacji gotówkowych dla pierwszych nabywców mieszkań oraz po stronie oferty – elastyczną podażą. W 2022 r. sprzedaż spadła poniżej 11.000 mieszkań, co jest wynikiem o połowę niższym niż w 2021 r., 2019 r., 2018 r., jak również 2017 r. Z kolei w pierwszych trzech kwartałach 2023 r. sprzedaż wzrosła do poziomu 14,2 tys. mieszkań, głównie w wyniku wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2% z obawy pozostałych nabywców o wzrost cen i ograniczenie oferty. Malejąca od połowy 2019 r. podaż mieszkań spowodowana jest małą podażą gruntów oraz przewlekłym procesem uzyskiwania pozwoleń na budowę. W Warszawie rośnie sektor PRS. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 155.000-185.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Warszawie.

Liczba mieszkań w Warszawie – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Warszawie na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

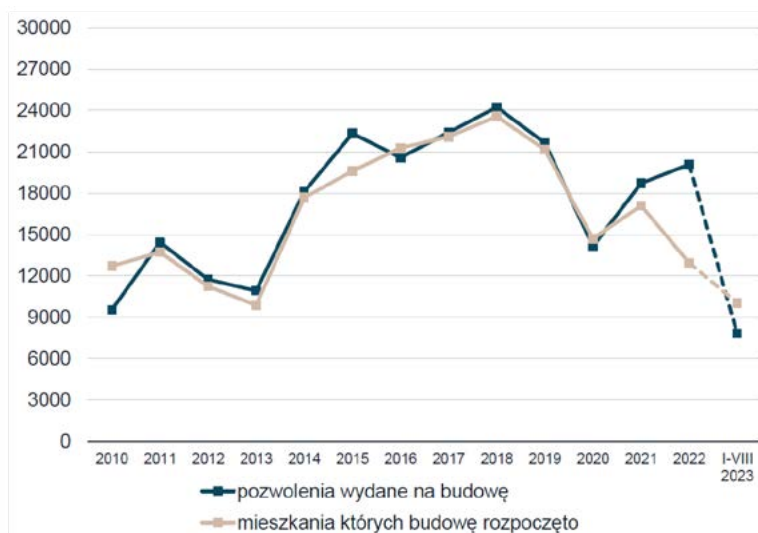


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 17,9 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (12.935), a najwięcej – w 2018 r. (23.575). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 19,8 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2020 r. (14.152), zaś największą w 2018 r. (24.245). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 7,8 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 10,0 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Warszawie.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Warszawie



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

### Kraków

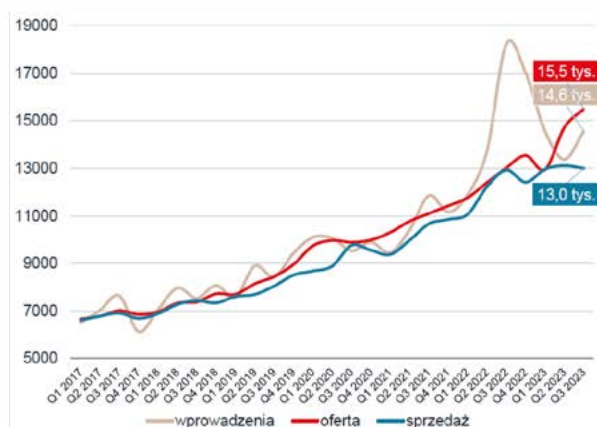
Kraków stanowi drugi co do wielkości i wartości rynek mieszkaniowy w Polsce. Podobnie jak w przypadku Warszawy, najwyższy poziom sprzedaży został osiągnięty w 2017 r. i był możliwy dzięki dość elastycznej podaży, utrzymującej ofertę na poziomie ok. 7.500 mieszkań. W 2022 r. sprzedaż spadła poniżej 6.500 mieszkań, co stanowi nieco ponad połowę sprzedaży w całym 2021 r. W latach 2017-2019 sprzedaż utrzymywała się powyżej 10.500 mieszkań rocznie. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. sprzedaż wzrosła do poziomu 8,1 tys. mieszkań, głównie kosztem wyprzedawania dotychczasowej oferty. Z uwagi na nienadążanie nowej podaży względem popytu Kraków znajduje się w najbardziej niekorzystnej sytuacji w kraju. W Krakowie również rozwija się sektor PRS. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 65.000-75.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Krakowie.

Liczba mieszkań w Krakowie – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Krakowie na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

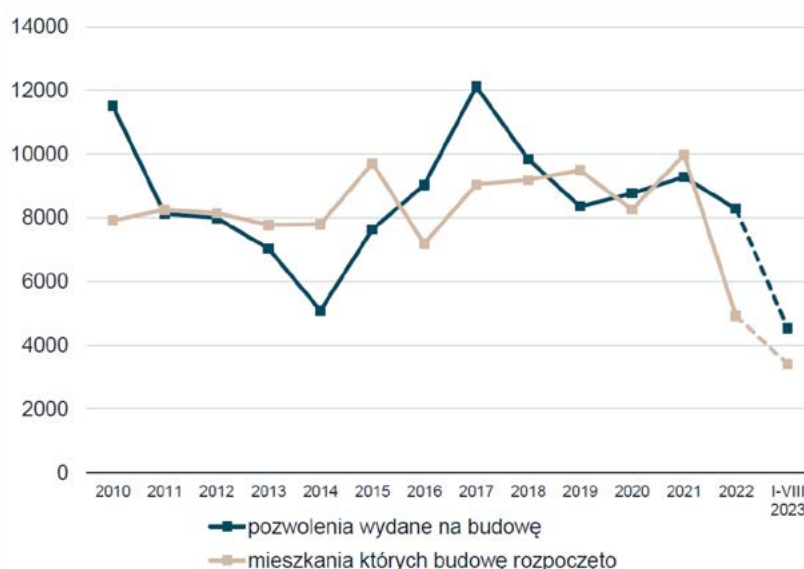


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 8,4 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (4.923), a najwięcej – w 2021 r. (9.967). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022, wyniosła średnio 8,9 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2022 r. (8.284), zaś największą w 2018 r. (9.840). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 4,5 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 3,4 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Krakowie.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Krakowie



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

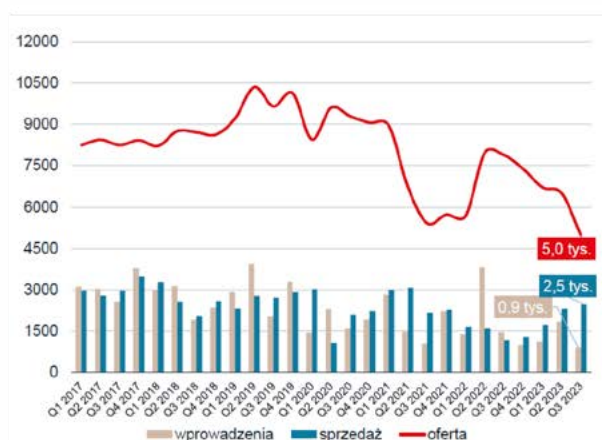


Wrocław

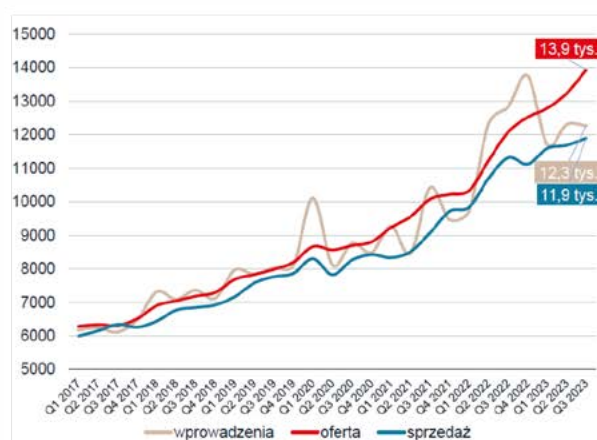
Wrocław rywalizuje z Krakowem o drugie miejsce w kraju pod względem sprzedanych lokali. Podobnie jak w Warszawie i Krakowie, najwyższy poziom sprzedaży został osiągnięty w 2017 r. i był związany z równoczesnym wystąpieniem wielu korzystnych czynników wspierających popyt, w połączeniu z równoległym wzrostem podaży. Wpływ pandemii COVID-19 oraz zmiany w planowaniu urbanistycznym i polityce rządowej spowodowały problemy z nabywaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym uzyskiwaniem pozwoleń na budowę. Malejąca od połowy 2019 r. oferta stała się negatywną konsekwencją tych zjawisk. W 2022 r. sprzedaż spadła poniżej poziomu 5.700 sztuk, tj. porównywalnego z półrocznym wynikiem z 2021 r. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. zaobserwowano wzrost sprzedaży do ok. 6,5 tys. mieszkań, co pozwala liczyć na lepszy wynik roczny niż w 2022 r. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 35.000-45.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) we Wrocławiu.

Liczba mieszkań we Wrocławiu – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań we Wrocławiu na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

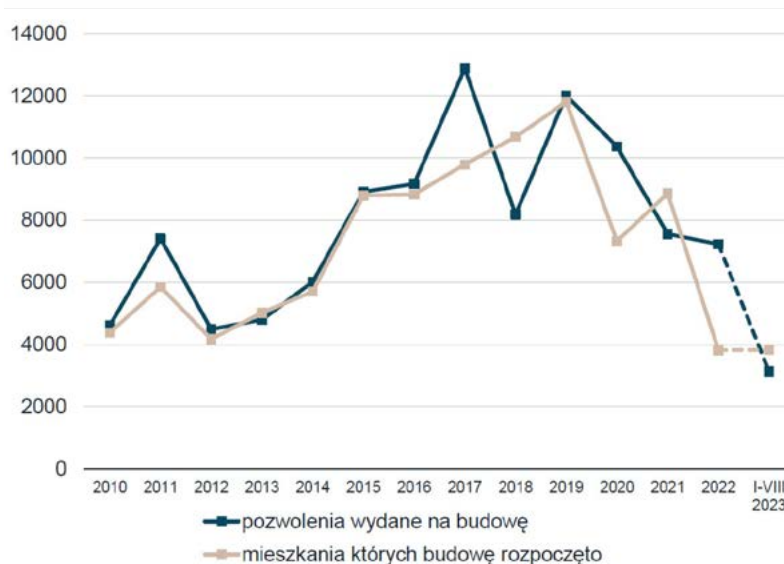


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 8,5 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (3.817), a najwięcej – w 2019 r. (11.809). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022, wyniosła średnio 9,1 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2022 r. (7.224), zaś największą w 2019 r. (12.012). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 3,1 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 3,8 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) we Wrocławiu.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) we Wrocławiu



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

### Trójmiasto

Czwarty rynek mieszkaniowy w kraju stanowi Trójmiasto. W 2017 r. w ofercie pojawiało się coraz więcej mieszkań dedykowanych nabywcom inwestycyjnym. Zakupy mieszkań na wynajem spowodowały, że sprzedaż w latach 2016-2019 ukształtowała się na poziomie 8-10 tys. lokali rocznie. Następnie, w 2020 r. w wyniku pandemii COVID-19 sprzedaż zmalała. Jednak w odróżnieniu od Warszawy, Krakowa czy Wrocławia, najwyższa liczba transakcji miała miejsce w 2021 r. – sprzedano wówczas aż 10,9 tys. mieszkań. Rekordowy wynik to efekt m.in. ucieczki z oszczędnościami na rynek mieszkaniowy. W 2022 r. odnotowano wyraźny spadek liczby sprzedanych mieszkań, przy bardzo wysokiej liczbie wprowadzeń wynikającej z chęci uniknięcia wymogów Ustawy Deweloperskiej, która weszła w życie w lipcu 2022 r. Przełożyło się to na wzrost oferty do rekordowego poziomu 8.700 mieszkań. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. widać wyraźne odbicie sprzedaży przekraczające sprzedaż z całego 2022 r. – sprzedaż wzrosła do poziomu 6,6 tys. mieszkań. Równocześnie deweloperzy zwolnili tempo nowych wprowadzeń. Oferta w Trójmieście wróciła do obserwowanego w poprzednich latach poziomu ok. 6,1 tys. mieszkań. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 70.000-80.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Trójmieście.

Liczba mieszkań w Trójmieście – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Trójmieście na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

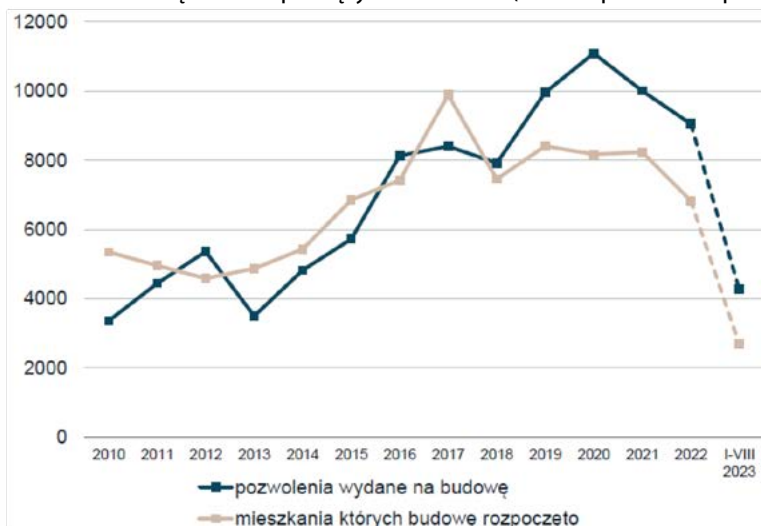


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 7,9 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2018 r. (7.453), a najwięcej – w 2019 r. (8.401). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 9,7 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2018 r. (7.915), zaś największą w 2020 r. (11.085). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 4,3 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 2,7 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Trójmieście.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Trójmieście



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

### Poznań

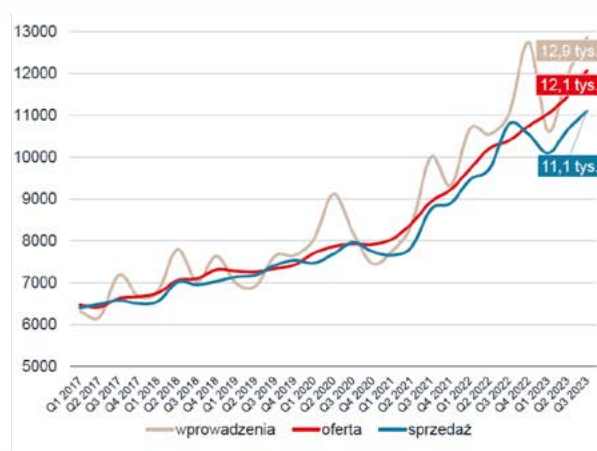
Poznań jest piątym pod względem wielkości rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Charakteryzuje się swoistą stabilnością, zarówno w czasie kryzysów, jak i okresów hossy. Wyraźny wzrost zakupów mieszkań na wynajem pojawił się w Poznaniu z pewnym opóźnieniem w porównaniu do największych rynków. Dopiero w 2019 r. sprzedaż przyspieszyła do ponad 6.000 mieszkań. Negatywny wpływ pandemii COVID-19 w 2020 r. na poznański rynek był mniejszy niż w innych miastach, a najwyższe wartości sprzedaży odnotowano w 2021 r. – aż 7.400 lokali, co podobnie jak w Trójmieście było związane z dużym udziałem zakupów inwestycyjnych. W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny spadek sprzedaży, ale wynik był porównywalny z 2014 r., co wskazuje, że lokalny popyt jest nadal silny. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. widać wyraźne odbicie sprzedaży z wynikiem wynoszącym 4,0 tys. mieszkań. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 15.000-25.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Poznaniu.

Liczba mieszkań w Poznaniu – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Poznaniu na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

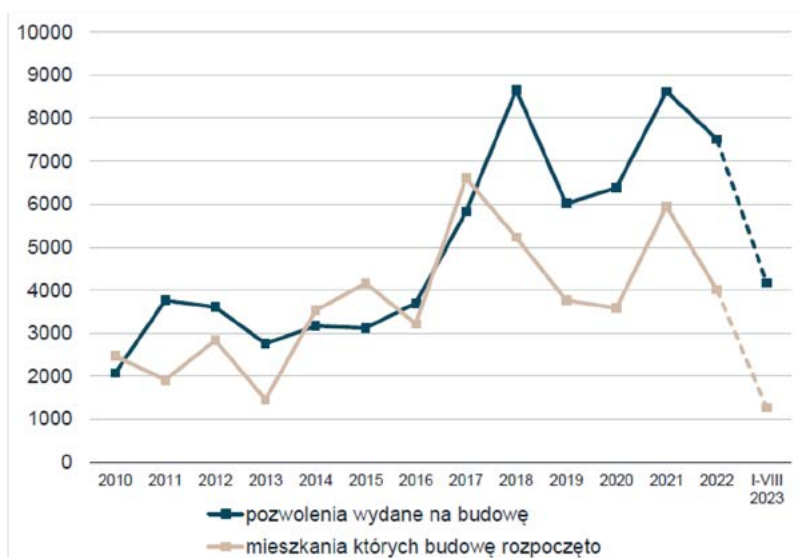


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 5,0 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2020 r. (3.583), a najwięcej – w 2021 r. (5.944). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 8,2 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2019 r. (6.011), zaś największą w 2018 r. (8.655). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 4,2 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 1,3 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Poznaniu.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Poznaniu

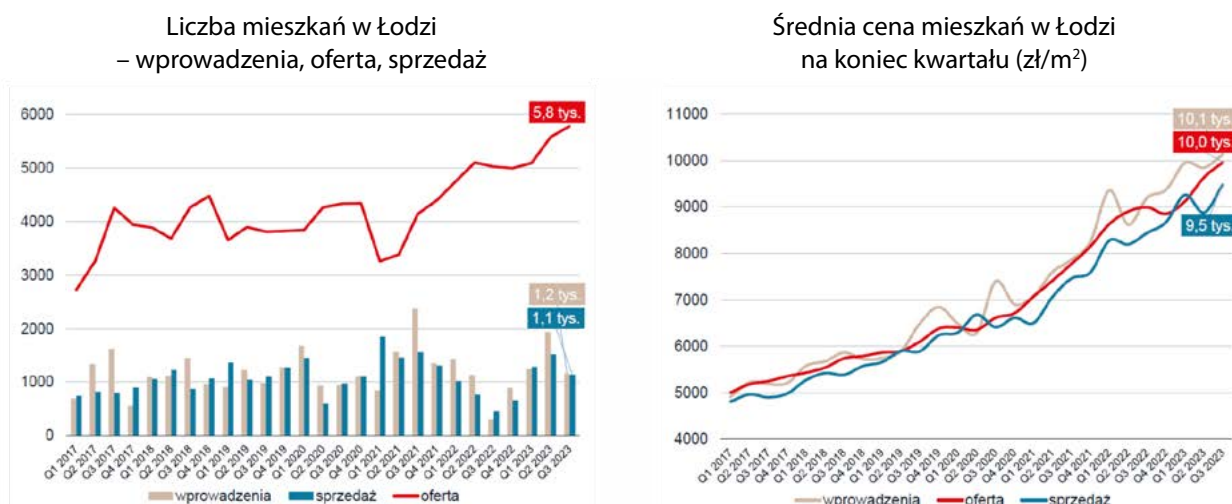


Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

## Łódź

Rynek mieszkań w Łodzi zachowuje się nieco inaczej w porównaniu z pozostałymi rynkami dużych miast. Podczas gdy w innych miastach rekordowe wyniki sprzedaży osiągnano w okresie hossy w latach 2017-2019, w Łodzi był to raczej spokojny okres. W 2020 r. w reakcji na pandemię COVID-19 sprzedaż zmniejszyła się relatywnie niewiele. Rekordowe wyniki sprzedaży zanotowano w 2021 r. – sprzedano wówczas aż 6.200 lokali, co wiązało się z dużym udziałem zakupów inwestycyjnych. W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny spadek sprzedaży, spowodowany wojną i zwiększoną inflacją. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. zaobserwowano wzrost sprzedaży do 3,9 tys. mieszkań – wyższy od całorocznej sprzedaży z 2022 r. Ponadto Łódź to jedyny duży rynek, na którym w 2023 r. oferta rośnie, osiągając rekordową wielkość blisko 5,8 tys. mieszkań. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 10.000-20.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Łodzi.

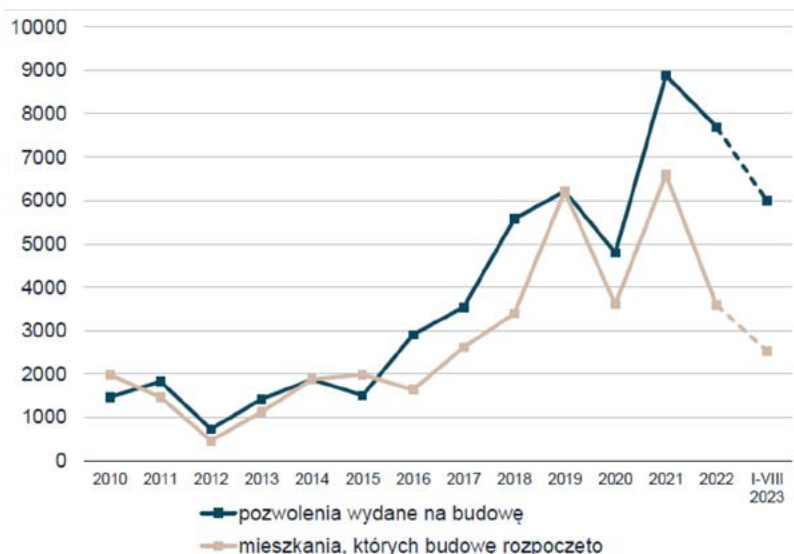


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 4,7 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2018 r. (3.392), a najwięcej – w 2021 r. (6.594). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 6,6 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2020 r. (4.793), zaś największą w 2021 r. (8.882). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 6,0 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 2,5 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Łodzi.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Łodzi



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

### Bydgoszcz

Rynek mieszkań w Bydgoszczy, podobnie jak w Łodzi, zachowuje się nieco inaczej w porównaniu z pozostałymi rynkami dużych miast. Podczas gdy w innych miastach rekordowe wyniki sprzedaży osiągnano w okresie boomu w latach 2017-2019, w Bydgoszczy był to raczej spokojny okres ze sprzedażą utrzymującą się na poziomie ok. 1.500-1.800 mieszkań. Pandemia COVID-19 również nie wpłynęła znacząco na sprzedaż w 2020 r. Rekordowe wyniki sprzedaży odnotowano w 2021 r. – ok. 2,0 tys. lokali, którym towarzyszył także rekordowy wzrost oferty. W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił bardzo wyraźny spadek sprzedaży (-51% r/r), wskazujący na silną zależność sprzedaży od popytu kredytowego. W pierwszych dwóch kwartałach 2023 r. zaobserwowano istotny wzrost sprzedaży do niemal 1,1 tys. mieszkań, czyli większej niż całoroczna liczba transakcji z 2022 r. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 10.000-20.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Bydgoszczy.

Liczba mieszkań w Bydgoszczy – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Bydgoszczy na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

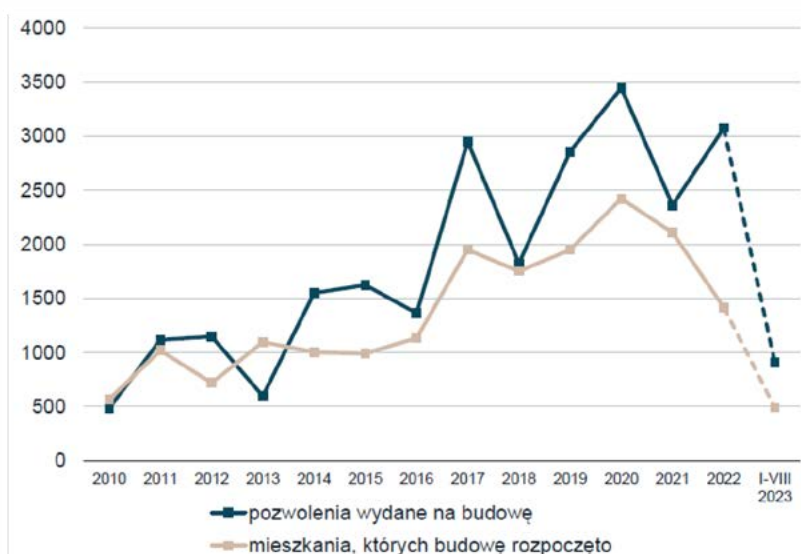


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 1,9 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (1.415), a najwięcej – w 2020 r. (2.421). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 2,7 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2018 r. (1.824), zaś największą w 2020 r. (3.444). W trzech kwartałach 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 903 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 487 mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Bydgoszczy.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Bydgoszczy



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

Toruń

Rynek mieszkaniowy w Toruniu w okresie 2017-2021 był względnie stabilny. W okresie 2017-2019 nie było widać na nim wyraźnych oznak hossy, jak w przypadku największych miast. Z drugiej strony, podobnie jak w Bydgoszczy, pandemia COVID-19 nie wpłynęła znacząco na obniżenie poziomu sprzedaży w 2020 r. Najwyżej zanotowana sprzedaż to nieco ponad 1,5 tys. mieszkań w 2021 r. Z kolei w 2022 r. odnotowano wyraźny spadek liczby sprzedanych mieszkań (-61% r/r), razem ze spadkiem liczby wprowadzeń, co było spowodowane rosnącą inflacją i załamaniem popytu kredytowego. W dwóch pierwszych kwartałach 2023 r. widać wyraźne odbicie sprzedaży z wynikiem wynoszącym 0,8 tys. mieszkań. Na tym tle obecna oferta jest niewystarczająca dla zrównoważenia rosnącego popytu. Szacowany deficyt mieszkaniowy wynosi 5.000-15.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Toruniu.

Liczba mieszkań w Toruniu – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Toruniu na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

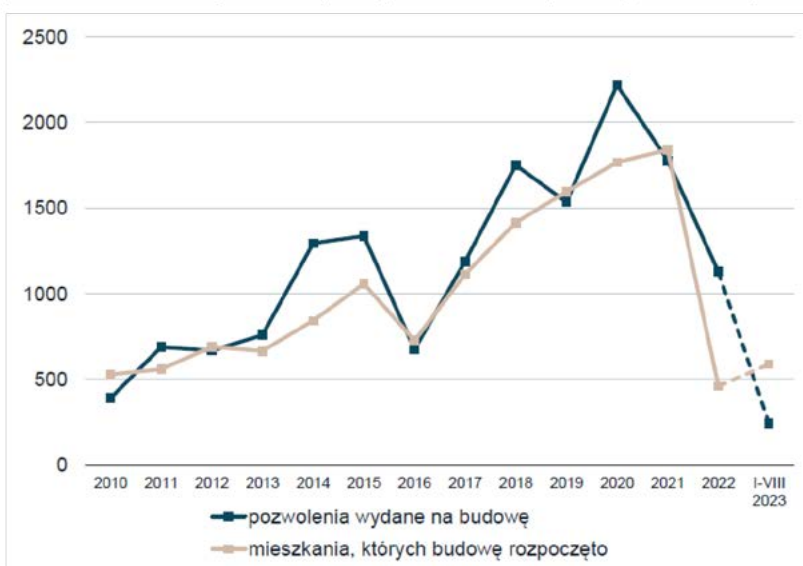


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 1,4 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (460), a najwięcej – w 2021 r. (1.841). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 1,7 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2022 r. (1.128), zaś największą w 2020 r. (2.220). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 242 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 589 mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Toruniu.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Toruniu



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

### Lublin

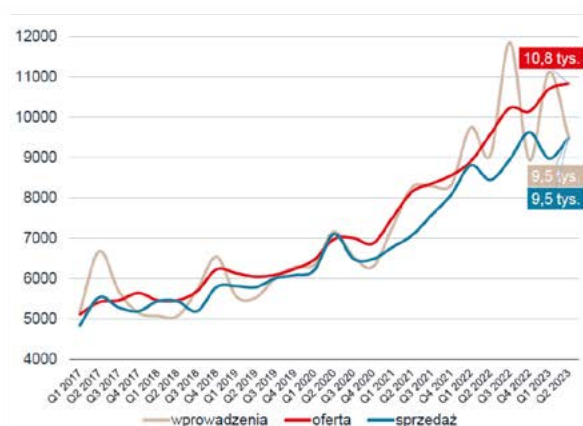
Podobnie jak w Bydgoszczy i Toruniu, rynek mieszkaniowy w Lublinie w latach 2017-2019 był względnie stabilny ze sprzedażą na poziomie około 3,0 tys. mieszkań rocznie. Najwyższy wolumen sprzedaży odnotowano w 2021 r. – niemal 3.700 lokali, co wiązało się z korzystnymi warunkami na rynku kredytowym. W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny spadek sprzedaży (-51% r/r), co było spowodowane wybuchem wojny w Ukrainie i rosnącą inflacją. W pierwszych dwóch kwartałach 2023 r. widać odbicie sprzedaży z wynikiem 1,3 tys. mieszkań, która stanowi 73% sprzedaży z całego 2022 r. Ponadto, z uwagi, że na tym rynku występuje silna zależność sprzedaży od kredytów, można liczyć na dalszą poprawę dzięki uruchomieniu programu Bezpieczny Kredyt 2%. W tym okresie widać, podobnie jak na innych rynkach wyhamowanie nowej podaży – deweloperzy wprowadzili do oferty zaledwie ok. 600 mieszkań. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 10.000-20.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w Lublinie.

Liczba mieszkań w Lublinie – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w Lublinie na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

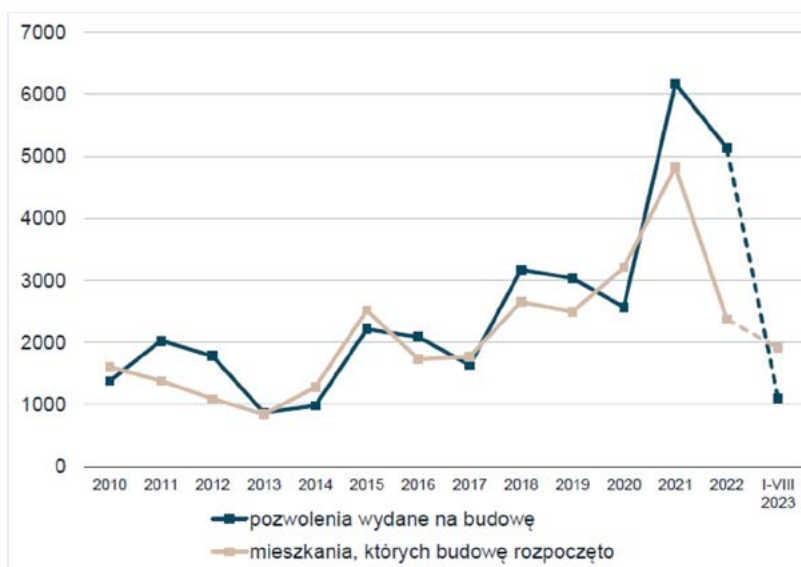


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 3,1 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (2.375), a najwięcej – w 2021 r. (4.829). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 4,0 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2020 r. (2.571), zaś największą w 2021 r. (6.175). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 1.100 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 1.908 mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Lublinie.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Lublinie



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

### Aglomeracja śląska

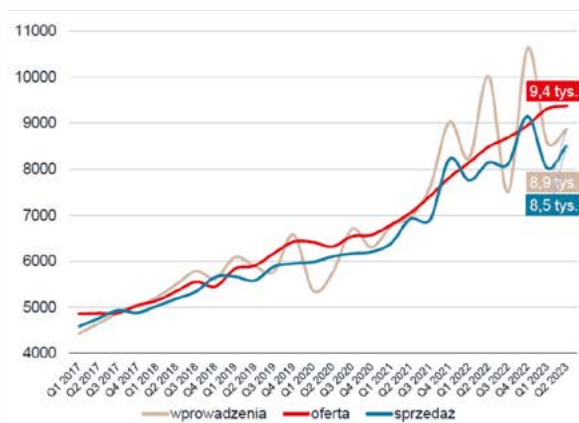
Rynek mieszkaniowy na Śląsku zachowywał się w sposób podobny jak w Łodzi czy Poznaniu. Wyraźny wzrost zakupów mieszkań na wynajem pojawił się z pewnym opóźnieniem w porównaniu do największych rynków. Sprzedaż mieszkań w 2019 r. wzrosła do ponad 6.000 mieszkań. Wpływ pandemii COVID-19 w 2020 r. był umiarkowany, a najwyższe wartości sprzedaży odnotowano w 2021 r. – 6.400 lokali, co wiązało się m.in. z niskimi stopami procentowymi i tanimi kredytami. W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny spadek sprzedaży (-43% r/r), potwierdzający znaczenie popytu kredytowego w tym regionie. W pierwszych dwóch kwartałach 2023 r. widać wyraźne odbicie sprzedaży wynoszące 2,6 tys. mieszkań, stanowiących aż 70% sprzedaży z całego 2022 r. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 50.000-60.000 mieszkań.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje na temat kwartalnej relacji sprzedaży i podaży (liczba mieszkań) względem średnich cen (zł/m<sup>2</sup> z VAT) w aglomeracji śląskiej.

Liczba mieszkań w aglomeracji śląskiej – wprowadzenia, oferta, sprzedaż



Średnia cena mieszkań w aglomeracji śląskiej na koniec kwartału (zł/m<sup>2</sup>)

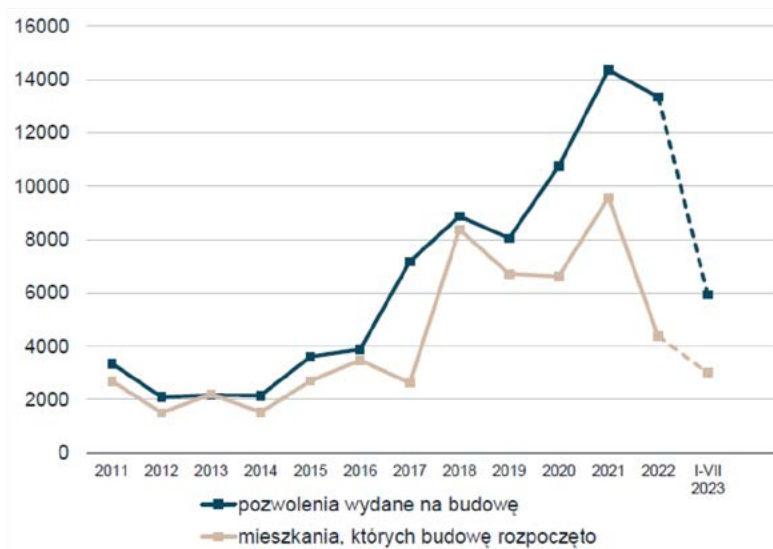


Źródło: Raport Rynkowy JLL

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 7,1 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (4.368), a najwięcej – w 2021 r. (9.568). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 11,1 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2019 r. (8.045), zaś największą w 2021 r. (14.349). W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę 5,9 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 3,0 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w aglomeracji śląskiej.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w aglomeracji śląskiej



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS



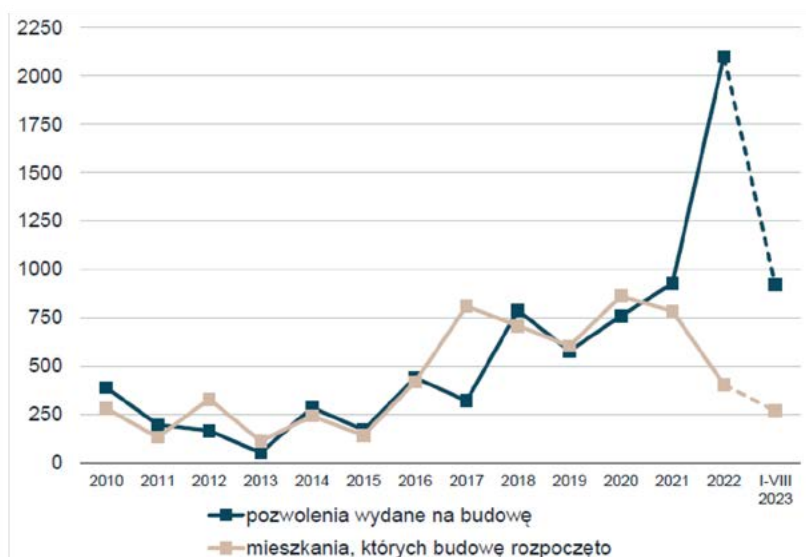
### Bielsko-Biała

Bielsko-Biała to miejscowość rozwijająca się. Na rynku mieszkaniowym w Bielsku-Białej pojawiają się nowe inwestycje mieszkaniowe, dzięki czemu r/r zwiększa się dostępność lokali mieszkalnych. Na koniec trzeciego kwartału 2023 r. liczba dostępnych mieszkań w ofercie wynosiła 456 jednostek a średnia cena mieszkań w ofercie osiągnęła poziom prawie 10,3 tys. zł/m<sup>2</sup>. Szacowany deficyt mieszkań wynosi 3.000-10.000 mieszkań.

W okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 670 mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 r. (403), a najwięcej – w 2020 r. (861). Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia, w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 1,0 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2019 r. (577), zaś największą w 2022 r. (2.100). Pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę wyraźnie nietypowy był rok 2022, kiedy wydano ich ponad dwukrotnie więcej niż średnia liczba pozwoleń dla ostatnich 5 lat. W okresie I-VIII 2023 r. wydano pozwolenia na budowę aż 919 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 266 mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Bielsku-Białej.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych) w Bielsku-Białej



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie wstępnych danych GUS

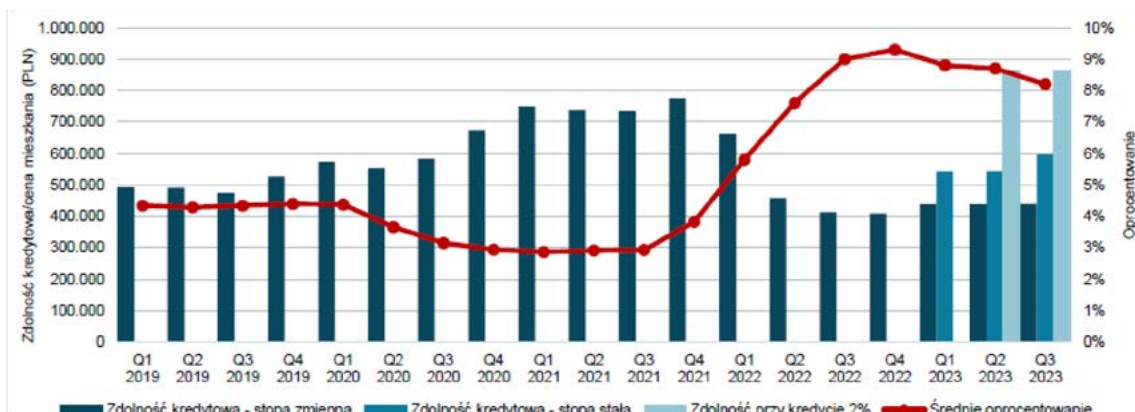
### Kluczowe czynniki wpływające na popyt i podaż

#### Zdolność kredytowa kredytobiorców i przeciętne oprocentowanie

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, w latach 2015-2019 stopy procentowe utrzymywane były na stabilnym i niskim poziomie wynoszącym 1,5% w skali roku. Oznaczało to dostępność kredytów hipotecznych dla osób planujących zakup mieszkania, a udział takich transakcji na rynku pierwotnym wynosił ok. 60-70%. W 2020 r. w wyniku obniżenia stóp procentowych niemal do zera, liczba udzielonych kredytów osiągnęła rekordowy wynik 255 tysięcy zawartych umów. Z kolei 2022 r. był okresem istotnych zmian na rynku kredytów hipotecznych. W wyniku serii podwyżek stóp procentowych istotnie wzrosło oprocentowanie kredytów hipotecznych. Ponadto, w kwietniu 2022 r. podniesiono bufor ostrożnościowy z 2,5 pp. do 5 pp. W rezultacie zdolność kredytowa polskich kredytobiorców spadła o ok. 40%, co w konsekwencji przełożyło się na znaczny spadek liczby transakcji. Główną rolę na rynku zaczęli odgrywać klienci gotówkowi. Następnie, na przełomie 2022 r. i 2023 r. został ogłoszony program Bezpieczny Kredyt 2% oraz, w przypadku kredytów ze stałą stopą procentową, powrócono do bufora ostrożnościowego na poziomie 2,5 pp. W rezultacie zdolność kredytowa polskich kredytobiorców ponownie wzrosła. We wrześniu 2023 r. w związku ze spadającą inflacją stopa referencyjna została obniżona do poziomu 6,0%, a w październiku do poziomu 5,75%. Obniżka stóp procentowych przełoży się na dalszy wzrost zdolności kredytowej i pozytywnie wpłynie na rynek kredytowy.

Poniższy wykres przedstawia informacje na temat zmian zdolności kredytowej na rynku mieszkaniowym w Warszawie (rodzina 2+1) we wskazanych okresach.

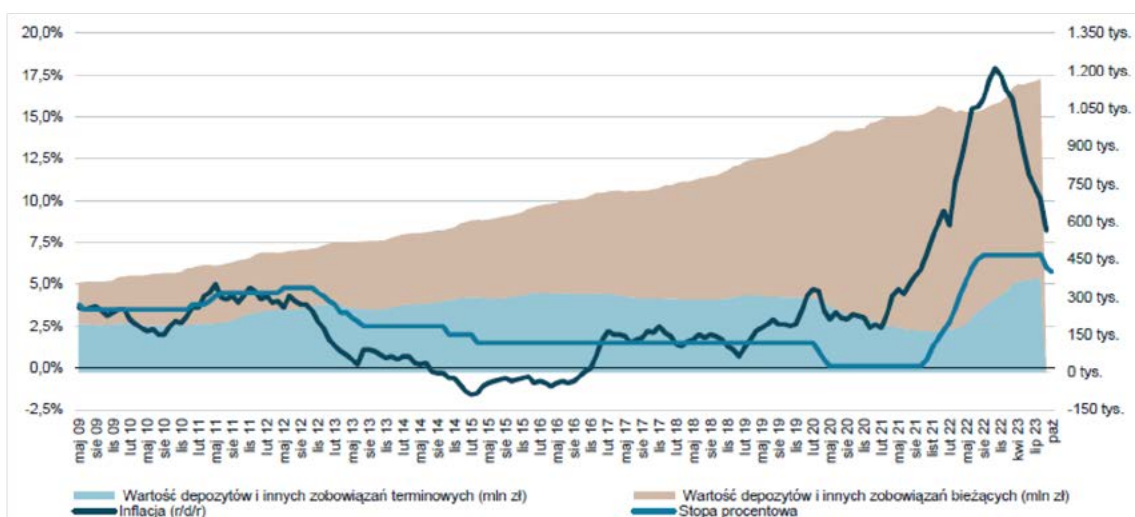
Zmiana zdolności kredytowej – Warszawa – rodzina 2+1



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS, NBP i AMRON

Poniższy wykres przedstawia informacje na temat inflacji, stopy referencyjnej NBP i wartości depozytów w Polsce we wskazanych okresach.

Inflacja, stopa referencyjna NBP i wartość depozytów



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie GUS, NBP i AMRON

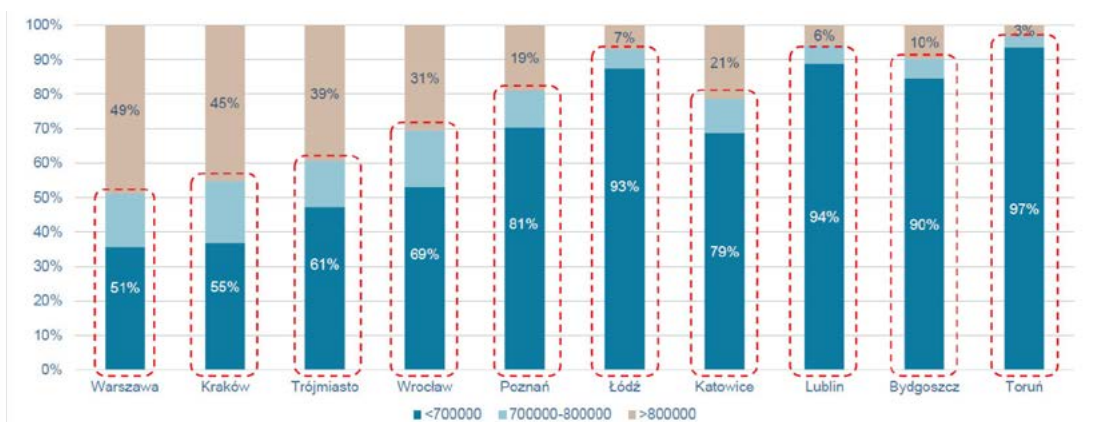
#### Wpływ oprocentowania i zasad udzielania kredytów na popyt w średnioterminowej perspektywie

Począwszy od lipca 2023 r., kredytobiorcy w Polsce mogą korzystać z programu Bezpieczny Kredyt 2% (zob. pkt 10.2 „Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce – Program „Bezpieczny Kredyt 2%”). Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, program Bezpieczny Kredyt 2% (i) przełoży się na wzrost zainteresowania mieszkaniami w peryferyjnych, tańszych lokalizacjach, (ii) najsilniej wpłynie na popyt w II i III kwartale 2023 r., (iii) będzie udzielany głównie na mieszkania 1-, 2- i 3-pokojowe, oraz (iv) w latach 2024-2027 będzie udzielanych ok. 12-16 tys. kredytów na nowe mieszkania w ramach programu, w większości poza największymi miastami, przy czym w 2024 r. wymagać to będzie uzupełnienia/zwiększenia środków na dopłaty w stosunku do kwot założonych w ustawie. Z kolei kredyty udzielane na warunkach rynkowych (tj. poza programem Bezpieczny Kredyt 2%) są głównie udzielane jako kredyty o okresowo stałej stopie procentowej o oprocentowaniu równym ok. 8,5-10,5%, o spłacie annuitetowej, na okres do 30 lat. Odnosić należy, że na rynek powracają kredyty o zmiennej stopie procentowej, oparte o WIRON (o oprocentowaniu wynoszącym ok. 8,2-8,4% – dane dla ING). Według Raportu Rynkowego JLL, spadek stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023 r. przełoży się na spadek oprocentowania i większą skłonność do zadłużania wynikającą ze wzrostu zdolności kredytowej.

#### Oferta mieszkań mieszczących się w limicie cen programu Bezpieczny Kredyt 2%

Oferta mieszkań mieszczących się w limicie Bezpiecznego Kredytu 2% we wszystkich miastach kurczy się. Od czerwca do września 2023 r. spadła od 5 pp. w Poznaniu, przez 8 pp. w Trójmieście i Warszawie do 10-12 pp. w Krakowie

i Wrocławiu. Brak zmian w ofercie mieszkań spełniających wymogi Bezpiecznego Kredytu 2% odnotowano w Łodzi. Na mniejszych rynkach (tj. Lublin, Bydgoszcz oraz Toruń) ponad 90% mieszkań w ofercie kwalifikuje się do programu. Poniższy wykres przedstawia informacje na temat oferty mieszkań mieszczących się w limicie cen z programu Bezpieczny Kredyt 2% we wskazanych miastach.



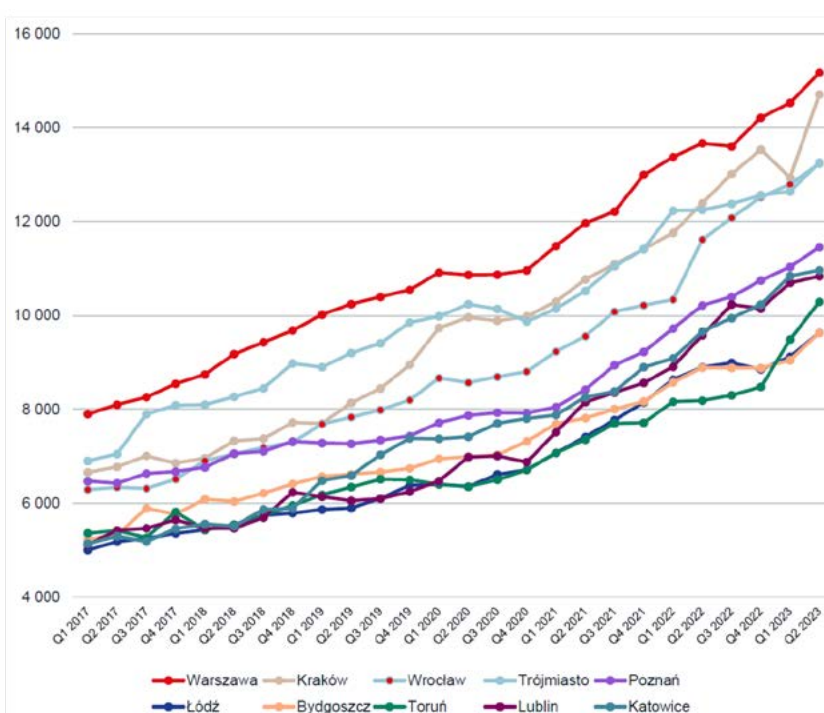
Źródło: Raport Rynkowy JLL

### Ceny mieszkań i ich dostępność

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, 2022 r. był jednym z najtrudniejszych okresów w historii polskiego rynku mieszkaniowego. Odnotowano wówczas znaczny spadek sprzedaży. W porównaniu do 2021 r. spadek sprzedaży w sześciu głównych miastach w Polsce wyniósł blisko 50% (najmniejszy w Krakowie (-42%), a największy w Łodzi (-53%)). Pomimo spadku sprzedaży nastąpił wzrost cen mieszkań. Ceny najwolniej rosły w Bydgoszczy i Łodzi (wzrost o 8,7% r/r), a najszybciej we Wrocławiu (wzrost o 22,6% r/r). Największy wpływ na dynamiczny wzrost cen mieszkań miał wybuch wojny w Ukrainie, który przyczynił się do wzrostu kosztów materiałów budowlanych, cen energii i robocizny oraz rosnąca, a później utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja. Ponadto, deweloperzy świadomi spadku popytu kredytowego i zdolności nabywczej mniej zamożnych klientów, wprowadzali do oferty droższe projekty, skierowane do klientów gotówkowych, co istotnie wpłynęło na podwyższenie średniej ceny dostępnej oferty. Następnie, w pierwszej połowie 2023 r. pojawił się nowy czynnik stymulujący wzrost cen w postaci programu Bezpieczny Kredyt 2%.

Poniższy wykres przedstawia informacje na temat średnich cen mieszkań znajdujących się w ofercie na analizowanych rynkach w Polsce we wskazanych okresach (zł/m<sup>2</sup>).

Średnie ceny mieszkań w ofercie na analizowanych rynkach w Polsce

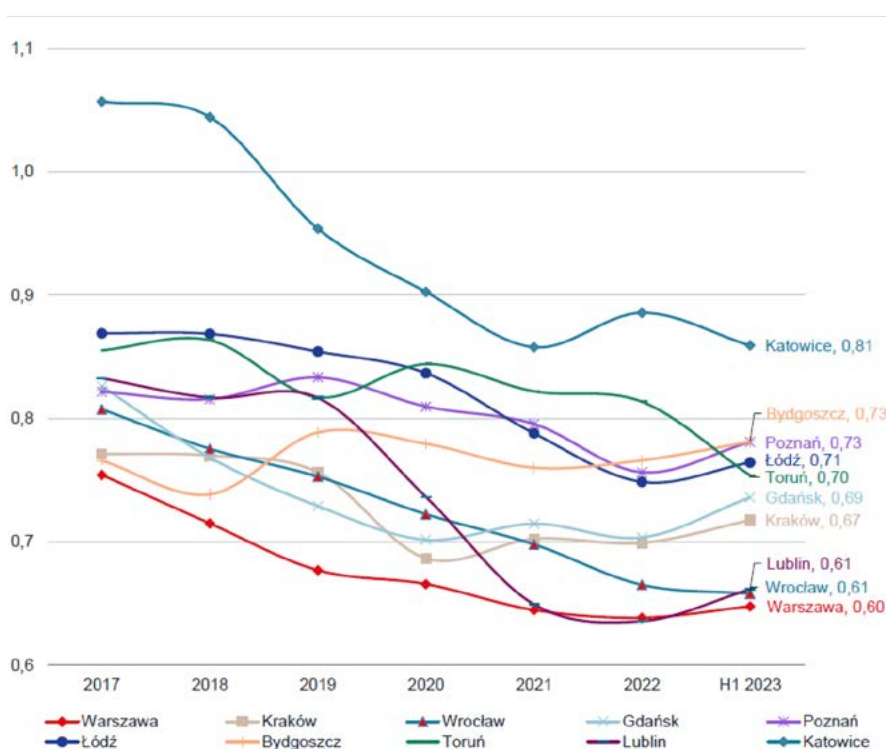


Źródło: Raport Rynkowy JLL

Dostępność mieszkań w Polsce ulegała znaczącym wahaniom na przestrzeni ostatnich lat. Na większości rynków od 2017 do 2021 r. ceny mieszkań rosły szybciej niż wynagrodzenia, co skutkowało spadkiem dostępności mieszkaniowej. Począwszy od 2022 r., sytuacja na poszczególnych rynkach zaczęła się mocniej różnicować, co wynikało z odmiennego zachowania cen mieszkań i wynagrodzeń. Przykładowo, w Katowicach i Bydgoszczy dostępność mieszkaniowa uległa poprawie, w Toruniu, Krakowie i Warszawie ustabilizowała się na poziomie z 2021 r., a w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Lublinie uległa dalszemu pogorszeniu. W I połowie 2023 r. dostępność mieszkań na większej liczbie rynków zaczęła się poprawiać, z uwagi na szybszy wzrost płac. Obecnie najlepsza dostępność mieszkaniowa jest w Katowicach, gdzie za jedną średnią pensję można kupić 0,81 m<sup>2</sup> mieszkania. W dość dobrej sytuacji znajdują się mieszkańcy Bydgoszczy, Poznania i Łodzi, gdyż za średnie wynagrodzenie nabędą ok. 0,71-0,73 m<sup>2</sup>. W Toruniu dostępność drastycznie spadła w pierwszym półroczu z uwagi na wzrost cen mieszkań, ale wciąż jest dość wysoka i wynosi 0,7 m<sup>2</sup>. Najgorszą dostępnością mieszkaniową odznacza się Warszawa (0,6 m<sup>2</sup>), a także Wrocław i Lublin (0,61 m<sup>2</sup>). Dostępność mieszkań utrzymuje się obecnie na poziomach z lat 2012-2013, które odnotowano na długo przed początkiem ostatniej hossy na polskim rynku mieszkaniowym.

Poniższy wykres przedstawia wahania dostępności mieszkań w Polsce we wskazanych okresach.

Dostępność mieszkaniowa

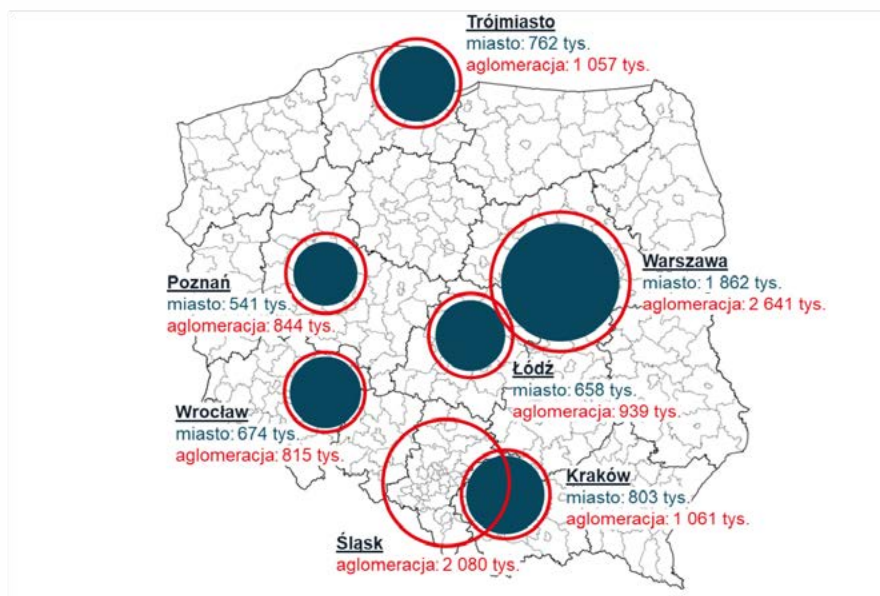


Źródło: Raport Rynkowy JLL

#### Demografia oraz zmiany liczby ludności

Z liczbą ludności sięgającą 38 milionów Polska jest największym krajem w Europie Środkowej. Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, Polska wskutek wojny prawdopodobnie stała się ludniejszym krajem niż obecnie Ukraina. Kraj ma policentryczną strukturę zaludnienia, ze stolicą o skali 2 milionów mieszkańców w granicach miasta (2,7 mln z obszarem metropolitalnym), pięcioma aglomeracjami mającymi wraz z obszarami metropolitalnymi po ok. 1 mln mieszkańców oraz składającą się z wielu miast aglomeracją śląską liczącą ok. 2,5 mln mieszkańców. Sześć największych miast stanowi także sześć największych rynków mieszkaniowych w kraju. Największe aglomeracje stały się także miejscem zamieszkania dla większości uchodźców wojennych z Ukrainy, co wywarło istotny wpływ na rynek najmu. Rzeczywista liczba mieszkańców w sześciu największych metropoliach jest większa niż ukazana w oficjalnych statystykach, co wynika z braku wymogu obowiązkowej rejestracji zmiany miejsca zamieszkania (meldunku).

Poniższa grafika przedstawia siedem największych rynków w Polsce pod względem liczby ludności.

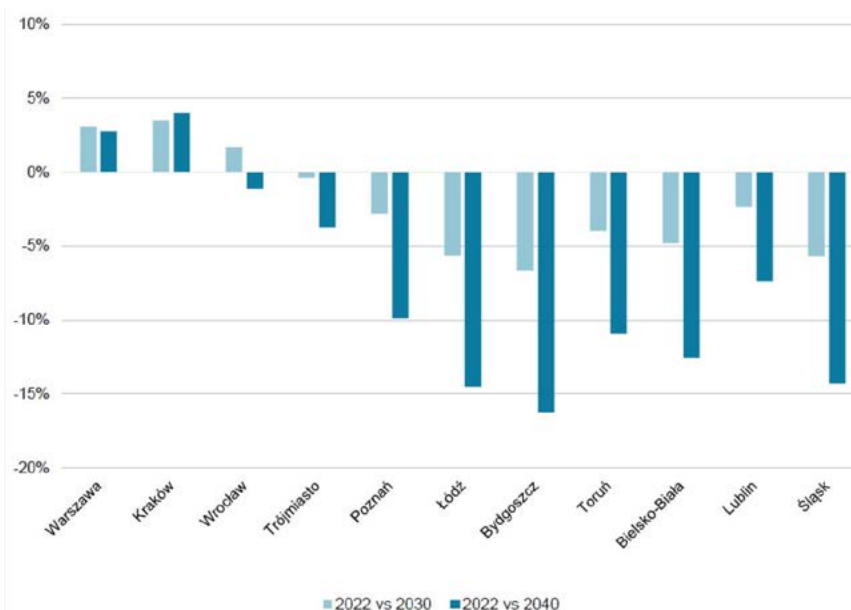


Źródło: Raport Rynkowy JLL

Stosownie do Raportu Rynkowego JLL, porównanie wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z lat 2011 oraz 2021 ukazuje wzrost liczby ludności aglomeracji takich jak Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław i Poznań, oraz w szczególności gmin otaczających miasta metropolitalne. Widoczny jest również odpływ ludności w Łodzi, aglomeracji śląskiej, Bydgoszczy i Szczecinie.

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL oraz prognozami demograficznymi GUS, liczba ludności w Polsce w perspektywie do 2060 r. ulegnie zmniejszeniu. Według trzech scenariuszy przygotowanych przez GUS spadek liczby ludności w Polsce do 2060 r. wyniesie od 8 do 29%. Najnowsze prognozy GUS do 2030 r. wskazują, że liczba ludności będzie dalej rosła w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Natomiast w perspektywie do 2040 r., największy wzrost ludności odnotuje Warszawa i Kraków, a także powiaty zlokalizowane na przedmieściach największych polskich miast: Warszawy, Krakowa, Trójmiasta, Poznania, a także Bydgoszczy i Torunia. Wzrost liczby ludności prognozowany jest także w Rzeszowie i okolicach oraz m.in. na przedmieściach Białegostoku, Leszna, Lublina, Łodzi oraz Szczecina. Największy ubytek liczby ludności będzie dotyczył Bydgoszczy (-16% w 2040 r. w stosunku do 2022 r.), a także Łodzi i aglomeracji śląskiej, gdzie wyniesie 14-15%. Powyżej 10% skurczy się liczba mieszkańców w Toruniu oraz Bielsku-Białej. Przedstawione na wykresie poniżej prognozy GUS zakładają scenariusz średni, zgodnie z którym 37,5% uchodźców z Ukrainy pozostanie w Polsce na stałe. W scenariuszu niskim GUS zakłada pozostanie 15%, a w wysokim 58% uchodźców z Ukrainy.

Poniższy wykres przedstawia prognozę liczby ludności do 2040 r. w wybranych miastach.



Źródło: Raport Rynkowy JLL na podstawie danych GUS.

### Wpływ wojny na rynek mieszkaniowy

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, w wyniku inwazji Rosji na Ukrainę rozpoczętej w dniu 24 lutego 2022 r. granicę Polski przekroczyły miliony uchodźców, z których obecnie ok. 1 mln nadal przebywa w Polsce. Większość z nich stanowią kobiety i osoby niepełnoletnie. Napływ uchodźców spowodował gwałtowny wzrost popytu i spadek podaży w sektorze prywatnych mieszkań na wynajem oraz PRS, co w konsekwencji spowodowało wzrost czynszów. Inflacja wywołana wybuchem wojny w Ukrainie, zakłóceniami w międzynarodowych łańcuchach dostaw oraz problemami na rynku żywności przełożyła się na gwałtowny wzrost kosztów budowy oraz obawy wykonawców co do kształtowania się cen w kolejnych latach. W efekcie deweloperzy wstrzymywali się z rozpoczynaniem nowych inwestycji. Wysoki poziom inflacji przełożył się także na wzrost stóp procentowych. W szczytowym momencie wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych o zmiennej stopie zbliżyła się do 9,5% w skali roku. Oprocentowanie kredytów deweloperskich było jeszcze wyższe. W rezultacie w trzecim kwartale 2022 r. akcja kredytowa i popyt na kredyty istotnie zmalały (o ok. 60-70% względem I połowy 2021 r.). W celu zniwelowania załamania akcji kredytowej i zwiększenia zdolności kredytowej dla nabywców pierwszych mieszkań polski rząd wprowadził program Bezpieczny Kredyt 2%, który odpowiada za wyraźną przewagę popytu nad podażą w ostatnich miesiącach. Pozostałymi skutkami wojny był także wzrost kosztów.

Wybuch wojny w Ukrainie i wspomniany wyżej napływ uchodźców do Polski spowodował drastyczne ograniczenie podaży mieszkań na rynku najmu, które w niektórych miastach wynosiło nawet 70%. W pierwszej kolejności z oferty zniknęły mieszkania z dolnego przedziału cenowego. Wywołana wspomnianymi czynnikami nierównowaga podaży-popytowa skutkowałą gwałtownym wzrostem stawek najmu. Popyt na mieszkania w dalszym ciągu utrzymuje się na wysokim poziomie. W ofercie nieustannie pojawiają się nowe mieszkania będące efektem wysokiej liczby zakupów inwestycyjnych w 2021 r., jednak oferta rośnie bardzo powoli i wciąż jest niższa niż przed wybuchem wojny w Ukrainie. Poniższy wykres przedstawia dane dotyczące podaży mieszkań na wynajem we wskazanych okresach.

Podaż mieszkań na wynajem



Źródło: Raport Rynkowy JLL

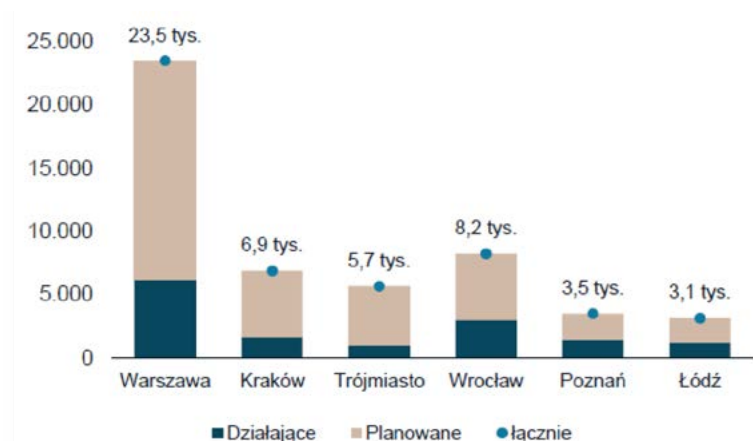
\* Dane dla 6M dotyczą łącznie Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi

### 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 (ang. *private rented sector/built to rent*) i PBSA (ang. *purpose built student accommodation*), tj. z prywatnych mieszkań na wynajem i akademików. Mimo silnej tendencji wzrostowej inwestycji w omawianym sektorze, która miała miejsce w ostatnich latach, zasób ten jest relatywnie niewielki, zwłaszcza w porównaniu do bardziej rozwiniętych rynków takich jak Niemcy czy Francja. W projektach PRS znajduje się obecnie ok. 14.800 mieszkań, a zakontraktowanych lub w budowie jest kolejnych 44.300 mieszkań. Działające prywatnie akademiki oferują ok. 12.400 miejsc, a planowane jest wybudowanie akademików oferujących kolejne 8.200 miejsc. W porównaniu do ogółu zasobów mieszkaniowych w Polsce wynoszącego 15,3 mln mieszkań, udział działających lokali w ramach platform PRS jest niewielki i wynosi zaledwie 0,097%. W największych polskich miastach udział lokali będących własnością operatorów najmu instytucjonalnego wynosi 0,5% (stan na połowę września 2023 r.). Uwzględniając planowane projekty PRS (*pipeline*), udział w 6 największych miastach wyniesie ok. 1,7%. Większość istniejących i planowanych projektów na rynku najmu instytucjonalnego dotyczy Warszawy, w której docelowo ma funkcjonować ok. 23 tysięcy lokali. Udział tych lokali w całości istniejącego zasobu w Warszawie będzie niski (ok. 2,4%).

Poniższy wykres przedstawia dane dotyczące liczby mieszkań w sektorze PRS w największych polskich miastach.

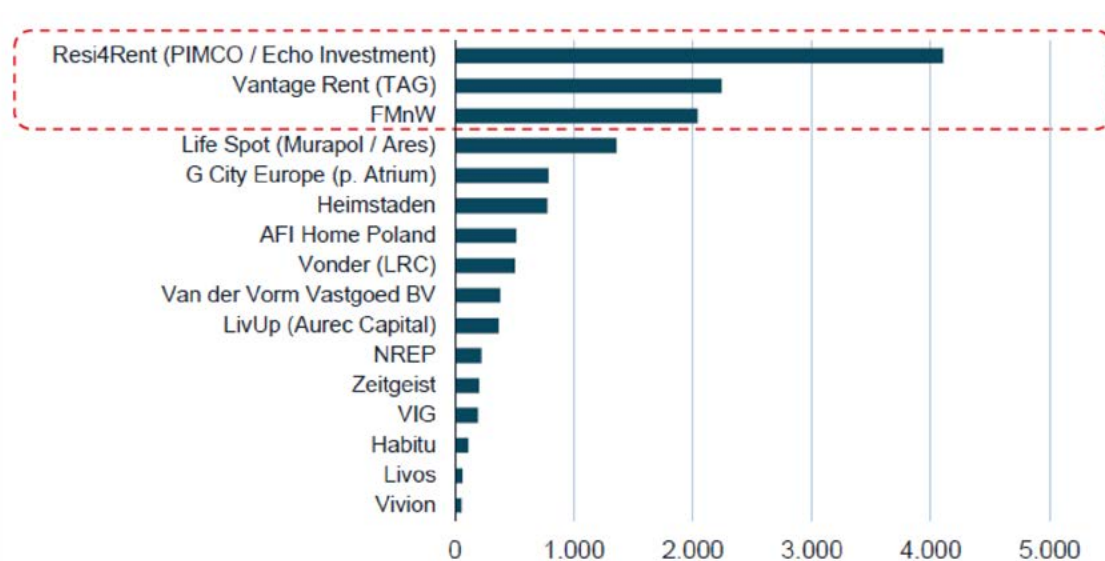
Liczba mieszkań PRS



Źródło: Raport Rynkowy JLL, dane na wrzesień 2023

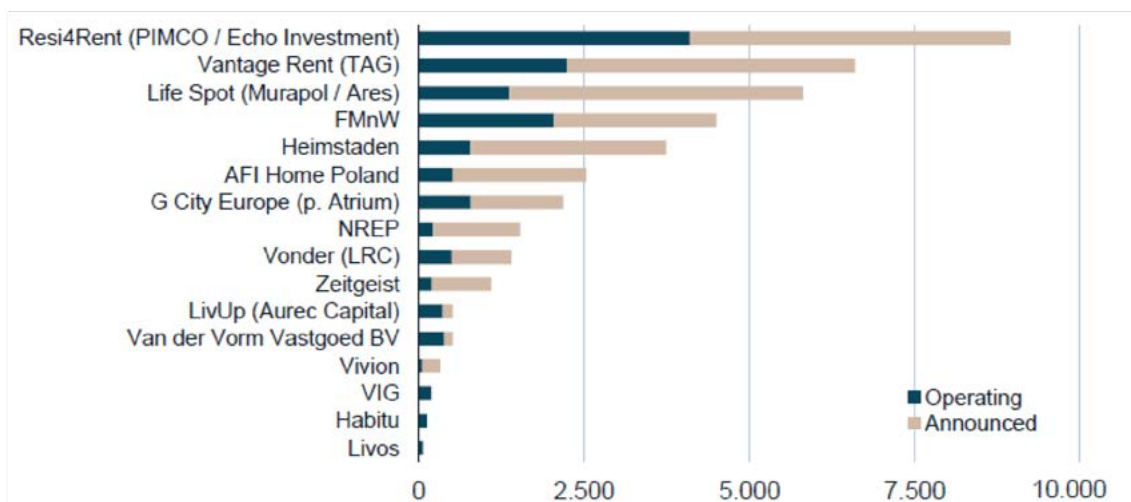
Według Raportu Rynkowego JLL polski sektor living charakteryzuje się rosnącymi czynszami i brakiem mieszkań na wynajem (w szczególności po napływie ukraińskich uchodźców), stabilizacją rentowności w 2023 r. po jej spadku w 2022 r. spowodowanym wzrostem kosztów finansowania, rosnącym zainteresowaniem ze strony potencjalnych inwestorów oraz rosnącym znaczeniem polityki ESG. W 2021 r. wolumen inwestycyjny w sektorze PRS osiągnął nienotowany wcześniej na polskim rynku poziom wynoszący ok. 685 mln EUR. Z kolei w 2022 r. wartość transakcji osiągnęła poziom 481 mln EUR, co także stanowi bardzo dobry wynik. Wysoka inflacja, trudności w określeniu ostatecznych kosztów budowy oraz wysokie koszty finansowania sprawiają, że obecnie transakcje typu *forward funding* są ograniczone. Większość nowych projektów PRS realizowana jest przez spółki *joint venture*, tworzone przez deweloperów mieszkaniowych i inwestorów finansowych. W 2022 r. liczba podmiotów tworzących większe, własne portfele najmu w Polsce przekroczyła 20 portfeli. Tempo przyszłego wzrostu zależy od sytuacji geopolitycznej i makroekonomicznej, jak również zmian w otoczeniu regulacyjnym. Na koniec września 2023 r. największą liczbę mieszkań w sektorze PRS pod względem istniejących lokali posiadało czterech operatorów – łącznie ponad 9.700 (Resi4Rent, FMnW (Fundusz Mieszkań na Wynajem), TAG Immobilien AG i LifeSpot), Pod względem planowanych inwestycji na rynku dominuje dwóch operatorów (Resi4Rent i TAG Immobilien) – każdy z wymienionych operatorów posiada w przygotowaniu od 4 do 5 tys. mieszkań. Trzecim największym operatorem pod względem przyszłych nowych projektów jest LifeSpot.

Poniższy wykres przedstawia dane dotyczące liczby mieszkań w najmie w sektorze PRS.



Źródło: Raport Rynkowy JLL

Poniższy wykres przedstawia informacje na temat liczby planowanych projektów w sektorze PRS.



Źródło: Raport Rynkowy JLL

### 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. oraz powstała w technologii wielkopłytywowej. Istniejące warunki mieszkaniowe w połączeniu z rozdrobnioną strukturą własności, chęcią poprawy warunków życia, ale także wymaganiami energetycznymi tworzą solidne podstawy popytu mieszkaniowego w Polsce. Niska jakość obiektów oraz brak możliwości zastąpienia istniejących budynków, zwłaszcza na osiedlach wybudowanych w latach 1970-1990, skutkuje koniecznością zakupu nieruchomości przez osoby poszukujące lokali o wyższym standardzie, zarówno od deweloperów, jak i z rynku wtórnego (tj. lokali wybudowanych po 2000 r.).

Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach można podzielić na pięć głównych grup w zależności od okresu, w którym je wybudowano. Wyodrębnione okresy odpowiadają okresom w historii Polski oraz dominującymi, w tych okresach technologiom budowy. Dwie pierwsze grupy obejmujące okres do 1945 r. – obejmują głównie kamienice. Trzecią, 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 obejmują budynki powstałe po 1989 r. Czwarta grupa obejmuje budynki z lat 1989-2002, zaś piąta z lat 2003-2023. W ostatniej grupie dominują inwestycje zrealizowane przez deweloperów i tylko je można zaliczyć do budynków posiadających współczesny standard. Obecnie, udział procentowy mieszkań wybudowanych w nowych budynkach jest najmniejszy na Śląsku (7%), w Łodzi i Bydgoszczy (po 13%). Największy udział nowych zasobów występuje we Wrocławiu (33%), Krakowie (32%), Warszawie (28%) i Trójmieście (27%).

### Zmiany klimatyczne oraz ESG

W marcu 2023 r. Parlament Europejski przegłosował stanowisko dot. przyjęcia nowego kształtu dyrektywy o efektywności energetycznej budynków. Głównym celem dyrektywy jest ograniczenie emisji gazów cieplarnianych i konsumpcji energii w UE w sektorze budownictwa do 2030 r. oraz uczynienie go kompletnie neutralnym klimatycznie do 2050 r. Kolejnym etapem będą negocjacje Parlamentu i Komisji Europejskiej dotyczące ostatecznego kształtu ww. dyrektywy. Obecne brzmienie projektu dyrektywy przewiduje m.in., że od 2028 r. wszystkie nowe budynki powinny być zeroemisyjne, a w przypadku budynków użyteczności publicznej ma to nastąpić już od 2026 r.

Zgodnie z Raportem Rynkowym JLL, rynek mieszkaniowy w obecnym kształcie nie jest w stanie sprostać wyzwaniom związanym z zeroemisyjnością. Obecnie 97% istniejących budynków w Polsce wymaga przeprowadzenia istotnych modernizacji, które w znaczący sposób zmniejszą lub całkowicie wyeliminują ślad węglowy. W Polsce większość mieszkań ogrzewana jest paliwami kopalnymi, co nie tylko jest niezgodne ze standardami ESG (które promują odnawialne źródła energii), ale także naraża użytkowników mieszkań na wahania cen spowodowane np. sytuacją za wschodnią granicą. Sytuacja ta dotyczy zarówno właścicieli mieszkań, jak i najemców. Podstawową kwestią dla najemców pozostaną opłaty za zużycie energii elektrycznej. Wynajmujący nie będą skłonni do ciągłego akceptowania podwyżek czynszów w nieskończoność, wynikających z rosnących kosztów energii. W związku z tym niskie koszty ogrzewania i energii będą dodatkowym czynnikiem, obok lokalizacji i standardu, który będzie zachęcał Polaków do przenoszenia się do nowych zasobów mieszkaniowych.



## 10.4 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 nieruchomość jest rozumiana jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (tj. grunty), jak również jako budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności.

Należy wskazać, że budynki posadowione na gruncie stanowiący przedmiot własności stanowią część składową tego 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 prawa własności została zagwarantowana w Konstytucji RP. Uprawnienia z niej wynikające przyznają właścicielowi szereg narzędzi w stosunku do podmiotów trzecich, które naruszają prawo własności, w tym m.in. roszczenie windykacyjne czy negatoryjne. Wyjątkiem jest wywłaszczenie, 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**

Istotą użytkowania wieczystego jest przyznanie zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym, szerokich uprawnień w stosunku do danej nieruchomości gruntowej, swoją konstrukcją zbliżoną do uprawnień właścicielskich. Tym samym instytucja użytkowania wieczystego udziela danemu podmiotowi prawa do korzystania z gruntu wraz z jego częściami składowymi, z wyłączeniem innych osób. Rozumiane jest to również jako pobieranie pożytków oraz innych dochodów z gruntu, a także rozporządzanie przysługującym prawem, w tym również obciążanie tego prawa. Granicami prawa użytkowania wieczystego są ustawa, zasady współżycia społecznego oraz umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Przedmiotem prawa użytkowania wieczystego mogą być, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ich związków, położone w granicach administracyjnych miast, a także grunty położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań gospodarki Skarbu Państwa. Należy jednak podkreślić, że przepisy szczególne przewidują wyjątki, na podstawie których przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w konkretnym celu, który musi być jasno 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 oraz wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie wykonuje postanowień ww. umowy, Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego (lub ich związki) mogą rozwiązać ją przed ustalonym dniem jej wygaśnięcia. Co istotne, wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają również ustanowione na nim obciążenia. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje z równoczesną sprzedażą prawa własności położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym, co stanowi istotną różnicę od bezterminowego prawa własności. Co do zasady, oddanie nieruchomości gruntowej następuje na okres 99 lat, natomiast termin ten może być skrócony do 40 lat, gdy cel gospodarczy uzasadnia krótszy okres ustanowienia użytkowania wieczystego. Ponadto, jako iż nie istnieją żadne ograniczenia ustawowe, umowa o oddanie gruntu może być wielokrotnie przedłużana. W związku z powyższym użytkownik wieczysty w ciągu ostatnich 5 lat przed terminem wygaśnięcia ww. umowy może wystąpić o jej przedłużenie na dalszy okres od 40 do 99 lat. 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.

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. Aktualizacji opłaty można dokonać nie częściej niż raz na 3 lata. Opłaty roczne, z wyjątkiem pierwszego roku obowiązywania prawa, kiedy nie są one wymagane, wnosi się do 31 marca.

Co do zasady, wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego następuje na skutek upływu terminu, na jaki zostało ono ustanowione. Natomiast, możliwe jest rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ze skutkiem wcześniejszym, w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty narusza postanowienia umowy, lecz także na mocy zgodnego porozumienia stron w formie aktu notarialnego czy z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ponadto, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe z mocy prawa przekształciło się w prawo własności. Dotychczas dotyczyło to nieruchomości zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi. Obecnie, zgodnie z nowelizacją m.in. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z dnia 25 lipca 2023 r., możliwe jest również przekształcenie prawa użytkowania wieczystego budynków komercyjnych w prawo własności na wniosek strony umowy. Użytkownik wieczysty gruntu zabudowanego będzie mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży takiego gruntu do Skarbu Państwa. W takim wypadku organ będzie zobowiązany do zawarcia umowy sprzedaży. Termin złożenia wniosku o wykup wynosi rok od wejścia ustawy w życie, tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r. Wyjątkiem są grunty niezabudowane lub stanowiące rodzinne ogrody działkowe, nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste po 31 grudnia 1997 r. oraz te, w stosunku do których użytkownik wieczysty nie wykonał określonego w umowie zobowiązania, a także grunty, w stosunku do których toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie ich w użytkowanie wieczyste. W sytuacjach, gdy użytkownik wieczysty wystąpi z żądaniem sprzedaży nieruchomości niezabudowanej, konieczne jest uzyskanie zgody samorządu lub starosty i wojewody, z zastrzeżeniem, że okres obowiązywania umowy musi wynosić minimum 10 lat. Możliwość wykupu gruntu nie obejmuje również nieruchomości Skarbu Państwa powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, Agencji Mienia Wojskowego, Lasom Państwowym, parkom narodowym, Wodom Polskim, a także tych położonych na terenie portów i przystani morskich, które są istotne z punktu widzenia gospodarki narodowej. Zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 25 lipca 2023 r., ustawodawca przewidział dwa modele płatności za wykup użytkowania wieczystego – jednorazowa opłata stanowiąca 20-krotność dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub płatność ratalna w łącznej wysokości 25-krotności dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

### **Umowy najmu**

Przedmiotem stosunku najmu jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy. Na podstawie zawartej umowy wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za co najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz, który może być świadczeniem pieniężnym lub niepieniężnym. W przypadku zawarcia przez strony umowy na czas oznaczony, po upływie okresu

maksymalnego określonego w Kodeksie Cywilnym, umowa automatycznie staje się umową zawartą na czas nieoznaczony. Należy przy tym pamiętać, że wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony jest znacznie łatwiejsze, jako że do wypowiedzenia takiej umowy nie jest konieczne wskazanie przyczyny wypowiedzenia. Dodatkowo, w sytuacji, gdy pomimo upływu ww. terminów obowiązywania umowy, najemca w dalszym ciągu używa przedmiotu najmu za zgodą wynajmującego, poczytuje się, że okres obowiązywania został przedłużony na czas nieoznaczony.

Przez cały okres trwania najmu najemca zobowiązany jest do używania rzeczy najętej w sposób określony w umowie, a gdy nie zostało to ustalone przez strony – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu. Ponadto, jeżeli strony nie postanowiły odmiennie, bez zgody wynajmującego najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem danej rzeczy.

Wstąpienie w stosunek najmu nakłada na obie strony umowy pewne obowiązki wprost wskazane w ustawie, związane z wydaniem czy utrzymywaniem przedmiotu najmu w odpowiednim stanie technicznym w trakcie obowiązywania umowy oraz po jej wygaśnięciu. Tym samym podstawowym zobowiązaniem wynajmującego jest wydanie najemcy przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jego w takim stanie przez okres trwania najmu. Wymaga jednak podkreślenia, że dokonywanie wszelkich drobnych nakładów, połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, należy do obowiązków najemcy. 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. W przypadku gdy wynajmujący nie dokona napraw, do których jest zobowiązany, a bez których przedmiot najmu nie jest zdalny do umówionego użytku, najemca ma prawo wyznaczyć termin do dokonania tych napraw, po upływie którego możliwe jest ich dokonanie na koszt wynajmującego. Za okres, w którym przedmiot najmu miał ograniczoną przydatność do ustalonego przez strony użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia kwoty czynszu.

Co do zasady, istnieje możliwość oddania przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa tego nie zabrania, natomiast w takim przypadku zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego, aby przedmiot najmu był używany zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy stronami.

Za korzystanie z przedmiotu najmu na podstawie umowy najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w terminie określonym w umowie. W sytuacji, gdy strony nie uzgodniły terminu płatności czynszu, powinien on być płacony z góry. Wynajmujący może podwyższyć czynsz poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za 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.

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jednocześnie z zakończeniem najmu w przypadku ewentualnych nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu, strony dokonują ich rozliczeń. W przypadku braku uregulowania kwestii z tym związanych w umowie decyzja należy do wynajmującego.

Należy również wskazać, że 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***

Prawo pierwokupu nieruchomości stanowi ograniczenie praw właściciela danej nieruchomości. Oznacza ono zastrzeżenie dla uprawnionej strony, pierwszeństwa w kupnie oznaczonej rzeczy, w sytuacji gdy jej właściciel poweźmie decyzję o sprzedaży osobie trzeciej. W związku z powyższym, zawarcie umowy sprzedaży będzie możliwe jedynie pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu. Przedmiotem prawa pierwokupu może być między innymi nieruchomość lub jej część. 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, ustawa o portach i przystaniach morskich.

### **Hipoteka**

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe służące zabezpieczeniu wierzytelności wynikającej z oznaczonego stosunku prawnego ustanawiane na rzeczach lub prawach. Podstawowym celem hipoteki jest zabezpieczenie wierzytelności oraz umocnienie pozycji wierzyciela poprzez umożliwienie zaspokojenia się z danej nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdego 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.

Hipoteka może zabezpieczyć jedną lub więcej wierzytelności, wynikających lub które mogą wyniknąć z określonego stosunku prawnego. Wyjątkowo może zabezpieczać wierzytelności wynikające z więcej niż jednego stosunku, gdy służy zabezpieczeniu finansowania jednego przedsięwzięcia przez kilku wierzycieli.

### **Przeznaczenie nieruchomości**

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, a także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Podstawą działań wynikających z ustawy jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Jednym z podstawowych narzędzi umożliwiających kształtowanie procesów budowlanych zgodnie z zasadami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („**UziPP**”) są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego („**MPZP**”).
- MPZP to akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały rady gminy, określający między innymi: 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.

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).

W celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza między innymi zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami MPZP. W przypadku braku zgodności przedstawionego projektu budowlanego z ustaleniami MPZP, organ administracji architektoniczno-budowlanej postanowieniem może zobowiązać inwestora do usunięcia wykrytych nieprawidłowości. W sytuacji, gdy nie zostanie to dokonane we wskazanym terminie, organ może wydać odmowę zatwierdzenia projektu budowlanego, a tym samym wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

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. Ponadto, okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy wynosi 5 lat od dnia, kiedy dana decyzja stała się prawomocna.

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).
- Kolejnym narzędziem planistycznym są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiące opis planów przestrzennych gminy, w których określona jest polityka gminy i lokalne zasady gospodarowania terenem. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, przeciwnie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium szczególną uwagę zwraca się na: dotychczasowe przeznaczenie terenów i ich zagospodarowanie, obecne kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, oraz warunki i jakość życia mieszkańców w zastanym układzie i kompozycji funkcjonalno-estetycznej.
- Zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mają zostać zastąpione przez plany ogólne. Zgodnie z przepisami ustawy, studia pozostaną w mocy do czasu uchwalenia planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do końca 2025 r. Plan ogólny jest aktem powszechnie obowiązującym na

obszarze całej gminy, który może stanowić podstawę do nakładania praw i obowiązków, także na właścicieli nieruchomości. Dodatkowo w planie ogólnym możliwe będzie wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania dotyczące m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy odległości między budynkami określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane. Plan ogólny będzie także mógł zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Kluczową kwestią przy opracowywaniu planu ogólnego gminy będzie mieć podział jej obszaru na strefy planistyczne, których może być maksymalnie dwanaście, w tym między innymi strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, usługowa, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarcza, infrastrukturalna, zieleni i rekreacji, cmentarzy, górnictwa, otwarta oraz komunikacyjna. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 1 stycznia 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu.

- Kolejnym nowym narzędziem planistycznym są Zintegrowane Plany Inwestycyjne. Ich założeniem jest stworzenie dialogu pomiędzy gminami a inwestorami oraz umożliwienie inwestorom partycypacji w tworzeniu lokalnej infrastruktury. ZIP przyjmowane są przez radę gminy na wniosek inwestora. Przyjęcie ZPI ma być poprzedzone podpisaniem pomiędzy inwestorem a wójtem umowy urbanistycznej, która określi zobowiązania inwestora. Od 1 stycznia 2026 r. ZIP ma zastąpić uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

### ***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 będące 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 – ciągle 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, takie jak rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków, kartoteka lokali oraz mapa ewidencyjna.

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.

### ***Prawno-administracyjne 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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (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.

### ***Nieruchomości rolne, leśne oraz położone w portach i przystaniach morskich***

Prawo przewiduje liczne ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi i leśnymi. 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 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 lub nabycie nieruchomości następuje: a) za zgodą osoby bliskiej zbywcy, b) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego, c) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego, d) przez spółki wskazane w art. 22 ust. 3 pkt 1 lit ca-cb, e) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, f) przez spółdzielnię produkcji rolnej, g) przez członka spółdzielni produkcji rolnej, h) przez beneficjenta fundacji rodzinnej, będącego osobą bliską fundatora tej fundacji rodzinnej, jeżeli zbywcą jest fundacja rodzinna. 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.

Ponadto, ustawodawca wprowadził do zapisów Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego prawo pierwokupu przysługujące Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa również w przypadku sprzedaży udziałów lub akcji w spółce kapitałowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha lub w spółce dominującej, która posiada udziały lub akcje w spółce zależnej, będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha. Należy jednak podkreślić, że prawo pierwokupu nie dotyczy zbywania w formie umowy sprzedaży akcji lub udziałów spółek, których akcje są dopuszczone do obrotu zorganizowanego papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym. Natomiast, dokonanie innej czynności prawnej mającej na celu zbycie takich udziałów lub akcji w spółce kapitałowej lub spółce dominującej, która posiada udziały lub akcje w takiej spółce kapitałowej, w tym między innymi dokonanie rozporządzenia w formie darowizny, zamiany, dziedziczenia, podziału, skutkuje uzyskaniem przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa następczego prawa nabycia udziałów lub akcji. Nabycie akcji i udziałów w spółce kapitałowej, wbrew przepisom Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, jest nieważne.

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.

Prawem pierwokupu zostały objęte również udziały i akcje na mocy ustawy o portach i przystaniach morskich. Obowiązek uzyskania zgody na sprzedaż obowiązuje, gdy sprzedający jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości mieszczących się w granicach portów o kluczowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, a także dzierżawcą, najemcą lub innym użytkownikiem umownym takich nieruchomości (na okres powyżej 10 lat), gdy ich właścicielem jest Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub podmiot zarządzający portem lub przystanią morską. Prawo pierwokupu wykonuje minister właściwy do spraw gospodarki morskiej, natomiast możliwe jest upoważnienie innego podmiotu do jego wykonania. W przypadku chęci sprzedaży

nieruchomości położonej w porcie, podmiot zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie, w terminie 7 dni od daty zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej o treści umowy sprzedaży udziałów albo akcji.

Należy również podkreślić, że zgodnie z przepisami ustawy o portach i przystaniach morskich, zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, wyrażonej w drodze decyzji, wymaga również uzyskanie statusu podmiotu dominującego względem osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej zdolności prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, będącej użytkownikiem wieczystym lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w granicach portów i przystani morskich. Status dominujący rozumiany jest jako sytuacja, gdy dany podmiot dominujący dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w organach podmiotu kontrolowanego, posiada uprawnienie do powoływania większości członków organów podmiotu kontrolowanego lub dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej, także na podstawie porozumień z innymi osobami. Czynności z zakresu reprezentacji podmiotu, w stosunku do którego uzyskano status podmiotu dominującego, bez uzyskania odpowiedniej zgody, są nieważne.

### **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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko („**Ustawa OOS**”). Ustawa OOS 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.

Powyzsza 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.

Kolejnym aktem, który regulujące obowiązki inwestora w zakresie ochrony środowiska, jest rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 sierpnia 2023 r. Ustawodawca przewidział rozwiązania, które mają na celu usprawnienie procesu inwestycyjnego w związku z uzyskiwaniem decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla parkingów i hal garażowych położonych na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Zgodnie z przepisami znowelizowanego rozporządzenia, minimalna powierzchnia ww. obiektów została zwiększona z 0,5 ha do 1 ha, począwszy od dnia 12 września 2023 r.

### **Pozwolenie na budowę**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa Budowlanego, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy wymagane jest jedynie zgłoszenie zamiaru przystąpienia do robót budowlanych. 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 MPZP i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku MPZP. Dodatkowo, w celu wydania decyzji konieczne może być również zbadanie wymagań ochrony środowiska, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodności 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.

#### **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 pięciu 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. Gwarancje udzielone w ramach umów z podwykonawcami zostają udzielone na okres 5 lat.

#### **Wybrane obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymaniem obiektu budowlanego**

Zgodnie z regulacjami Prawa Budowlanego m.in. dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m<sup>2</sup>/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 należyłym 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 oddziałujących 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.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o charakterystyce energetycznej budynków i prawa budowlanego, właściciel lub zarządca nieruchomości jest zobowiązany przekazać nabywcy lub najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej. Brak przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku jest zagrożony karą grzywny, a prawo do otrzymania ww. świadectwa jest niezbywalne.

Wymogi związane z charakterystyką energetyczną zostały również uregulowane w dyrektywie w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Zgodnie z przyjętym projektem pierwsze zmiany mają zacząć obowiązywać od 2026 r. W pierwszym etapie wszystkie nowe budynki zajmowane, eksploatowane lub będące własnością władz publicznych powinny być zeroemisyjne. Budynki mieszkalne powinny osiągnąć co najmniej klasę efektywności energetycznej E do 2030 r., a D do 2033 r., natomiast budynki niemieszkalne i budynki użyteczności publicznej musiałyby osiągnąć te same klasy odpowiednio do 2027 r. i 2030 r. Wszelkie środki potrzebne do osiągnięcia tych celów mają zostać określone przez każde państwo członkowskie w krajowych planach renowacji.

Ponadto na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r., na inwestora został nałożony obowiązek zapewnienia 1,5 miejsca parkingowego na każde nowo wybudowane mieszkanie. Powyższa regulacja może mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce, w szczególności w zakresie realizacji inwestycji na istniejących terenach uprzednio wykorzystywanych na tereny handlowe czy biurowe, w których przestrzeń jest ograniczona istniejącą zabudową, a także może zwiększyć koszty realizacji inwestycji.

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 trafią 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.

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 a 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. Sprzedający mieszkania musi określić dokładny harmonogram realizacji inwestycji oraz terminy przekazywania wpłat. Jednocześnie, ustawodawca przewidział całkowity zakaz cesji umów deweloperskich, a także zakaz cesji umów rezerwacyjnych pod rygorem bezwzględnej nieważności. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy rezerwacyjnej będzie możliwe jedynie w sytuacji cesji umowy na rzecz najbliższej rodziny, tj. osób zaliczanych do I lub II grupy podatkowej. Należy jednak wskazać, że zakaz cesji umowy deweloperskiej nie obejmuje przedsiębiorców. Co więcej, cesja umowy deweloperskiej nie jest zagrożona sankcją nieważności przeniesienia praw i obowiązków, ale może się wiązać z odpowiedzialnością karną zbywającego.

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.

### **Ustawa Deweloperska**

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.

Co istotne, 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. W sytuacji usunięcia wady w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu albo nie wskaże dodatkowego terminu, nabywca będzie mógł wyznaczyć deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie, usunąć wady na koszt dewelopera. Natomiast w sytuacji odstąpienia przez nabywcę od umowy środki muszą zostać zwrócone w terminie 30 dni od otrzymania oświadczenia.

Po zakończeniu ostatniego etapu pozostałe środki wpłacone przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy mogą zostać wypłacone przez bank dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy określonej w Ustawie Deweloperskiej, w tym umowy deweloperskiej. Bank posiada również skonkretyzowany zakres kontroli, który powinien przeprowadzić względem dewelopera i zakończonych przez niego etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.

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. Aktualnie jednak brak jest szczegółów dotyczących sposobu wyliczenia takiej kary.

Należy jednak podkreślić, że dla takich przedsięwzięć, dla których sprzedaż rozpoczęła się przed 1 lipca 2022 r., wszystkie umowy deweloperskie, które zostaną zawarte w okresie 1 lipca 2022 r. – 1 lipca 2024 r., będzie można sfinalizować według przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy i lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („**Dawna Ustawa Deweloperska**”), nawet po dacie 1 lipca 2024 r.

### **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. Zawarcie umowy o roboty budowlane powinno nastąpić w formie pisemnej, a wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część takiej 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 przejścia do chwili oddania obiektu.

### **Podatki**

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 lub miasta 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 (inne niż działalność rolnicza lub związana z lecznictwem), są opodatkowane zgodnie z Ustawą o Podatku Rolnym lub podatkiem leśnym.

Ponadto, zgodnie z nowelizacją ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, ustawodawca wprowadził regulację umożliwiającą nałożenie na kupującego podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 6%, w przypadku gdy nabywa on co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej. Dla tego rodzaju transakcji obowiązek zapłaty

podatku od czynności cywilnoprawych nie wyklucza obowiązku zapłacenia VAT, co może skutkować koniecznością zapłaty obu podatków w stosunku do tej samej transakcji. Opisana regulacja ma obowiązywać od 1 stycznia 2024 r.

#### **Dyrektywa w sprawie nadużywania spółek fasadowych dla celów podatkowych**

W grudniu 2021 r. Komisja Europejska opublikowała projekt Dyrektywy UE w sprawie zapobiegania nadużywaniu spółek nieposiadających wystarczającej substancji biznesowej do celów podatkowych (sygn. 2021/0434(CNS), dalej również jako „**Dyrektywa**”).

Celem Dyrektywy jest zmniejszenie luki podatkowej spowodowanej wykorzystywaniem tzw. spółek fasadowych (tzw. *shell entities*). Dyrektywa jest kontynuacją działań uszczelniających system podatkowy Unii Europejskiej.

Na podmioty, które spełnią warunki przewidziane w Dyrektywie, nałożone zostaną dodatkowe obowiązki sprawozdawcze. Zgodnie z założeniami Dyrektywy, podmioty, które nie będą w stanie wykazać, że posiadają minimalny, wymagany Dyrektywą, substrat majątkowo-osobowy, zostaną uznane za spółki fasadowe, które mogą nie mieć prawa do korzyści wynikających z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, ani zwolnień podatkowych wynikających z pozostałych dyrektyw UE. Z perspektywy Emitenta implementacja przewidzianych Dyrektywą regulacji będzie oznaczała zwiększone obowiązki w zakresie weryfikacji podmiotów zagranicznych, na rzecz których Emitent będzie dokonywał płatności, w tym podmiotów uprawnionych do dywidendy, co może oznaczać konieczność odmowy zastosowania wyłączeń i zwolnień podatkowych w stosunku do podmiotów, które nie będą spełniały wymaganych Dyrektywą kryteriów dotyczących minimalnej substancji biznesowej.

Implementacja Dyrektywy do porządku prawnego krajów UE była pierwotnie planowana na styczeń 2024 r. Z uwagi jednak na istotne opóźnienia związane z procesem legislacyjnym (na ten moment Dyrektywa nie została przyjęta przez Parlament Europejski ani Radę Unii Europejskiej), termin wejścia w życie Dyrektywy zostanie najprawdopodobniej przesunięty.

## 11. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE MURAPOL

### 11.1 Podstawowe informacje o Spółce

Tabela nr 87. Podstawowe informacje o Spółce.

Nazwa i forma prawna:	Murapol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Murapol S.A.
Siedziba i adres:	ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Nr telefonu:	+48338193333
Strona internetowa*:	<a href="https://www.murapol.pl/">https://www.murapol.pl/</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:sekretariat@murapol.pl">sekretariat@murapol.pl</a>
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 ws. 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 ws. 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. 328<sup>1</sup> § 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 Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi oraz do Daty Prospektu kapitał zakładowy Spółki nie podlegał zmianom.

### **Ograniczenia zbywalności Akcji**

Statut nie przewiduje ograniczeń zbywalności Akcji.

Na Datę Prospektu zastawy obciążające wszystkie akcje Spółki posiadane przez Oferującego, w tym zastawy na Akcjach Oferowanych, zostały zwolnione. Oświadczenie o zwolnieniu zastawu rejestrowego oraz zastawów finansowych zostało złożone w dniu 17 listopada 2023 r. w formie łącznego oświadczenia składanego przez Pekao oraz Santander. W ramach tego oświadczenia Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Na Datę Prospektu zastaw rejestrowy został wykreślony z rejestru zastawów zgodnie z postanowieniem sądu doręczonym Spółce w dniu 23 listopada 2023 r. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”.

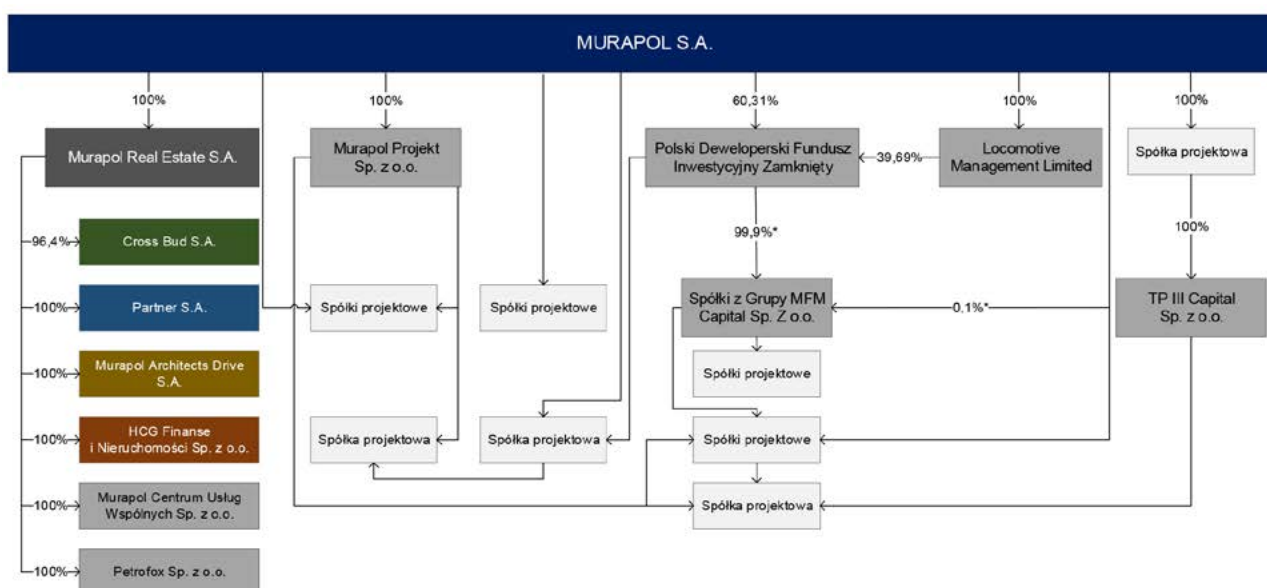
Informacje dotyczące ograniczeń regulacyjnych zbywalności Akcji, zob. rozdział 19 „Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji”.

## 11.4 Grupa Murapol

Na Datę Prospektu Grupa składa się ze (i) Spółki oraz (ii) 41 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.



\* Z zastrzeżeniem, że w jednej ze spółek z Grupy MFM Capital sp. z o.o. Polska Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiada 89,9% udziałów, a Spółka bezpośrednio 10,1% udziałów.

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. oraz Locomotive Management Limited. Murapol Real Estate S.A., Istotna Spółka Zależna, która centralizuje 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 96,40% 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.

Począwszy od 2019 r., przeprowadzono centralizację procesów deweloperskich Grupy w spółce Murapol Real Estate S.A., co wiązało się z przeprowadzeniem reorganizacji struktury Grupy (działania te zostały zakończone w roku 2022). W założeniach reorganizacji wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie są realizowane bezpośrednio przez spółkę Murapol Real Estate S.A. W związku z tym stopniowo podejmowano działania związane z procesem reorganizacji, które 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 miała na celu konsolidację prawną i składników majątku Grupy Murapol,

przede wszystkim aktywów spółek usługowych i projektowych oraz uproszczenie sieci pożyczek. Spółka na bieżąco dokonuje oceny struktury Grupy i jeśli zidentyfikuje taką potrzebę (m.in. prawną, finansową lub operacyjną), podejmowane są czynności, które mają na celu dalszą reorganizację struktury Grupy. Spółka nie przewiduje tworzenia nowych spółek projektowych sektora PRS. Obecne spółki projektowe po zakończeniu realizacji przedsięwzięć deweloperskich będą stopniowo likwidowane lub łączone z innymi podmiotami z Grupy.

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. 115 mln zł).

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat Istotnych Spółek Zależnych.

### **Cross Bud S.A.**

Murapol Real Estate S.A. posiada 96,4% akcji w kapitale zakładowym spółki Cross Bud S.A., co uprawnia do wykonywania 96,4% głosów na walnym zgromadzeniu Cross Bud S.A. Pozostałe 3,6% 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 Cross Bud 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. zadecyduje 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., 9 maja 2022 r. i 17 kwietnia 2023 r. doszło do nabycia przez Murapol Real Estate S.A. od Grzegorza Olszowego w każdej dacie po 3.596 akcji stanowiących 3,6% ogólnej liczby akcji w Cross Bud S.A. (pierwsza transza, druga transza i trzecia transza), za cenę określoną w umowie sprzedaży akcji. Do nabycia doszło po spełnieniu się warunku zawieszającego w postaci podjęcia przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A. uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Cross Bud S.A. odpowiednio za 2020 r., za 2021 r. i 2022 r. Warunek (ii) uznano za niezastrzeżony w związku z podjęciem przez walne zgromadzenie Cross Bud S.A. odpowiednio w dniu 5 lipca 2021 r., 29 kwietnia 2022 r. i 11 kwietnia 2023 r. uchwał o przeznaczeniu zysku za odpowiednio 2020 r., 2021 r. i 2022 r. w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Tabela nr 88. Podstawowe informacje o spółce Cross Bud S.A.

Nazwa i forma prawna:	Cross Bud S.A.
Siedziba i adres:	ul. Dworkowa 4, 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 Calus (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 89. 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. Dworkowa 4, 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 90. Podstawowe informacje o spółce Murapol Architects Drive S.A.

Nazwa i forma prawna:	Murapol Architects Drive S.A.
Siedziba i adres:	ul. Dworkowa 4, 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 91. Podstawowe informacje o spółce Murapol Real Estate S.A.

Nazwa i forma prawna:	Murapol Real Estate S.A.
Siedziba i adres:	ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (główna spółka deweloperska Grupy)
Kapitał zakładowy:	28.167.522,00 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 92. Podstawowe informacje o spółce Partner S.A.

Nazwa i forma prawna:	Partner S.A.
Siedziba i adres:	ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała, Polska
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł
Członkowie zarządu:	Łukasz Skiba (prezes zarządu), Joanna Sylwia Siuda (wiceprezes zarządu), Łukasz Socha (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 2022 r., znajdują się w nocie 2 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.



## 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.

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 Oferujący posiada co najmniej 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, Oferującemu 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 nieuzyskania 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 93. 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	44	Prezes Zarządu	9 września 2022 r.	31 grudnia 2027 r.
2. Przemysław Kromer	44	Członek Zarządu	9 września 2022 r.	31 grudnia 2027 r.
3. Iwona Sroka	52	Członek Zarządu	9 września 2022 r.	31 grudnia 2027 r.

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarząd

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 2027.

Adres służbowy wszystkich członków Zarządu to: Murapol S.A., ul. Dworkowa 4, 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 2008 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.

Dodatkowy adres służbowy Nikodema Iskry to: Kancelaria Radcy Prawnego Nikodem Iskra, ul. Jeżynowa 12A/5, 43-316 Bielsko-Biała, Polska.

### *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., które 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 Vippp.

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, a w ostatnim okresie także ESG.

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 (a wcześniej Komisji Trójstronnej) – jako reprezentant strony pracodawców i wiceprezydent, a następnie członek rady Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej. W latach 2017-2022 była członkiem rady nadzorczej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. 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 w Katedrze Gospodarki Narodowej.

Dodatkowy adres służbowy Iwony Sroki to: Murapol S.A., ul. Złota 59 (Skylight, 17 piętro), 00-120 Warszawa, Polska.

#### **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 94. Funkcje pełnione przez członków Zarządu w okresie ostatnich pięciu lat

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Spółka</b>	<b>Pełniona funkcja</b>	<b>Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?</b>
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.*/**	Prezes 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 Jaśkowa Dolina sp. z o.o.* /*****	Prezes Zarządu	NIE
	Murapol Real Estate S.A.*	Prezes Zarządu	TAK
	Murapol & M Investment sp. z o.o.* /*****	Członek Zarządu	NIE
	Murapol Projekt 64 sp. z o.o.*	Prezes Zarządu	NIE
	Murascot LTD*	Dyrektor	NIE
	Partner S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Petrofox sp. z o.o.*	Członek Zarządu	NIE
	Platforma Mieszkaniowa S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	WHIZZ S.A.* /*****	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	WHIZZ S.A.* /*****	Prezes Zarządu	NIE

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
2. Przemysław Kromer	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	NIE
	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 Mieszaniowa 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*****	Murapol Architects Drive S.A.*	Członek Rady Nadzorczej
Murapol Asset Management S.A.*/****		Członek Rady Nadzorczej	NIE
Murapol Real Estate S.A.*		Wiceprezes Zarządu	TAK
Polski Związek Firm Deweloperskich		Członek Zarządu	TAK
Polski Związek Firm Deweloperskich (oddział w Łodzi)		Członek Zarządu	NIE
Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej		Członek Rady	TAK
Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej		Wiceprezydent	NIE
Rada Dialogu Społecznego		Członek Rady Dialogu Społecznego	TAK
Zakład Ubezpieczeń Społecznych		Członek Rady Nadzorczej	NIE
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.

\*\* Major Facility Management sp. z o.o. została połączona w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, jako spółka przejmowana, ze spółką Murapol Real Estate S.A. w lutym 2021 r.

\*\*\* Murager GmbH zostanie rozwiązana z upływem dnia 30 listopada 2023 r. Nikodem Iskra w tym dniu przestanie pełnić funkcję dyrektora generalnego tej spółki, a z dniem 1 grudnia 2023 r. stanie się likwidatorem tej spółki. Spółka jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpocznie się z dniem 1 grudnia 2023 r.);

\*\*\*\* Murapol Asset Management S.A. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w kwietniu 2022 r.). Nikodem Iskra był również likwidatorem spółki.

\*\*\*\*\* Murapol Jaśkowa Dolina sp. z o.o. została połączona w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, jako spółka przejmowana, ze spółką Murapol Projekt 59 sp. z o.o. w marcu 2022 r.

\*\*\*\*\* Murapol & M Investment sp. z o.o. została połączona w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, jako spółka przejmowana, ze spółką Murapol Projekt 59 sp. z o.o. w grudniu 2022 r.

\*\*\*\*\* WHIZZ S.A. została połączona w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, jako spółka przejmowana, ze spółką Murapol Real Estate S.A. w lutym 2021 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 została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w lutym 2022 r.).

## 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;
- Oferujący będzie miał prawo do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej we wskazanych poniżej przypadkach poprzez doręczenie Spółce pisemnego oświadczenia („**Uprawnienie Osobiste**”):
  - tak długo jak Oferujący będzie posiadać co najmniej 40%, ale mniej niż 50% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Oferującemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 członków Rady Nadzorczej, spośród których Oferujący wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
  - tak długo jak Oferujący będzie posiadać co najmniej 30%, ale mniej niż 40% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Oferującemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 3 członków Rady Nadzorczej, spośród których Oferujący wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Oferującego 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 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 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 użytkownika 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 przedwstępnym lub warunkowym 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; (xvi) coroczne dokonywanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny pracy Rady Nadzorczej (samooceńca), (xv) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; (xv) 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 Nadzorczej.

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:

- (i) 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
- (ii) 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 interesów członkowie Rady Nadzorczej będą podlegać obowiązkowi wynikającemu 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 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 mniejszościach w innych podmiotach.

W tym samym dniu, a w odniesieniu do pełnienia funkcji zarządczych w spółkach: (i) AEREF V PL Investment S.à r.l.; (ii) AEREF V PL Master S.à r.l.; (iii) AEREF V PL PRS Master S.à r.l. oraz (iv) AEREF V PL PRS S.à r.l. przez Williama Twemlow w dniu 21 listopada 2023 r., 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) 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 Gradischinig (powiązani z funduszem zarządzanym przez Ares, który posiada większość udziałów w 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 spółkach projektowych, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach Platformy PRS, z zastrzeżeniem Williama Twemlow, który od października 2023 r. pełni funkcje zarządcze w spółkach wskazanych powyżej, 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. oraz w dniu 21 listopada 2023 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 („**Komitet Inwestycyjny**”). Po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza powołała 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.

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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych 2018-2020 przygotowanych w związku z planowaną ofertą publiczną akcji 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 roku obrotowym 2022 odbyło się jedno formalne posiedzenie Komitetu Audytu – w dniu 9 września 2022 r., na którym podjęto uchwały: (i) w przedmiocie pozytywnej oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021 (uchwała Rady Nadzorczej w tym przedmiocie została podjęta w dniu 9 września 2022 r.), (ii) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania Komitetu Audytu z działalności Komitetu Audytu w roku obrotowym 2021 oraz (iii) w przedmiocie oceny, czy istnieje w Spółce potrzeba powołania audytora wewnętrznego.



W dniu 18 kwietnia 2023 r. odbyło się posiedzenie Komitetu Audytu, na którym podjęto uchwały: (i) w przedmiocie pozytywnej oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022 (uchwała Rady Nadzorczej w tym przedmiocie została podjęta w dniu 18 kwietnia 2023 r.), (ii) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania Komitetu Audytu z działalności Komitetu Audytu w roku obrotowym 2022 oraz (iii) w przedmiocie oceny, czy istnieje w Spółce potrzeba powołania audytora wewnętrznego. Następnie w dniu 31 maja 2023 r. Komitet Audytu podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dokonania wyboru firmy audytorskiej, a w dniu 15 września 2023 r. podjął: (i) uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczącej uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz (ii) uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na świadczenie przez firmę audytorską dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce. Kolejne posiedzenie Komitetu Audytu odbyło się 2 listopada 2023 r., na którym zostały podjęte uchwały w sprawie: (i) rekomendacji dotyczącej uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 (uchwała Rady Nadzorczej w tym przedmiocie została podjęta w dniu 21 listopada 2023 r.), (ii) rekomendacji dotyczącej uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia Śródrocznego Sprawozdania Finansowego (uchwała Rady Nadzorczej w tym przedmiocie została podjęta w dniu 21 listopada 2023 r.) oraz (iii) oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji w Zarządzie. W dniu 21 listopada 2023 r. Komitet Audytu podjął uchwały w przedmiocie: (i) przyjęcia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, (ii) przyjęcia procedury wyboru firmy audytorskiej oraz (iii) oceny konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji w Radzie Nadzorczej.

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

Audyty 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*

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 na Datę Prospektu obowiązuje.

W 2021 r. Komitet Inwestycyjny wyraził 12 pozytywnych opinii w zakresie dokonania czynności przez Spółkę. W 2022 r. Komitet Inwestycyjny wyraził 27 pozytywnych opinii w zakresie dokonania czynności przez Spółkę oraz jedną uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego z jego działalności w 2021 r. W 2023 r. do Daty Prospektu Komitet Inwestycyjny wyraził 27 pozytywnych opinii w zakresie dokonania czynności przez Spółkę oraz jedną uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Komitetu Inwestycyjnego z jego działalności w 2022 r.

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.

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 powołała 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 95. Podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Wiek</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</b>	<b>Data upływu obecnej kadencji</b>
1. John Ruane	45	Przewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	31 grudnia 2023 r.
2. Maciej Dyjas	60	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	31 grudnia 2023 r.
3. Piotr Fijołek	37	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	31 grudnia 2023 r.
4. William Twemlow	33	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	31 grudnia 2023 r.
5. Justyna Bauta-Szostak*	45	Członek Rady Nadzorczej	29 lipca 2021 r.	31 grudnia 2023 r.
6. Lukas Gradischnig	34	Członek Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	31 grudnia 2023 r.
7. Brendan O'Mahony*	57	Członek Rady Nadzorczej	29 lipca 2021 r.	31 grudnia 2023 r.
8. Nebil Şenman	51	Członek Rady Nadzorczej	13 lutego 2020 r.	31 grudnia 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 2023.

### **Członkowie Rady Nadzorczej poczynszy od Dopuszczenia do Obrotu na GPW**

Zgodnie z wiedzą Spółki, po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW, przewiduje się zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu powołania jednego członka Rady Nadzorczej spełniającego kryterium niezależności przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że przy jego powołaniu prawo głosu Oferującego 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. (od 2022 r. zastąpionego przez Griffin Capital Partners 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. Do 2022 r. był 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 Karłowicza.

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 Capital Partners 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 2022 r. zastąpionego przez Griffin Capital Partners 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. do 2022 r. był członkiem rady nadzorczej w Cornerstone Partners sp. z o.o. Od 2020 r. do 30 września 2021 r. był również 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 Capital Partners 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 otrzymał nagrodę AJ Cahill Prize w dziedzinie ekonomii.

Adres służbowy Williama 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. Senatorska 18a, 00-082 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. sprawował funkcję wicedyrektora, a obecnie funkcję dyrektora (*Principal*) w Ares Management.

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) oraz J.S. Hamilton Poland sp. z o.o. (od 2019 r.). Od 2021 do 2022 r. był również członkiem rady nadzorczej spółki CSG S.A. – Greencell.

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., (od 2022 r. zastąpionego przez Griffin Capital Partners 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 do 2022 r. był członkiem rady nadzorczej 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 Nebila Şenmana to: Griffin Capital Partners 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 96. Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w okresie ostatnich pięciu lat.

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Spółka</b>	<b>Pełniona funkcja</b>	<b>Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?</b>
1. John Ruane	ACE II Co-Invest LP	Wspólnik	TAK
	ACE III Co-Invest LP	Wspólnik	TAK
	ACE V (E) Co-Invest, L.P.	Wspólnik	TAK
	ACOF V Master Co-Invest (Offshore), L.P.	Wspólnik	TAK
	ACOF VI Co-Invest (Offshore), L.P.	Wspólnik	TAK
	APF Co-Invest (Offshore) L.P.	Wspólnik	TAK
	Ares US X Parallel Fund A Co-Invest, L.P.,	Wspólnik	TAK
	Apollo Rida Germany GmbH	Dyrektor	NIE
	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 SSG SLO II Co-Invest, L.P	Wspólnik	TAK
	Ares HICOF II Co-Invest, L.P.	Wspólnik	TAK
	ASME Co-Invest (Offshore)	Wspólnik	TAK
	ASOF Co-Invest (Offshore), L.P.	Wspólnik	TAK
	ASOF II Co-Invest (Offshore), L.P.,	Wspólnik	TAK
	Brook Bay ESG Equity ML Fund Limited	Wspólnik	NIE
	Brook Bay Secondaries Fund L.P.	Wspólnik	TAK
	Bulk Property Investor Limited	Dyrektor	TAK
	Corasdotio Limited	Wspólnik	TAK
	EK4 Objekt Osnabrück GmbH	Członek Zarządu	NIE
	EK12 Objekt Witten GmbH	Dyrektor	NIE
	EPEP II Co-Invest, L.P.	Wspólnik	TAK
	EPEP III 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	Dyrektor	NIE
	King William St Limited	Dyrektor	NIE
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Native Holdings Limited	Dyrektor	TAK
	Native Places Limited	Dyrektor	TAK
	Odondo Limited	Akcjonariusz	TAK
	PCS Co-Invest II (Offshore), L.P.,	Wspólnik	TAK
	Prisma Capital Special Situations Fund I LP	Wspólnik	TAK
	Prisma Capital Special Situations Fund II LP	Wspólnik	TAK
	PT EU RAIF VCIC Public Ltd	Akcjonariusz	TAK
	Richmond Hill Developments (Jersey) Limited	Dyrektor	TAK
	Spanish Retail Partners LLP	Członek Zarządu	NIE
	Terra Solar II Limited, NovaUCD	Wspólnik	TAK

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
2. Maciej Dyjas	AEREF V PL Investment S.à r.l.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	AEREF V PL PRS S.à r.l.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Algeton Ltd	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	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	NIE
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Partner Zarządzający	NIE
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Wspólnik	NIE
	Echo Investment S.A.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Echo Polska Properites N.V.	Członek Zarządu	TAK
	Ellerslie Limited	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	European Logistic Investment B.V.	Wspólnik (pośrednio)	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	NIE
	Griffin Advisors sp. z o.o.*****	Wspólnik (pośrednio)	NIE
	Griffin Capital Partners sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Griffin Capital Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Griffin Investments sp. z o.o.****	Wspólnik	NIE
	Griffin Property Finance Managers Sp. z o.o. *****	Wspólnik (pośrednio)	NIE
	Griffin Real Estate sp. z o.o.*****	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Griffin Real Estate sp. z o.o.*****	Wspólnik (pośrednio)	NIE
	Griffin Topco S.à r.l. (Luxembourg)	Członek Rady Dyrektorów	NIE
	Griffin Topco II S.à r.l. (Luxembourg)	Członek Rady Dyrektorów	NIE
	Griffin Topco III S.à r.l. (Luxembourg)	Członek Rady Dyrektorów	NIE
	Hampont sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Helladius sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	ITK Inwestycje sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Jonquille Investments Ltd	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Linfield Enterprises Limited	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Lisala sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Lisala sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Management and Operations SO SPV 119 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	Wspólnik	NIE
	Mfuko Sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Morepitch Holdings Limited	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Pad-Res Investments B.V.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Phoenix Limited (Malta)	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Proservice Finteco Sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Smyk Holding S.A.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Smyk Holding sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Student Depot Investments B.V.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Student Depot sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	SO SPV 119 sp. z o.o.*****	Wspólnik	NIE
	SO SPV 119 sp. z o.o.*****	Członek Zarządu	NIE
	Tilos Renewable Partners B.V.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Trademarc Holding Polska sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Vigoda Development Limited	Wspólnik (pośrednio)	TAK
	Zara Polska sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	3PI sp. z o.o.	Prezes Zarządu	TAK
3PI sp. z o.o.	Wspólnik (pośrednio)	TAK	

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Spółka</b>	<b>Pełniona funkcja</b>	<b>Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?</b>
3. Piotr Fijołek	Abrikoos sp. z o.o.*****	Członek Zarządu	NIE
	Apenon sp. z o.o.*****	Członek Zarządu	NIE
	Bruin sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Centralne Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Kolejowego „KOLPROJEKT” sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Cornerstone Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Emilia Nieruchomości sp. z o.o.	Prokurent	NIE
	EPP Retail – M1 Bytom sp. z o.o. (poprzednio: Geel sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Częstochowa sp. z o.o. (poprzednio: Rood sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Kraków sp. z o.o. (poprzednio: EPP Development 1 sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail – M1 Radom Sp. z o.o. (poprzednio: Zilver Sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail Powerpark Olsztyn sp. z o.o. (poprzednio: Sering sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP Retail Powerpark Opole sp. z o.o. (poprzednio: Tulp sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP-Retail Powerpark Kielce sp. z o.o. (poprzednio: Appel sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	EPP-Retail Powerpark Tychy sp. z o.o. (poprzednio: Braam sp. z o.o.)	Członek Zarządu	NIE
	Framboos sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Graspa Development sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Helladius 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
	Partnerbud S.A.*****	Wspólnik	TAK
Pruim sp. z o.o.*****	Członek Zarządu	NIE	
Safirus sp. z o.o.*****	Członek Zarządu	NIE	



<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Spółka</b>	<b>Pełniona funkcja</b>	<b>Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?</b>
4. William Twemlow	Acorn Park Management Ltd	Dyrektor	NIE
	AEREF V PL Investment S.à r.l.	Menedżer	TAK
	AEREF V PL Master S.à r.l.	Menedżer	TAK
	AEREF V PL PRS Master S.à r.l.	Menedżer	TAK
	AEREF V PL PRS S.à r.l.	Menedżer	TAK
	AREOF III CO-INVEST (OFFSHORE), L.P.	Akcjonariusz	TAK
	Ares Capital Corporation	Akcjonariusz	TAK
	Ares Management Corporation	Akcjonariusz	TAK
	ARES MASTER EMPLOYEE CO-INVEST PROGRAM 2019 OFFSHORE, L.P.	Akcjonariusz	TAK
	ARES MASTER EMPLOYEE CO-INVEST PROGRAM 2023 OFFSHORE, L.P.	Akcjonariusz	TAK
	Bronzesky Limited	Dyrektor	NIE
	FL Fulham Development (UK) Limited	Dyrektor	TAK
	GOLDLATCH LIMITED	Dyrektor	NIE
	Hainge Road Management Ltd	Dyrektor	NIE
	Hamlet Catering Limited	Dyrektor	NIE
	Kampus Operations Limited	Dyrektor	TAK
	Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Revelan Developments Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Estates (Anglo) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Estates (Harborne) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Estates (No.2) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Estates (Iom) No 3 Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Estates (Iom) No 4 Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Estates (Wigston) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Group Ltd	Dyrektor	NIE
	Revelan Holdings Ltd	Dyrektor	NIE
	Revelan Homes Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan (Dunstable) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan (IOM) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan (Luton) Limited	Dyrektor	NIE
	Revelan Properties (Iom) Limited	Dyrektor	NIE
	SFH Development Holdings Limited	Dyrektor	TAK
	SFH Opco Limited	Dyrektor	TAK
	SFH Propco 1 Limited	Dyrektor	TAK
	SFH Propco 2 Limited	Dyrektor	TAK
	Stibnite Holdings Limited	Dyrektor	TAK
	Stretford Enterprises Limited	Dyrektor	TAK
	Victory Park Management Company Limited	Dyrektor	NIE
	Wellington Road Retail Park Management Company Limited	Dyrektor	NIE
	Wensleybeach Limited	Dyrektor	TAK
	Wensleybeach Limited	Wspólnik	TAK

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Spółka</b>	<b>Pełniona funkcja</b>	<b>Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?</b>
5. Justyna Bauta-Szostak	ADN Podatki Sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Dłuska i Wspólnicy Spółka Radców Prawnych i Doradców Podatkowych spółka jawna	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 Michalik Dłuska Dziedzic i Wspólnicy spółka jawna	Wspólnik	TAK
6. Brendan O'Mahony	MDDP International Sp. z o.o	Wspólnik	TAK
	Netguru S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	TAK
	J.S. Hamilton Poland sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	ValueMind sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	ValueMind sp. z o.o.	Członek Zarządu	TAK
7. Lukas Gradischnig	CSG S.A. – Greencell	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Aeiou Real Estate Limited	Dyrektor	TAK
	Aeiou Real Estate Limited	Akcjonariusz	TAK
	Ares Master Employee Co-Invest Program 2023 Offshore LP	Akcjonariusz	TAK
	Arrow Bowline Ltd	Dyrektor	TAK
	Arrow Bowline Management Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Cardiff (Jersey) Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Cardiff Management Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Cardiff Retail Management Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Devco (Cardiff) Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Devco (Exeter) Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Exeter Management Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Exeter Retail Management Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Exeter (Phase 2) Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Glasgow Holdings Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Glasgow Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow I Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow II Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow III Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow IV Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow V Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Uk Property Holdings Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Leonardo Limited	Dyrektor	TAK
	Arrow Leonardo Management Limited	Dyrektor	TAK
	Base Glasgow OpCo Limited	Dyrektor	TAK
	EPEP III Co-Invest, L.P.	Akcjonariusz	TAK
	MREF III Runnymede Operations Limited	Dyrektor	TAK
MREF IV Birmingham Limited	Dyrektor	TAK	
MREF IV Birmingham Operations Limited	Dyrektor	TAK	
Murapol Real Estate S.A.*	Członek Rady Nadzorczej	NIE	

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
8. Nebil Şenman	AEREF V PL Investment S.à r.l. (Luxembourg)	Wspólnik	TAK
	AEREF V PL PRS S.à r.l.	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	NIE
	Griffin Advisors sp. z o.o. ****	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Griffin Capital Partners sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Griffin Capital Partners sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	TAK
	Griffin Investments sp. z o.o. ****	Wspólnik	NIE
	Griffin Property Finance Managers Sp. z o.o. *****	Wspólnik	NIE
	Griffin Real Estate sp. z o.o. ****	Wspólnik	NIE
	Griffin Real Estate sp. z o.o. ****	Członek Rady Nadzorczej	NIE
	Hampont sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Helladius sp. z o.o.	Wspólnik	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
	Pad-Res Investments B.V. (Amsterdam)	Wspólnik	TAK
	Pad Res Markajmy I Sp. zo.o. (poprzednio: Elektrownia Markajmy Sp. z o.o.)	Wspólnik	NIE
	Pad Res Markajmy II Sp. zo.o. (poprzednio: ZWW Energetyka 2 Sp. z o.o.)	Wspólnik	NIE
	Pad Res Markajmy II Sp. zo.o. (poprzednio: ZWW Energetyka 2 Sp. z o.o.)	Wspólnik	NIE
	Student Depot Investments B.V. (Amsterdam)	Wspólnik	TAK
	Student Depot sp. z o.o.	Członek Zarządu	NIE
	Student Depot sp. z o.o.	Wspólnik	TAK
	Tilos Renewable Partners B.V.	Wspólnik	TAK
	Tolv Sp. z o.o.	Wspólnik	NIE
	Trademarc Holding Polska sp. z o.o.	Wspólnik	TAK

Źródło: Oświadczenia członków Rady Nadzorczej

\* Oznacza Spółkę Zależną.

\*\* Blue Gas N'R'G Holding sp. z o.o. (w likwidacji) jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpoczęta w lipcu 2023 r.).

\*\*\* Blue Gas N'R'G sp. z o.o. (w upadłości) została wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS w grudniu 2022 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy o zakończeniu postępowania upadłościowego w wyniku zlikwidowania całości majątku masy upadłościowej i wykonania ostatecznego planu podziału.

\*\*\*\* Na Datę Prospektu, Griffin Investments sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji

wspólników (likwidacja zakończona w 2022 r.).

\*\*\*\*\* Griffin Advisors (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w listopadzie 2022 r.).

\*\*\*\*\* Griffin Real Estate (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w październiku 2023 r.).

\*\*\*\*\* SO SPV 119 sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w czerwcu 2022 r.).

\*\*\*\*\* Abrikoos sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w lipcu 2023 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

\*\*\*\*\* 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.

\*\*\*\*\* Leminel Enterprise sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w kwietniu 2022 r.). Piotr Fijołek był również likwidatorem spółki.

\*\*\*\*\* Na Datę Prospektu Pruim sp. z o.o. (w likwidacji) jest likwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja rozpoczęta w sierpniu 2023 r.). Piotr Fijołek jest również likwidatorem spółki.

\*\*\*\*\* 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.

\*\*\*\*\* Griffin Property Finance Managers Sp. z o.o. (w likwidacji) została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w październiku 2023 r.).

\*\*\*\*\* Z uwagi na sytuację finansową spółki PartnerBud S.A., na podstawie postanowienia z dnia 21 sierpnia 2020 r. Sądu Rejonowego w Częstochowie Wydział VIII Gospodarczy ogłoszono upadłość tej spółki. Piotr Fijołek jest akcjonariuszem tej spółki od lutego 2023 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 miałyby 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 jakiegokolwiek 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 GCP oraz mniejszościowymi udziałowcami w Oferującym 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 GCP ani posiadania mniejszościowego pakietu udziałów Oferującego 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 GCP i Inwestor PRS współpracują ze sobą przy realizacji projektów w ramach platformy PRS oraz GCP 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 pracownikami Ares, który zarządza funduszami posiadającymi większość udziałów w Oferującym oraz 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 (Spółki Projektowe PRS), z zastrzeżeniem Williama Twemlow, który od października 2023 r. pełni funkcję menedżera w Oferującym, AEREF V PL Master S.à r.l., AEREF V PL PRS Master S.à r.l. oraz AEREF V PL PRS S.à r.l.

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 jednoczesne zaangażowania członków Rady Nadzorczej: odpowiednio, (i) Macieja Dyjasa, Nebila Şenmana oraz (ii) Johna Ruane, Williama Twemlow i Lukasa Gradischnig, 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, w dniu 21 listopada 2023 r. Rada Nadzorcza, zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu, podjęła uchwałę w przedmiocie oceny istnienia konfliktu interesów przy sprawowaniu funkcji w Radzie Nadzorczej, zgodnie z którą, po przeanalizowaniu i rozważeniu okoliczności sprawowania przez Williama Twemlow funkcji zarządczych w spółkach : (i) AEREF V PL Investment S.à r.l.; (ii) AEREF V PL Master S.à r.l.; (iii) AEREF V PL PRS Master S.à r.l. oraz (iv) AEREF V PL PRS S.à r.l., Rada Nadzorcza stwierdziła, że w ocenie Rady Nadzorczej istniejące jednoczesne zaangażowanie Williama Twemlow nie stoi w konflikcie z pełnieniem funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki ani w Komitecie Audytu i nie występuje konflikt interesów uniemożliwiający sprawowanie funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki ani w Komitecie Audytu przez Williama Twemlow. Zob. również szczegółowe informacje w pkt 12.2 „Rada Nadzorcza – Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej po zakończeniu Oferty”.

W dniu 14 października 2021 r. oraz w dniu 21 listopada 2023 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 zarządzanym przez Ares, który posiada większość udziałów w Oferującym i w AEREF V PL PRS S.à r.l.), którzy nie pełnią jednak funkcji zarządczych ani nadzorczych bezpośrednio w Oferującym, w AEREF V PL PRS S.à r.l., ani spółkach projektowych, które zostały/zostaną utworzone w celu zarządzania projektami w ramach Platformy PRS (z zastrzeżeniem Williama Twemlow, który od października 2023 r. pełni funkcję menedżera w Oferującym, AEREF V PL Master S.à r.l., AEREF V PL PRS Master S.à r.l. oraz AEREF V PL PRS S.à r.l.), informacje o powiązaniu z funduszem zarządzanym przez Ares przekazane były Spółce w toku transakcji dotyczącej nabycia akcji Spółki przez Oferującego (luty-marzec 2020 r.). Powiązania p. Johna Ruane, p. Williama Twemlow oraz p. Lukasa Gradischnig z Ares są znane członkom Komitetu Audytu oraz pozostałym członkom Rady Nadzorczej, jako że osoby te zostały rekomendowane do Rady Nadzorczej przez 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 Iskrę 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 Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi, jak również do Daty Prospektu, poza transakcjami opisanymi w rozdziale 14 „*Transakcje z podmiotami powiązanymi*” 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*”. Ponadto, Nikodem Iskra zawarł z Oferującym umowę, zgodnie z którą w przypadku zamiaru zbycia przez Oferującego akcji Spółki skutkującego utratą kontroli nad Spółką: (i) Oferujący będzie uprawniony do żądania od Nikodema Iskry zbycia posiadanych przez niego akcji na rzecz nabywającego, a (ii) Nikodem Iskra będzie uprawniony do żądania od Oferującego spowodowania nabycia posiadanych przez niego akcji przez nabywającego. Wykonanie powyższych uprawnień będzie dotyczyć akcji Nikodema Iskry w liczbie proporcjonalnej do liczby akcji sprzedawanych przez Oferującego. Dodatkowo, na podstawie powyższej umowy Nikodemowi Iskrze przysługuje opcja sprzedaży Oferującemu posiadanych przez niego akcji Spółki w przypadku: (i) rozwiązania z przyczyn określonych w umowie kontraktu menedżerskiego zawartego przez niego ze Spółką; lub (ii) pośredniej zmiany kontroli nad Oferującym. Oferującemu natomiast przysługuje opcja kupna

od Nikodema Iskry posiadanych przez niego akcji Spółki w przypadku rozwiązania powyższego kontraktu menedżerskiego. Nabycie akcji w ramach opcji sprzedaży i kupna będzie następować po cenie odpowiadającej ich wartości godziwej.

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 Oferującego. Zob. pkt 13.1 „*Akcjonariusze Spółki*”.

## **12.9 Udział członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w Ofercie**

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu, Nikodem Iskra, Iwona Sroka i Przemysław Kromer zamierzają nabyć Akcje Oferowane w Ofercie w liczbie stanowiącej łącznie nie więcej niż 0,25% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do nie więcej niż 0,25% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Rady Nadzorczej: (i) Maciej Dyjas oraz Nebil Şenman, za pośrednictwem spółki kontrolowanej (Hampont), łącznie nabędą Akcje Oferowane w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz (ii) Piotr Fijołek zamierza nabyć Akcje Oferowane w Ofercie w liczbie stanowiącej około 0,2% do 0,25% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 0,2% do 0,25% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Dodatkowo, oprócz nabycia przez Macieja Dyjasa oraz Nebila Şenmana, o którym mowa powyżej, Maciej Dyjas oraz Nebil Şenman nie wykluczają dalszego zwiększenia ich pośredniego udziału w akcjonariacie Spółki.

Członkowie Zarządu oraz Piotr Fijołek zamierzają złożyć, a Hampont złoży, deklarację popytu w procesie budowania księgi popytu, a następnie zapisy na Akcje Oferowane zgodnie z zasadami właściwymi dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Członkowie Zarządu, Hampont oraz Piotr Fijołek zobowiążą się wobec Menedżerów Oferty do przestrzegania określonych ograniczeń zbywalności Akcji Oferowanych nabytych w Ofercie oraz w przypadku Nikodema Iskry, również posiadanych na Datę Prospektu. Zob. pkt 17.3 „*Umowy lock-up*”.

## **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.

Spółka planuje wprowadzić zmiany do Polityki Wynagrodzeń. W tym celu na dzień 5 grudnia 2023 r. zwołano Walne Zgromadzenie, na którym zostanie podjęta uchwała zmieniająca Politykę Wynagrodzeń. Spółka planuje również opublikować aktualną na Datę Prospektu treść Polityki Wynagrodzeń, jak i proponowane do niej zmiany na swojej stronie internetowej.

#### *Umowy zawarte przez członków Zarządu*

Członkowie Zarządu są zatrudnieni przez Spółkę na podstawie umów o pracę, kontraktów menedżerskich oraz stosunku powołania.

Członkowie Zarządu są również zatrudnieni na podstawie stosunku powołania w Spółkach Zależnych i z tego tytułu pobierają wynagrodzenie.

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 należne (o ile nie wskazano inaczej) na rzecz każdego członka Zarządu od Spółki i Spółek Zależnych za 2022 r. (bez względu na podstawę takiego wynagrodzenia) (w tys. zł). Obejmuje ono wynagrodzenie i świadczenia należne za grudzień 2022 r. (które zostały wypłacone w styczniu 2023 r.), natomiast nie obejmuje wynagrodzeń i świadczeń należnych za grudzień 2021 r., które zostały wypłacone w styczniu 2022 r.

Tabela nr 97. Wynagrodzenie oraz inne świadczenia należne (o ile nie wskazano inaczej) na rzecz członków Zarządu od Spółki i Spółek Zależnych za 2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie podstawowe od Spółki*	Wynagrodzenie od Spółek Zależnych*		Premie wypłacone przez Spółkę**
		(w tys. PLN)		
1. Nikodem Iskra	654	Murapol Architects Drive S.A.	1.650	900
		Murapol Real Estate S.A.	42	
		Partner S.A.	29	
		Cross Bud S.A.	23	
		Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	12	
		Razem od Spółek Zależnych	1.756	
2. Przemysław Kromer	300	Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	795	0
		Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	18	
		Murapol Real Estate S.A.	18	
		MFM Capital 2 sp. z o.o.	11.8	
		MFM Capital 3 sp. z o.o.	11.8	
		MFM Capital 4 sp. z o.o.	11.8	
		MFM Capital 5 sp. z o.o.	11.8	
		MFM Capital 6 sp. z o.o.	11.8	
		Cross Bud S.A.	6	
		Murapol Architects Drive S.A.	6	
		Partner S.A.	6	
Razem od Spółek Zależnych	908			
3. Iwona Sroka	624	Murapol Real Estate S.A.	42	500
		Murapol Architects Drive S.A.	6	
		Razem od Spółek Zależnych	48	
<b>Razem</b>	<b>1.578</b>		<b>2.712</b>	<b>1.400</b>

\* Wynagrodzenie podstawowe (a w przypadku Spółek Zależnych również zmienne) na podstawie, w zależności od danego członka Zarządu, stosunku powołania, umowy o pracę, kontraktu menedżerskiego lub umowy doradczej (obejmuje również wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w radach nadzorczych w niektórych Spółkach Zależnych z tytułu powołania). Członkowie Zarządu nie otrzymali świadczeń w naturze od Spółki ani Spółek Zależnych.

\*\* Pozycja „Premie” obejmuje premie wypłacane w 2022 r. za 2021 r.; premie te zostały wypłacone wyłącznie przez Spółkę. Premie należne za 2022 r. zostały wypłacone w 2023 r. i nie są zaprezentowane w powyższej tabeli. 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 dniu 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 świadczył 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. do dnia 28 lutego 2022 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 dziewięćmiesięcznym 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. Na podstawie aneksu nr 2 do powyższego kontraktu menedżerskiego zawartego dnia 7 lutego 2022 r., niezależnie od prawa do otrzymania premii rocznej, Nikodem Iskra jest dodatkowo uprawniony do otrzymania od Spółki rocznej premii specjalnej związanej z dostarczaniem przez Spółkę mieszkań na potrzeby sektora PRS.

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 (obecnie GCP) oraz Oferującym, 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 Iskrą umowy określającej warunki dodatkowej długoterminowej premii motywacyjnej (ang. *long-term incentive* lub LTI) przysługującej menedżerowi. Nikodem Iskra jest stroną takiej umowy od dnia 17 listopada 2021 r. 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.

W dniu 8 marca 2022 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na świadczenie przez Przemysława Kromera usług na rzecz Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o. na podstawie umowy doradczej. Przemysław Kromer zawarł umowę doradczą z Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o. ze skutkiem od dnia 1 marca 2022 r.

Wyżej wspomniana umowa może zostać rozwiązana z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Na podstawie wyżej wymienionej umowy doradczej, 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 wymienionej umowy Przemysław Kromer jest zobowiązany do zachowania tajemnicy przedsiębiorcy (zdefiniowanej w umowie), a także do przeniesienia na rzecz zleceniodawcy wszelkich praw autorskich oraz treści wszelkich opracowań jego autorstwa. Przez czas trwania wyżej wymienionej umowy Przemysław Kromer zobowiązuje się do niepodejmowania działalności konkurencyjnej wobec zleceniodawców.

Kontrakt menedżerski przewiduje zawarcie z Przemysławem Kromerem umowy określającej warunki dodatkowej długoterminowej premii motywacyjnej (ang. *long-term incentive* lub LTI) przysługującej menedżerowi. Przemysław Kromer jest stroną takiej umowy od dnia 17 listopada 2021 r. 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 kształtu działalności marketingowej Grupy Murapol, public affairs oraz obszar ESG.

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 Oferującym i AEREF V PL Master S.à r.l., tj. podmiotem bezpośrednio kontrolującym Oferującego, 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 Ares w Grupę Murapol. Umowy LTI wynikają ze zdarzeń i ustaleń historycznych związanych z przejściem kontroli nad Grupą Murapol w styczniu 2020 r. przez 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. Poza zatwierdzeniem 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 Oferujący 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.

W ocenie Spółki wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL AEREF V PL Master S.à r.l., tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki. Do dnia 30 września 2023 r. koszt długoterminowej premii motywacyjnej dla Grupy wyniósł narastająco 6,0 mln zł i został ujęty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty” w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych.

Na potrzeby Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych Grupa rozpoznała opisaną powyżej długoterminową premię motywacyjną jako transakcje płatności w formie akcji. Grupa rozpoznaje długoterminowe premie motywacyjne jako transakcje płatności w formie akcji, w przypadku gdy (i) są rozliczane w instrumentach kapitałowych Spółki lub innej jednostki należącej do grupy kapitałowej, lub (ii) są wypłacane w środkach pieniężnych lub innych aktywach, a ich wartość jest uzależniona od ceny (lub wartości) instrumentów kapitałowych Spółki lub innej jednostki należącej do grupy kapitałowej. Transakcja płatności w formie akcji może zostać rozliczona przez inną jednostkę należąca do Grupy lub akcjonariusza Spółki.

Dalsze informacje na temat długoterminowych premii motywacyjnych znajdują się w nocie 8.25 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

### **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. i następnie potwierdzona w dniu 9 października 2023 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 Oferującego, 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 (obiegowym) 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 za pełnienie funkcji niezależnego członka Rady Nadzorczej 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 należne na rzecz każdego członka Rady Nadzorczej od Spółki i jej Spółek Zależnych za 2022 r. (w tys. zł), z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej następujących osób: John Ruane, William Twemlow oraz Lukas Gradischnig jest w całości przekazywane przez Spółkę na rzecz Fundacji Dzieciom „Zdążyć z Pomocą” (KRS: 0000037904), co wynika z polityki Ares, który zarządza funduszami posiadającymi większość udziałów w Oferującym. Obejmuje ono wynagrodzenia należne za grudzień 2022 r. (które zostały wypłacone w styczniu 2023 r.), natomiast nie obejmuje wynagrodzeń należnych za grudzień 2021 r., które zostały wypłacone w styczniu 2022 r.

Tabela nr 98. Wynagrodzenie oraz inne świadczenia należne na rzecz członków Rady Nadzorczej od Spółki i Spółek Zależnych za 2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie od Spółki	Wynagrodzenie od Spółek Zależnych
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
1. John Ruane	2	0,00
2. Maciej Dyjas	2	0,00
3. Piotr Fijolek	2	0,00
4. William Twemlow	2	0,00
5. Justyna Bauta-Szostak	180	0,00
6. Lukas Gradischnig	0,5	0,00
7. Brendan O'Mahony	180	0,00
8. Nebil Şenman	1	0,00
<b>Razem</b>	<b>367,5</b>	<b>0,00</b>

Źródło: Spółka

#### **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 powiązanych 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 lub kierownicy odpowiednich działów/jednostek organizacyjnych: (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 kontaktów 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 odchyleń, 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 2020-2023 (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 2020-2022 oraz w 2023 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.

#### **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 3.2 – spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Spółka wskazuje, że nie stosuje powyższej zasady w zakresie, w jakim w jej ocenie jest to nieuzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności Spółki. W ramach struktury Spółki częściowo zostały wyodrębnione jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji (np. w zakresie sprawozdawczości finansowej). Niemniej, w ocenie Spółki, ze względu na jej rozmiar lub rodzaj działalności, optymalnym w jej przypadku rozwiązaniem np. w obszarze *compliance*, kontroli wewnętrznej czy zarządzania ryzykiem, jest rozproszenie niektórych zadań, systemów lub funkcji pomiędzy różne jednostki w ramach struktury organizacyjnej z uwzględnieniem rodzaju działalności biznesowej spółek lub obszaru działalności poszczególnych działów operacyjnych.

- 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.

- Zasada 6.4 – rada nadzorcza realizuje swoje zadania w sposób ciągły, dlatego wynagrodzenie członków rady nie może być uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Wynagrodzenie członków komitetów, w szczególności komitetu audytu, powinno uwzględniać dodatkowe nakłady pracy związane z pracą w tych komitetach.

Spółka wskazuje, że nie stosuje powyższej zasady w stosunku do sześciu członków Rady Nadzorczej, których wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej jest uzależnione od liczby odbytych posiedzeń oraz nie uwzględnia dodatkowego wynagrodzenia za pracę w komitetach Rady Nadzorczej (członkowie Rady Nadzorczej powiązani z Ares lub z GCP). Ponadto, wynagrodzenie trzech z nich w całości jest przekazywane przez Spółkę na cele charytatywne, co wynika z polityki Ares zarządzającego funduszami kontrolującymi Oferującego. Spółka stosuje jednak powyższą zasadę w stosunku do niezależnych członków Rady Nadzorczej, którzy z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej pobierają miesięczne wynagrodzenie niezależne od liczby odbytych posiedzeń (zob. pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej*”). Wynagrodzenie to uwzględnia dodatkowe nakłady pracy związane z udziałem tych członków Rady Nadzorczej w Komitecie Audytu.

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 OFERUJĄCY

### 13.1 Akcjonariusze Spółki

Na Datę Prospektu Akcjonariuszami Spółki są:

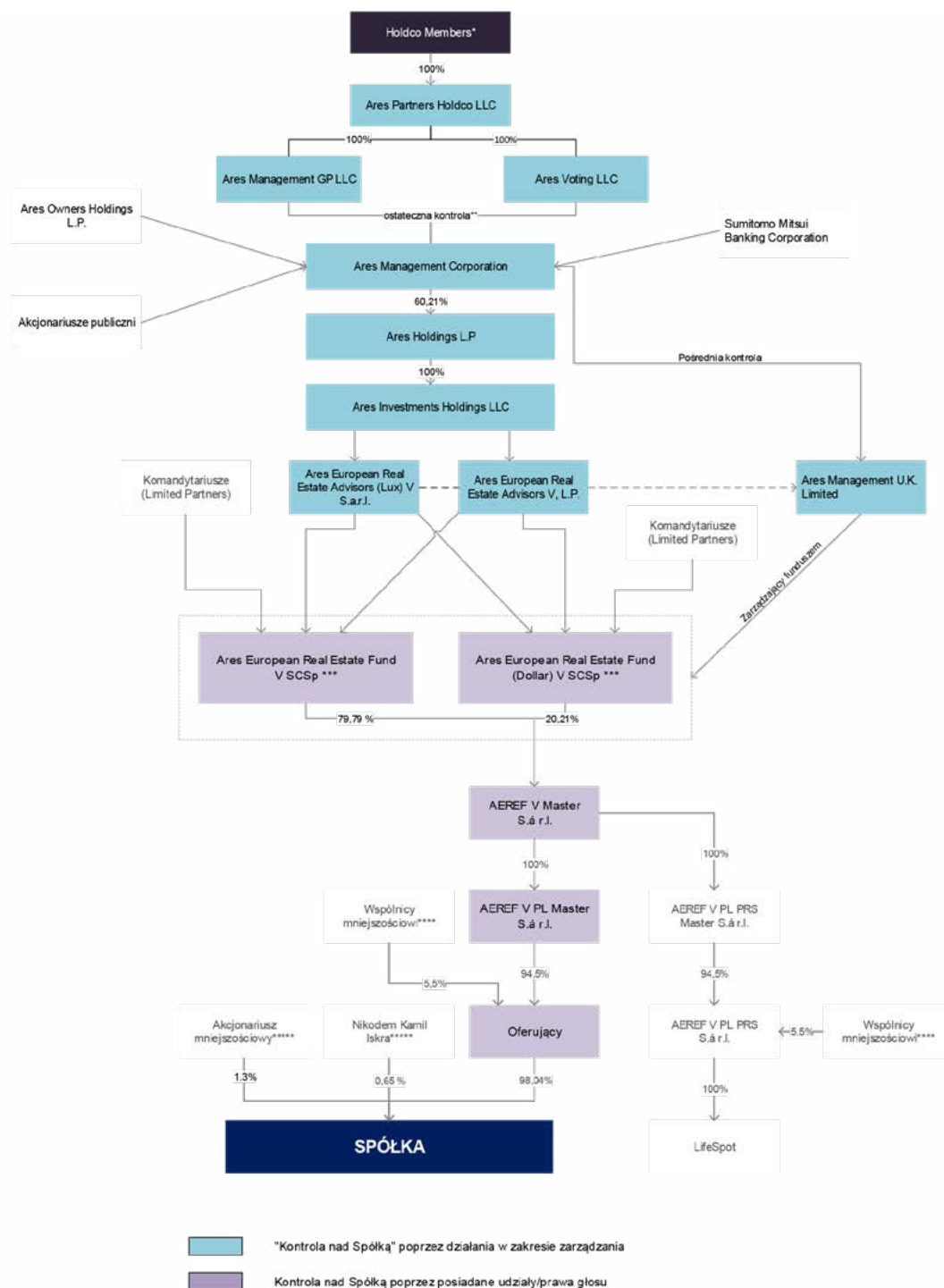
- AEREF V PL Investment S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („**Oferujący**”, „**Akcjonariusz Sprzedający**”), posiadający 40.000.000 Akcji stanowiących około 98,04% kapitału zakładowego Spółki uprawniających do wykonywania około 98,93% łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; oraz
- Nikodem Iskra, 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 Oferującego 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 oraz jej podmiotów kontrolujących.



\* „Holdco Members” (pol. udziałowcy Holdco) odnosi się do następujących osób: Michael Arougheti, David Kaplan, Antony Ressler, Bennett Rosenthal, Ryan Berry oraz R. Kipp deVeer. Żaden z nich nie sprawuje osobiście kontroli nad Ares Partners Holdco w rozumieniu standardów ładu korporacyjnego Nowojorskiej Giełdy Papierów Wartościowych (NYSE).

\*\* Większość głosów w Ares Management Corporation (przez swoje spółki zależne Ares Management GP LLC oraz Ares Voting LLC) posiada Ares Partners Holdco LLC, w związku z czym Ares Partners Holdco LLC sprawuje kontrolę nad Ares Management Corporation. Niemniej nie jest możliwe wskazanie dokładnej liczby głosów, które Ares Partners Holdco LLC posiada w Ares Management Corporation. Liczba głosów w Ares Management Corporation, do których uprawniają akcje serii B i C Ares Management Corporation, posiadane w całości odpowiednio przez Ares Management GP LLC oraz Ares Voting LLC, jest bowiem zmienna (zob. opis poniżej dotyczący serii akcji w Ares Management Corporation).

Akcje zwykłe serii B są akcjami bez praw majątkowych z akcji (non-economic stock), a ich właściciele nie są uprawnieni do (a) dywidendy wypłacanej przez Ares Management Corporation („AMC”) ani (b) do otrzymania jakichkolwiek aktywów AMC w przypadku jakiegokolwiek rozwiązania, likwidacji lub zakończenia działalności AMC. W każdym terminie, w którym spełniony jest Warunek Własności Ares (zdefiniowany poniżej), właściciele akcji zwykłych serii B są łącznie uprawnieni do liczby głosów równej (i) czterokrotnej wartości łącznej liczby głosów z akcji zwykłych serii A (posiadanych przez Ares

Owners Holding L.P., Sumitomo Mitsui Banking Corporation oraz akcjonariuszy publicznych) pomniejszonej o (ii) łączną liczbę głosów z akcji zwykłych serii C. W każdym terminie, w którym Warunek Własności Ares nie jest spełniony, właściciele akcji zwykłych serii B nie są uprawnieni do głosowania w żadnej sprawie poddanej pod głosowanie akcjonariuszy AMC. Ares Management GP LLC posiada wszystkie istniejące akcje zwykłe serii B AMC. Jedynym współnikiem (member) Ares Management GP LLC jest Ares Partners Holdco LLC.

„Warunek Własności Ares” stanowi ustalenie rady dyrektorów AMC podejmowane w dniu 31 stycznia każdego roku (lub w terminie zbliżonym do tej daty), czy łączne uprawnienia do wykonywania prawa głosu posiadane wspólnie przez (a) posiadaczy akcji zwykłych serii C (czyli obecnie Ares Voting LLC), (B) aktualny w danym czasie lub były personel Ares (w tym, pośrednio poprzez podmioty powiązane) oraz (C) Ares Owners Holdings L.P., bez podwójnego liczenia (without duplication), stanowi przynajmniej 10% łącznego uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji zwykłych serii A i akcji zwykłych serii C będących w obrocie (outstanding), z których prawo głosu jest wykonywane łącznie w ramach pojedynczej serii (single class). Dla celów ustalenia, czy Warunek Własności Ares został spełniony, rada dyrektorów AMC przyjmuje, że akcjami w obrocie (outstanding) i posiadanymi przez wyżej wskazane podmioty/osoby są wszystkie akcje zwykłe podlegające wydaniu tym podmiotom/osobom na podstawie przydziałów (instrumentów) kapitałowych (equity awards) przyznanych tym osobom.

Zgodnie z postanowieniami Aktu Założycielskiego AMC (Certificate of Incorporation) (który jest dostępny publicznie w Systemie Gromadzenia, Analizy i Odzyskiwania Danych Elektronicznych (Electronic Data Gathering, Analysis and Retrieval System Amerykańskiej Komisji Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission)), sprawy poddawane pod głosowanie właścicieli akcji zwykłych AMC generalnie wymagają zatwierdzenia przez większość lub więcej (1) wszystkich serii akcji zwykłych, z których prawo głosu jest wykonywane łącznie w ramach pojedynczej serii (single class) (w tym w sprawach dotyczących wyboru członków rady dyrektorów (directors)) lub (2) akcji zwykłych serii A i akcji zwykłych serii C, z których prawo głosu jest wykonywane łącznie w ramach pojedynczej serii (single class) (łącznie „Wskazane Akcje (Designated Stock)”). Odpowiednio, w każdym terminie, w którym Warunek Własności Ares jest zaspokojony, Ares Partners HoldCo LLC kontroluje przynajmniej 80% akcji w jakimkolwiek głosowaniu, w którym głosują wszystkie serie akcji zwykłych AMC, z których prawo głosu jest wykonywane łącznie w ramach pojedynczej serii (single class). Ponadto Ares Partners HoldCo LLC kontroluje obecnie większość w przypadku głosowania Wskazanymi Akcjami.

Akcje zwykłe serii C są akcjami bez praw majątkowych z akcji (non-economic stock), a ich właściciele nie są uprawnieni do (a) dywidendy wypłacanej przez AMC ani (b) do otrzymania jakichkolwiek aktywów AMC w przypadku jakiegokolwiek rozwiązania, likwidacji lub zakończenia działalności AMC. Właściciel akcji zwykłych serii C jest generalnie uprawniony do wykonywania prawa głosu w liczbie głosów równej liczbie jednostek uczestnictwa (partnership units) w Ares Holdings L.P. posiadanych zgodnie z rejestrem (held of record) przez każdego komandytariusza tego podmiotu (poza AMC i jego spółkami zależnymi). Posiadacze akcji zwykłych serii C są uprawnieni do wykonywania jednego głosu na akcję zwykłą serii C. Ares Voting LLC posiada wszystkie akcje zwykłe serii C AMC znajdujące się w obrocie (outstanding). Jedynym współnikiem (member) Ares Voting LLC jest Ares Partners HoldCo LLC.

Akcje zwykłe serii A są akcjami z prawami majątkowymi i uprawniają do wykonywania prawa głosu, a ich właściciele mają prawo do wykonywania jednego głosu z każdej posiadanej akcji zwykłej serii A. W dniu 8 kwietnia 2021 r. AMC wyemitował 3.489.911 akcji zwykłych bez prawa głosu (non-voting common stock), które są uwzględnione w stanie posiadania akcjonariuszy publicznych w strukturze powyżej (skrzynce „publicznej”). Powyższe akcje zwykłe bez prawa głosu odpowiadają na zasadzie pari passu akcjom zwykłym serii A i mają wyłącznie prawa majątkowe bez prawa głosu.

\*\*\* Ares European Real Estate Advisors (Lux) V S.à r.l. oraz Ares European Real Estate Advisors V, L.P. są komplementariuszami (co-general partners) („Komplementariusze”) funduszy Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp („Fundusze”). Żadna osoba fizyczna ani inwestor nie posiada pośrednio lub bezpośrednio 25% lub więcej udziałów w Funduszach. Komplementariusze kontrolują Fundusze nie poprzez posiadane udziały w Funduszach, ale poprzez działania w zakresie zarządzania. Komplementariusze powierzyli zarządzanie ryzykiem i portfelem Funduszy spółce Ares Management UK Limited w charakterze zarządzającego alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Ares Management UK Limited podlega regulacjom brytyjskiego organu nadzoru finansowego – UK Financial Conduct Authority. Odpowiedzialność za zarządzanie, działalność operacyjną oraz polityki Funduszy należy wyłącznie do Komplementariuszy. Funkcja zarządzania sprawowana przez Komplementariuszy obejmuje między innymi zawieranie umów, aktów, potwierdzeń wykonania/odbioru, certyfikatów, składanie wniosków oraz innych dokumentów w imieniu Funduszy. Oprócz powyższego Komplementariusze są uprawnieni do wykonywania i realizacji wszelkich celów i przedmiotu działalności Funduszy.

\*\*\*\* Wspólnikami mniejszościowymi w przypadku Oferującego są członkowie Rady Nadzorczej – Nebil Şenman (bezpośrednio) i Maciej Dyjas (pośrednio, przez spółkę Linfield Enterprises Limited), posiadający, każdy po 2,75% udziałów w spółce; udziałowcy Oferującego planują zawarcie porozumienia, zgodnie z którym Nebil Şenman (bezpośrednio) i Maciej Dyjas (pośrednio, przez spółkę Linfield Enterprises Limited) nie będą uczestniczyć w dystrybucji wpływów netto ze sprzedaży Akcji Oferowanych w Ofercie przez Oferującego, na skutek czego ich udział procentowy w kapitale zakładowym Oferującego ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu; wspólnikami mniejszościowymi zaś w przypadku AEREF V PL PRS są członkowie Rady Nadzorczej – Nebil Şenman (bezpośrednio) i Maciej Dyjas (pośrednio, przez spółkę Linfield Enterprises Limited), posiadający, każdy po 2,2% udziałów w spółce oraz spółka Helladius sp. z o.o. posiadająca 1,1% udziałów.

\*\*\*\*\* 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: Oferujący 98,93%, Nikodem Iskra – 0,36% i akcjonariusz mniejszościowy – 0,71%.

### 13.2 Oferujący

Akcje Oferowane są oferowane przez Oferującego, tj. AEREF V PL Investment S.à r.l., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Société à responsabilité limitée) założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), zarejestrowaną w Rejestrze Handlu i Spółek w Luksemburgu pod numerem B236259 oraz posiadającą identyfikator podmiotu prawnego (LEI) nr 529900WQLHX14ERA4057 i tel. +352 285 572 211/+352 285-572-202; strona internetowa: nie posiada.

Oferujący jest bezpośrednio kontrolowany przez AEREF V PL Master S.à r.l., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Société à responsabilité limitée) założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), zarejestrowaną w Rejestrze 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 Oferującym, a zatem sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Oferującym. 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 z ograniczoną odpowiedzialnością (*Société à responsabilité limitée*) założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), zarejestrowaną w Rejestrze 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 Master S.à r.l. jest jedynym wspólnikiem spółki AEREF V PL PRS Master S.à r.l., spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (*Société à responsabilité limitée*) założonej i prowadzącej działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), zarejestrowanej w Rejestrze 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., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością założoną i prowadzącą działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), zarejestrowaną w Rejestrze 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 sektora 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 komandytowe specjalnego przeznaczenia, założone i prowadzące działalność zgodnie z przepisami prawa luksemburskiego, mające siedziby w Luksemburgu (adres: 14-16 Avenue Pasteur, 2310 Luksemburg), zarejestrowane w Rejestrze 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 (Lux) V S.à r.l. oraz Ares European Real Estate Advisors V, L.P. są komplementariuszami (*co-general partners*) funduszy Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp, którzy powierzyli zarządzanie ryzykiem i portfelem tych funduszy spółce Ares Management UK Limited, podlegającej 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: C/O Tmf Group, 13th Floor, One Angel Court, Londyn, EC2R 7HJ, Wielka Brytania), zarejestrowaną pod numerem 08708339.

Ares European Real Estate Advisors (Lux) V S.à r.l. oraz Ares European Real Estate Advisors V, L.P. (poprzez Ares Investments Holdings LLC i Ares Holdings L.P.) oraz Ares Management UK Limited są pośrednio kontrolowane 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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Nowym Jorku. Podmiotem pośrednio kontrolującym Ares Management Corporation (przez swoje spółki zależne Ares Management GP LLC oraz Ares Voting LLC) 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 ostatecznym podmiotem sprawującym kontrolę (poprzez zarządzanie) nad Akcjonariuszem Sprzedającym, a tym samym nad Spółką. Ostatecznymi podmiotami sprawującymi kontrolę (poprzez kapitał) nad Akcjonariuszem Sprzedającym, a tym samym nad Spółką, są Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp.

Michael Arougheti, David Kaplan, Antony Ressler, Bennett Rosenthal, Ryan Berry oraz R. Kipp deVeer (łącznie „**Holdco Members**”) są udziałowcami Ares Partners HoldCo LLC. Żaden z nich nie sprawuje osobiście kontroli nad Ares Partners HoldCo w rozumieniu standardów ładu korporacyjnego Nowojorskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Z tego względu nie istnieje żaden podmiot ani osoba fizyczna, która kontroluje Ares Partners HoldCo LLC. Ponadto, żaden z udziałowców Ares Partners HoldCo LLC nie jest obywatelem Federacji Rosyjskiej lub Białorusi.

Szczegółowe informacje o liczbie i rodzaju Akcji oferowanych przez Oferującego w ramach Oferty znajdują się w pkt 16.1 „Warunki Oferty – Oferta”.

Na Datę Prospektu zastawy obciążające wszystkie akcje Spółki posiadane przez Oferującego, w tym zastawy na Akcjach Oferowanych, zostały zwolnione. Oświadczenie o zwolnieniu zastawu rejestrowego oraz zastawów finansowych zostało złożone w dniu 17 listopada 2023 r. w formie łącznego oświadczenia składanego przez Pekao oraz Santander.

W ramach tego oświadczenia Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Na Datę Prospektu zastaw rejestrowy został wykreślony z rejestru zastawów zgodnie z postanowieniem sądu doręczonym Spółce w dniu 23 listopada 2023 r. Zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa Kredytów II”.

Oferujący przewiduje, że w związku z planowanym pozyskaniem m.in. przez podmioty zarządzane przez Ares kredytu/finansowania (planowane zawarcie dokumentacji w grudniu 2023 r.) Akcje posiadane po zakończeniu działań stabilizacyjnych w związku z Ofertą zostaną obciążone zastawem finansowym i zastawem rejestrowym na rzecz banków finansujących w celu zabezpieczenia wiarygodności tych banków z tytułu kredytu/finansowania. 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 Oferujący 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 Oferujący 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 Oferujący w pełni wpływa na działalność korporacyjną Spółki. Spółka jest pośrednio kontrolowana przez podmioty kontrolujące, bezpośrednio i pośrednio, Oferującego (zob. pkt 13.2 „Oferujący” powyżej).

#### ***Kontrola nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty***

Po zakończeniu Oferty Spółka oczekuje, że Oferujący będzie nadal sprawować bezpośrednią kontrolę nad Spółką, a zatem podmioty bezpośrednio i pośrednio kontrolujące Oferującego będą podmiotami pośrednio kontrolującymi Spółkę.

Po nabyciu przez Macieja Dyjasa oraz Nebila Şenmana, łącznie i za pośrednictwem współkontrolowanej spółki (Hampont), Akcji Oferowanych w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, zostanie zawarta umowa zobowiązująca Hampont do głosowania na Walnym Zgromadzeniu ze wszystkich posiadanych Akcji zgodnie z Oferującym lub jego podmiotem powiązaniem tak długo, jak Oferujący lub jego podmiot powiązany będzie posiadał Akcje stanowiące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki i uprawniającego do co najmniej 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu lub (ii) Akcje w liczbie nie mniejszej niż liczba Akcji posiadanych łącznie (pośrednio lub bezpośrednio) przez Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana.

#### ***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**

Oferujący 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 99. Struktura akcjonariatu Murapol na Datę Prospektu.

	Liczba Akcji	Liczba głosów	% akcji w kapitale zakładowym	% głosów na WZ
Oferujący	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
<b>Ogółem</b>	<b>40.800.000</b>	<b>74.800.000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 (i) Oferujący sprzeda w ramach Oferty Akcje Oferowane w liczbie 10.200.000 Akcji Oferowanych, (ii) Oferujący nie wykorzysta Opcji Zwiększenia Oferty oraz (iii) nie zostaną podjęte żadne działania stabilizacyjne.

Tabela nr 100. Informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Murapol po przeprowadzeniu Oferty (przy założeniu sprzedaży 10.200.000 Akcji Oferowanych w Ofercie)

	Liczba Akcji i głosów	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ
Oferujący*	29.800.000	73,04
Pozostali akcjonariusze (wolny obrót)**	11.000.000	26,96
<b>Ogółem</b>	<b>40.800.000</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Spółka

\* Po nabyciu przez Macieja Dyjasa oraz Nebila Şenmana, łącznie i za pośrednictwem wspólnie kontrolowanej spółki (Hamponit), Akcji Oferowanych w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, zostanie zawarta umowa zobowiązująca Hamponit do głosowania na Walnym Zgromadzeniu ze wszystkich posiadanych Akcji zgodnie z Oferującym lub jego podmiotem powiązanym tak długo, jak Oferujący lub jego podmiot powiązany będzie posiadał Akcje stanowiące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do co najmniej 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu lub (ii) Akcje w liczbie nie mniejszej niż liczba Akcji posiadanych łącznie (pośrednio lub bezpośrednio) przez Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana. Zob. również pkt. 13.3. „Kontrola nad Spółką i relacje pomiędzy głównymi akcjonariuszami” - „Kontrola nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty”.

\*\* Akcje posiadane przez akcjonariuszy, z których każdy będzie posiadał nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów, w tym Nikodema Iskry oraz przy założeniu nabycia Akcji Oferowanych w Ofercie - Hamponit, pozostałych członków Zarządu i Piotra Fijołka.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że Oferujący sprzeda w ramach Oferty Akcje Oferowane w liczbie 14.280.000 Akcji Oferowanych (po wykorzystaniu przez Oferującego Opcji Zwiększenia Oferty) oraz nie zostaną podjęte żadne działania stabilizacyjne.

Tabela nr 101. Informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Murapol po przeprowadzeniu Oferty (przy założeniu sprzedaży 14.280.000 Akcji Oferowanych w Ofercie)

	Liczba Akcji i głosów	% akcji w kapitale zakładowym i % głosów na WZ
Oferujący*	25.720.000	63,04
Pozostali akcjonariusze (wolny obrót)**	15.080.000	36,96
<b>Ogółem</b>	<b>40.800.000</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Spółka

\* Po nabyciu przez Macieja Dyjasa oraz Nebila Şenmana, łącznie i za pośrednictwem wspólnie kontrolowanej spółki (Hamponit), Akcji Oferowanych w Ofercie w liczbie stanowiącej około 5% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do około 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, zostanie zawarta umowa zobowiązująca Hamponit do głosowania na Walnym Zgromadzeniu ze wszystkich posiadanych Akcji zgodnie z Oferującym lub jego podmiotem powiązanym tak długo, jak Oferujący lub jego podmiot powiązany będzie posiadał Akcje stanowiące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do co najmniej 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu lub (ii) Akcje w liczbie nie mniejszej niż liczba Akcji posiadanych łącznie (pośrednio lub bezpośrednio) przez Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana. Zob. również pkt. 13.3. „Kontrola nad Spółką i relacje pomiędzy głównymi akcjonariuszami” - „Kontrola nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty”.

\*\* Akcje posiadane przez akcjonariuszy, z których każdy będzie posiadał nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów, w tym Nikodema Iskry, oraz przy założeniu nabycia Akcji Oferowanych w Ofercie - Hamponit, pozostałych członków Zarządu i Piotra Fijołka.

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 powiązanymi 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 2023 r. oraz w latach 2020-2022 Spółka zawierała następujące transakcje z podmiotami powiązanymi:

- transakcje między Spółką a jej Spółkami Zależnymi (transakcje takie podlegają wyłączeniu zgodnie z par. 4 MSR 24 i nie są ujawniane w Skonsolidowanych 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 powiązanymi 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 powiązanymi Grupy Murapol zostały zaprezentowane w niniejszym rozdziale zgodnie z klasyfikacją przyjętą w Skonsolidowanych 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 powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

W tabelach poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące transakcji zawartych przez Grupę Murapol z jej podmiotami powiązanymi według stanu za następujące okresy: (i) okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. (źródło: *Śródroczne Sprawozdanie Finansowe* albo *dane księgowe Spółki* dla informacji przedstawionych w pkt 14.5) i (ii) lata zakończone 31 grudnia, odpowiednio, 2022 r., 2021 r. i 2020 r. (informacje pochodzące ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2022-2020 oraz w zakresie informacji finansowych dot. transakcji pomiędzy Spółką a Spółkami Zależnymi – dane księgowe Spółki).

Należności i zobowiązania wobec podmiotów powiązanych na 30 września 2023 r. i na koniec danego roku obrotowego nie są zabezpieczone (poza poręczeniem udzielonym przez Cross Bud S.A.), nie są oprocentowane (z wyłączeniem pożyczek) i są rozliczane w środkach pieniężnych lub przez przekaz/potrącenie. Należności i zobowiązania wobec podmiotów powiązanych nie są objęte gwarancjami udzielonymi bądź otrzymanymi. Na dzień 30 września 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 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 powiązanymi z akcjonariuszami Spółki

Oferujący jest spółką dominującą Spółki, która sprawuje nad nią bezpośrednią kontrolę, a tym samym jest podmiotem powiązanym Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. Podmioty powiązane Oferującego w rozumieniu MSR 24 są również podmiotami powiązanymi Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24 (należą do tej samej grupy co Spółka). Podmiotami powiązanymi Oferującego, z którymi Spółki lub Spółki Zależne zawierały transakcje w analizowanym okresie, był AEREF V PL PRS S.á r.l. (Inwestor PRS) oraz następujące spółki zależne Inwestora PRS wchodzące w skład Platformy PRS: Aceno sp. z o.o., Faggio sp. z o.o., Life Spot Gdańsk Twarda sp. z o.o. (wcześniej Cotone sp. z o.o.), Life Spot Katowice Graniczna sp. z o.o., Life Spot Kraków Czerwone Maki sp. z o.o., Life Spot Kraków Lipska sp. z o.o. (wcześniej Salavati sp. z o.o.), Life Spot Management sp. z o.o. (wcześniej Pedra sp. z o.o.), Life Spot Projekt 11 sp. z o.o. oraz Stena sp. z o.o. (łącznie „**Spółki Projektowe PRS**”).

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 Oferujący i Spółka, a zatem podmiotem powiązanym Spółki w rozumieniu MSR 24. W wykonaniu tej umowy Grupa Murapol współpracuje z AEREF V PL PRS S.á r.l. (Inwestor PRS) oraz Spółkami Projektowymi PRS (LifeSpot) w zakresie budowy i dostarczania mieszkań na wynajem w ramach współpracy w sektorze PRS. Zob. pkt 9.9 „*Portfolio przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w prywatnym instytucjonalnym sektorze nieruchomości na wynajem (PRS)*”. Spółki Projektowe PRS (LifeSpot), będące spółkami zależnymi AEREF V PL PRS S.á r.l., są również podmiotami powiązanymi Spółki w rozumieniu MSR 24.



Griffin Real Estate sp. z o.o. w likwidacji była od lutego 2020 r. poprzez osoby Macieja Dyjasa i Nebila Źenmana (członków Rady Nadzorczej Spółki) podmiotem powiązany. Maciej Dyjas i Nebil Źenman są pośrednio lub bezpośrednio (i) jedynymi wspólnikami spółki Griffin Real Estate sp. z o.o. oraz (ii) posiadają udziały mniejszościowe w Oferującym. Podmioty powiązane Oferującego w rozumieniu MSR 24 są również podmiotami powiązanymi Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. Griffin Real Estate sp. z o.o. została zlikwidowana w dobrowolnej procedurze likwidacji opartej na decyzji wspólników (likwidacja zakończona w październiku 2023 r.).

Griffin Capital Partners sp. z o.o. jest, poprzez osoby Macieja Dyjasa i Nebila Źenmana (członków Rady Nadzorczej Spółki) podmiotem powiązany Spółki. Maciej Dyjas i Nebil Źenman są bezpośrednio jedynymi wspólnikami spółki Griffin Capital Partners sp. z o.o.

Student Depot Łódź jest, poprzez osoby Macieja Dyjasa i Nebila Źenmana (członków Rady Nadzorczej Spółki) podmiotem powiązany Spółki. Maciej Dyjas i Nebil Źenman są pośrednio lub bezpośrednio wspólnikami spółki Student Depot Łódź.

Nikodem Iskra jest akcjonariuszem mniejszościowym Spółki i Prezesem Zarządu. W pierwszym półroczu 2020 r. osoba bliska Nikodema Iskry świadczyła usługi na rzecz Grupy. Jednocześnie Nikodem Iskra w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Kancelaria Radcy Prawnego Nikodem Iskra świadczył w okresie objętym Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi i w 2023 r. do Daty Prospektu na rzecz jednej z Istotnych Spółek Zależnych usługi doradcze w oparciu o umowę doradczą.

Grzegorz Olszowy jest wspólnikiem mniejszościowym Spółki Zależnej Cross Bud S.A. W związku z tym podmioty powiązane z Grzegorzem Olszowym są podmiotami powiązanymi Grupy w rozumieniu MSR 24.

Ponadto, w analizowanym okresie Spółka i Spółki Zależne zawierały transakcje z:

- ówczesnymi akcjonariuszami Spółki (do przejścia Spółki przez Oferującego w lutym 2020 r.): (i) Estater sp. z o.o. (spółka powiązana z Leszkiem Kołodziejem, jednocześnie będącym również członkiem Rady Nadzorczej w okresie styczeń 2020 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 2020 r. – luty 2020 r.; (iii) Michałem Dziudą, jednocześnie będącym w analizowanym okresie członkiem Rady Nadzorczej (styczeń 2020 r. – luty 2020 r. (odwołanie z funkcji członka Rady Nadzorczej)), oraz (iv) Cavatina sp. z o.o. (powiązanie poprzez Michała Dziudę);
- spółkami i osobami fizycznymi (podmiotami powiązanymi) ww. akcjonariuszy Spółki: (i) Filip Dziuda (syn Michała Dziudy), (ii) Jolanta Dziuda (żona Michała Dziudy) oraz (iii) Asetino sp. z o.o. (spółka powiązana przez Wiesława Cholewę i Leszka Kołodzieja, pełniących w tej spółce rolę członków zarządu).

Akcjonariusze Spółki są podmiotami powiązanymi Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. Podmioty powiązane akcjonariuszy Spółki są podmiotami powiązanymi Spółki i Grupy Murapol w rozumieniu MSR 24. W 2020 r. w okresie styczeń – luty 2020 r. (do przejścia Spółki przez Oferującego), 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 powiązanymi z akcjonariuszami Spółki dotyczących zakupu przez Grupę Murapol usług od takich podmiotów we wskazanych okresach.

Tabela nr 102. Transakcje zakupu usług przez Grupę od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za lata zakończone 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 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:	6.879	9.440	9.734	6.822
Murapol od spółek powiązanych z akcjonariuszami	6.879*	9.440*	9.734*	6.162*
Murapol od osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-*	-*	-*	660*
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami, w tym:	726	51	705	143
Spółki Zależne od spółek powiązanych z akcjonariuszami	726*	30*	-*	121*
Spółki Zależne od osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-*	21*	705*	22*
<b>Razem:</b>	<b>7.605</b>	<b>9.491</b>	<b>10.439</b>	<b>6.965</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, \*niebadane, dane księgowe Spółki

Transakcje zakupu towarów, materiałów i usług przez Grupę Murapol dotyczyły w szczególności:

- wynagrodzenia z tytułu zakupu usług doradczych i pokrewnych przez Spółkę od GRE (a od 1 stycznia 2022 r. od GCP) na podstawie umowy o zarządzanie aktywami z dnia 13 lutego 2020 r. GRE (jako cedent) zawarła z GCP (jako cesjonariuszem) umowę cesji, zgodnie z którą od dnia 1 stycznia 2022 r. GCP weszła w prawa i obowiązki GRE z umowy o zarządzanie aktywami. Zgodnie z umową o zarządzanie aktywami GRE (a następnie GCP), 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, a następnie przez GCP, na podstawie ww. umowy ma charakter specjalistyczny, w tym co do 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 Grupie *know-how*. GRE, a następnie przez GCP, posiada doświadczenie i kompetencje specjalistyczne w wielu segmentach rynku nieruchomościowego, w tym w segmencie PRS. Przykładowo GRE (a obecnie GCP) 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. Umowa przewiduje wynagrodzenie z tytułu zakupu przez Spółkę od GCP (wcześniej GRE) tych usług doradczych i pokrewnych 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 GCP (wcześniej GRE), przy czym Zarząd przewiduje, że wynagrodzenie określone w takich alternatywnych umowach byłoby zbliżone. Ponadto w ocenie Spółki, specjalistyczne kompetencje, znaczne doświadczenie w budowaniu wartości firm, głęboka znajomość szeroko rozumianej branży deweloperskiej i finansowej przez GCP (wcześniej GRE) uzasadniają ścisłą współpracę polegającą na outsourcingu ww. usług do GCP (wcześniej GRE) dla dobra i z myślą o wzroście biznesu i rozwoju Spółki. Powiązania GCP (a wcześniej GRE) ze Spółką mają charakter osobowy – wspólnicy GRE oraz GCP (Maciej Dyjas i Nebil Şenman) są jednocześnie (i) członkami Rady Nadzorczej Spółki, (ii) wspólnikami mniejszościowymi Oferującego (przy czym ich łączny udział w kapitale zakładowym Oferującego wynosi 5,5%) oraz (iii) udziałowcami mniejszościowymi w Inwestorze PRS (przy czym ich łączny udział w kapitale zakładowym Inwestora PRS wynosi 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 GCP (wcześniej GRE) na rzecz Spółki są w przeważającym stopniu wykonywane przez zespół pracowników i współpracowników GCP (wcześniej 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 oraz GCP, w ramach swoich kompetencji i funkcji w GCP (a wcześniej GRE) mogą sprawować nadzór nad planowaniem i wykonywaniem usług doradztwa przez GCP (wcześniej 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 Oferujący nadal będzie wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność i będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki” oraz pkt 12.5 „Konflikty interesów”;
- wynagrodzenia z tytułu usług tłumaczeń na rzecz Spółek Zależnych dokonywanych przez osobę fizyczną powiązaną z Nikodemem Iskrą;
- czynszu płatnego przez Spółkę Zależną na rzecz Grzegorza Olszowego na podstawie umowy najmu nieruchomości zawartej w dniu 1 stycznia 2021 r.;

- wynagrodzenia z tytułu zakupu gruntów przez Grupę Murapol płatnego na rzecz byłego członka Rady Nadzorczej;
- zakupu materiałów budowlanych, usług transportowych i usług sprzątania dokonanych przez Spółkę Zależną Cross Bud S.A. świadczonych przez Grzegorza Olszowego oraz podmioty z nim powiązane; oraz
- zakupu energii elektrycznej, w tym na cele budowy, energii cieplnej oraz wody na cele budowy, opłat za przyłącza na cele budowy oraz czynszów z tytułu najmu płatne przez Spółki Zależne na rzecz Spółek Projektowych PRS.

*Sprzedż 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 103. 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 2023 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-	112
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	163.158	133.870	195.476	3.021
<b>Razem</b>	<b>163.158</b>	<b>133.870</b>	<b>195.476</b>	<b>3.133</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

Dla celów opisu poniżej segment PRS obejmuje przedsięwzięcia deweloperskie realizowane przez Grupę Murapol: (i) w prywatnym instytucjonalnym sektorze nieruchomości na wynajem (PRS) na podstawie Umowy Ramowej PRS z dnia 19 lipca 2021 r. oraz Umów DMA (zob. pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”), oraz (ii) w segmencie prywatnych akademików (PBSA) na podstawie umowy zawartej w dniu 10 września 2021 r. ze Student Depot Łódź (zob. pkt 9.9 „Portfolia przedsięwzięć deweloperskich – Przedsięwzięcia deweloperskie w sektorze prywatnych akademików (PBSA)”).

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 powyższe transakcje dotyczyły przede wszystkim:

- przychodów w segmencie PRS, które obejmowały: (i) przychody z tytułu sprzedaży gruntów obejmujących cztery działki gruntu na rzecz Spółek Projektowych PRS w wysokości 41,8 mln zł za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. oraz 58,7 mln zł w 2021 r. (w 2022 r. Grupa Murapol nie odnotowała przychodów z tytułu sprzedaży gruntów w segmencie PRS, natomiast w 2020 r. Grupa Murapol nie prowadziła działalności w segmencie PRS); oraz (ii) usługi budowlane, na podstawie miesięcznych faktur, z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy przy przedsięwzięciach deweloperskich realizowanych w ramach współpracy w segmencie PRS w łącznej kwocie 121,3 mln zł, 133,8 mln zł oraz 135,6 mln zł, odpowiednio w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. oraz w okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2022 r. i 2021 r. (w 2020 r. Grupa Murapol nie prowadziła działalności w segmencie PRS). Zob. również pkt 8.1 „Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy i jej wyniki finansowe – Skala realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS”;
- 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;
- płatności z tytułu sprzedaży mieszkań przez Spółkę Zależną na rzecz członka Zarządu Spółki; oraz
- wynagrodzenia/płatności z tytułu sprzedaży przez Spółkę wyrobów, materiałów i świadczenia usług na rzecz Cavatina GW sp. z o.o. w 2020 r.

*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 104. Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki otrzymanej od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	382	893
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	-	<b>382</b>	<b>893</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

Powyższe odsetki były należne na podstawie umowy pożyczki zawartej pomiędzy Estater sp. z o.o. (ówczesny akcjonariusz Spółki) a Spółką w dniu 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 pożyczek udzielonych akcjonariuszom Spółki lub spółkom i osobom fizycznym powiązanych z akcjonariuszami Spółki we wskazanych okresach.

Tabela nr 105. Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczek udzielonych akcjonariuszom Spółki lub spółkom i osobom fizycznym powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Murapol od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	3.465	2.454	-
Spółki Zależne od spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	294	434	96
<b>Razem</b>	-	<b>3.759</b>	<b>2.888</b>	<b>96</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

W latach 2020-2022 odsetki od pożyczek udzielonych przez Grupę Murapol podmiotom powiązanych stanowiły odsetki od pożyczek opisanych poniżej, które zostały udzielone Oferującemu.

W dniu 26 maja 2021 r. Spółka, jako pożyczkodawca, zawarła z Oferującym, jako pożyczkobiorcą, niezabezpieczoną umowę pożyczki, na podstawie której Spółka przeniosła na własność Oferującego kwotę 30,4 mln zł oraz 7,1 mln EUR. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty pożyczki wraz z naliczonymi od niej odsetkami przypadał w dniu 30 czerwca 2024 r. Umowa pożyczki przewidywała możliwość jej przedterminowej spłaty przez Oferującego oraz nie przewidywała konieczności zapłaty dodatkowych prowizji z tego tytułu. Oferujący skorzystał z powyższej możliwości. Pożyczka została spłacona w drodze potrącenia części wierzytelności przysługującej Oferującemu z tytułu dywidendy wypłacanej za 2021 r. w dniu 24 października 2022 r. Zob. również pkt 14.2 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki – Dywidenda”.

Ponadto Spółka Zależna Murapol Real Estate S.A., jako pożyczkodawca, zawarła z Oferującym, 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 Oferującego 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 przypadł na dzień 30 czerwca 2023 r. Pożyczka została spłacona w drodze potrącenia części wierzytelności przysługującej Oferującemu z tytułu dywidendy wypłacanej za 2021 r. w dniu 24 października 2022 r. Zob. również pkt 14.2 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki – Dywidenda”.

#### 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 106. 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 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Należności od podmiotów powiązanych:				
Należności z tytułu dostaw	47.580	35.218	64.907	244
Należności z tytułu pożyczek	-	-	71.021	4.452
Pozostałe należności:				
Długoterminowe	11.795	-	-	12.181
Krótkoterminowe	-	11.785	12.207	-
<b>Razem</b>	<b>59.375</b>	<b>47.003</b>	<b>148.135</b>	<b>16.877</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

Transakcje, z których wynikały salda należności Grupy Murapol na wskazane daty, zostały opisane w pkt 14.2 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki” powyżej. Należności z tytułu dostaw na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. i 2021 r. obejmowały głównie należności Grupy Murapol wobec Inwestora PRS i Spółek Projektowych PRS (nakłady poniesione przez Grupę Murapol na realizację projektów budowlanych i marża) oraz należności z tytułu sprzedaży materiałów budowlanych wobec podmiotu powiązanego Spółki Zależnej Cross Bud S.A.

Należności z tytułu pożyczek na dzień 31 grudnia 2020 r. i 2021 r. obejmowały kwotę kapitału pożyczki oraz niezapłaconych odsetek na dzień bilansowy (pożyczki udzielone przez Grupę Oferującemu).

Natomiast pozostałe należności obejmowały należności krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 r. i 2021 r., które dotyczyły głównie należności wynikających z umowy o przejęcie długu zawartej w dniu 13 lutego 2020 r. pomiędzy m.in. Spółką a Oferującym, na podstawie której Oferujący 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 rok 2018 w łącznej kwocie 11,7 mln zł. Na dzień 30 września 2023 oraz 31 grudnia 2020 r. należność ta była prezentowana jako długoterminowa. W dniu 23 października 2023 r. Spółka zawarła z Oferującym porozumienie dotyczące terminu spłaty powyższej, kwoty zgodnie z którym Oferujący dokona zwrotu kwoty zaliczki do dnia 31 grudnia 2024 r.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje finansowe na temat salda zobowiązań Grupy Murapol wobec podmiotów powiązanych z tytułu dostaw, umów z klientami i pożyczek na wskazane daty.

Tabela nr 107. Zobowiązania Grupy Murapol wobec spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw, umów z klientami i pożyczek na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Na dzień 30 września		Na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. zł)/(niebadane)		(w tys. zł)/(zbadane)	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:				
Zobowiązania z tytułu dostaw	2.996	2.925	3.883	680
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	8.763	25.912	4.763	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-	-	10.330
<b>Razem</b>	<b>11.759</b>	<b>28.837</b>	<b>8.646</b>	<b>11.010</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

Transakcje, z których wynikały salda zobowiązań Grupy Murapol na wskazane daty, zostały opisane w pkt 14.2 „Transakcje pomiędzy Grupą Murapol a akcjonariuszami, spółkami i osobami fizycznymi powiązanymi z akcjonariuszami Spółki” powyżej.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2022 r. zobowiązania z tytułu dostaw obejmowały przede wszystkim zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia na rzecz GCP z tytułu zakupu usług doradczych i pokrewnych przez Spółkę.

Na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. i 2022 r. zobowiązania z tytułu umów z klientami obejmowały zobowiązania Grupy Murapol z tytułu zaliczek na zakup gruntów otrzymanych ze Spółek Projektowych PRS.

#### Dywidenda

W 2022 r. i w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy na rzecz swoich akcjonariuszy, w tym Oferującego oraz Prezesa Zarządu opisanych poniżej.

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku za 2022 r. w kwocie 100,0 mln zł. Natomiast w 2022 r. Spółka dokonała: (i) wypłaty zysku za 2021 r. w kwocie 200,0 mln zł oraz (ii) wypłaty zysku z lat ubiegłych z utworzonego z podziału zysku z lat poprzednich kapitału zapasowego w kwocie 63,7 mln zł za 2018 r. oraz 14,5 mln zł za 2017 r.

W ramach rozliczenia wypłaty dywidendy w 2022 r. nastąpiła spłata w całości pożyczek udzielonych przez Spółkę oraz Murapol Real Estate S.A. na rzecz Oferującego (kwoty głównej wraz z należnymi odsetkami) w drodze potrącenia dokonanego w dniu 24 października 2022 r., a w przypadku pożyczek udzielonych przez Murapol Real Estate S.A. na podstawie umowy przekazu z dnia 24 października 2022 r. zawartej pomiędzy Oferującym, Murapol Real Estate S.A. oraz Spółką i potrącenia dokonanego w dniu 24 października 2022 r.

Na mocy oświadczenia w sprawie potrącenia wzajemnych wierzytelności z dnia 24 października 2022 r. zawartego pomiędzy Spółką a osobą fizyczną będącą jej akcjonariuszem mniejszościowym (inną niż Prezes Zarządu), akcjonariusz mniejszościowy oraz Spółka dokonali potrącenia wzajemnych wierzytelności wynoszących 3,6 mln zł (tj. zobowiązanie Spółki w stosunku do akcjonariusza mniejszościowego z tytułu wypłaty dywidendy za 2021 r. oraz zysku z lat ubiegłych z utworzonego z podziału zysku z lat poprzednich kapitału rezerwowego za 2018 r. i 2017 r.) oraz 0,3 mln zł (tj. zobowiązanie akcjonariusza mniejszościowego wobec Spółki z tytułu nadpłaconej zaliczki na poczet dywidendy za 2017 r.).

#### Poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz niektórych Spółek Projektowych PRS

Spółka udzieliła szeregu poręczeń na rzecz niektórych Spółek Projektowych PRS w ramach współpracy przy realizacji projektów PRS. Udzielone poręczenia obejmują: (i) poręczenie Spółki z dnia 1 lutego 2023 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Life Spot Kraków Czerwone Maki sp. z o.o. oraz roszczeń Life Spot Kraków Czerwone Maki sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 93,4 mln zł, (ii) poręczenie Spółki z dnia 5 stycznia 2023 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Life Spot Katowice Graniczna sp. z o.o. oraz roszczeń Life Spot Katowice Graniczna sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 62,6 mln zł, (iii) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Aceno sp. z o.o. oraz roszczeń Aceno sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 51,4 mln zł, (iv) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych

w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 48,7 mln zł, (v) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 60,7 mln zł, (vi) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 80,5 mln zł, oraz (vii) poręczenie Spółki z dnia 2 listopada 2021 r. w zakresie niewykonania bądź niewykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach Umowy DMA wobec Stena sp. z o.o. oraz roszczeń Stena sp. z o.o. z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 32,0 mln zł. W przypadku realizacji przyszłych projektów PRS Spółka będzie zobowiązana na podstawie Umowy Ramowej PRS z dnia 19 lipca 2021 r. oraz Umów DMA do udzielenia kolejnych poręczeń.

Ponadto Spółka udzieliła w dniu 30 listopada 2021 r. poręczenia w zakresie niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązań przez Spółkę Zależną w ramach umowy generalnego wykonawstwa wobec Student Depot Łódź oraz roszczeń Student Depot Łódź z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi do kwoty 1,9 mln zł. Zob. także pkt 8.12 „Zobowiązania z tytułu umów z klientami, zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania warunkowe i pozabilansowe – Zobowiązania warunkowe” oraz pkt 9.11 „Istotne umowy – Umowa ramowa współpracy dotycząca sektora PRS”.

#### 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.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Zarządu oraz członkom zarządów Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

Tabela nr 108. Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Zarządu oraz członkom zarządów Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółki	2.727	2.994	4.080	6.705
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółek Zależnych	3.232	2.725	1.645	1.738
Premia motywacyjna	1.275	1.700	1.700	1.275
<b>Razem</b>	<b>7.234</b>	<b>7.419</b>	<b>7.425</b>	<b>9.718</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

W latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 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, lub (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 14.2 „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 styczeń 2020 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 2020 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 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 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.

W latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. transakcje obejmowały również pożyczkę udzieloną przez Spółkę osobie będącej w zarządach Spółek Zależnych.

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 35 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

#### 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 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

Tabela nr 109. Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Rady Nadzorczej i członkom rad nadzorczych Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółki	231	424	186	306
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze ze Spółek Zależnych	-	-	-	217
<b>Razem:</b>	<b>231</b>	<b>424</b>	<b>186</b>	<b>523</b>

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 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 Rady Nadzorczej” oraz w nocie 35.4 do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022.

W 2020 r. 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 zasadach opisanych w Prospekcie (zob. pkt 12.10 „Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej”). W 2020 r. kwoty te dotyczą okresu do przejęcia Spółki przez Oferującego (luty 2020 r.). Po wskazanym przejęciu Spółki przez Oferującego, ze względu na pandemię COVID-19, nie odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej, a zatem członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali wynagrodzenia z tego tytułu.

W latach 2020-2022 oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 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 (wynagrodzenie miesięczne z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Spółek Zależnych wynosi 500 – 2.000 zł).



#### 14.4 Transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi

Spółki Zależne spółki są podmiotami powiązanymi Spółki w rozumieniu MSR 24.

Tabela nr 110. Informacje finansowe na temat transakcji zawartych przez Spółkę z jej Spółkami Zależnymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września *		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia**	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	2020 r.
	(w tys. PLN)/(niebadane)		(w tys. PLN)/(zbadane)	
Zakup usług od Spółek Zależnych	461	586	2.561	7.230
Sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez Spółkę na rzecz Spółek Zależnych	34.396	55.645	84.679	45.868
Odsetki od pożyczki otrzymanej przez Spółkę od Spółek Zależnych	6.092	10.617	11.771	10.414
Odsetki od pożyczki udzielonej przez Spółkę do Spółek Zależnych	2.475	7.175	7.566	6.262
<b>Razem</b>	<b>43.424</b>	<b>74.023</b>	<b>106.577</b>	<b>69.774</b>

Źródło: \* dane księgowe Spółki, \*\* jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone 31 grudnia 2022 r. i 2021 r.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. oraz w latach 2020-2022 transakcje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Zależnymi dotyczyły w szczególności:

- wynagrodzenia Spółki z tytułu świadczenia przez nią na rzecz Spółek Zależnych usług zarządzania opisanych poniżej;
- wynagrodzenia Spółki z tytułu świadczenia przez nią na rzecz Spółek Zależnych usług zarządzania finansowego opisanych poniżej;
- czynszu uiszczanego przez Spółki Zależne na rzecz Spółki z tytułu wynajmu powierzchni biurowej przez Spółkę w oparciu o umowę najmu;
- 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;
- płatności z tytułu nabycia od Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. usług wspólnych;
- płatności z tytułu nabycia od Murapol Architects Drive S.A. usług doradczych oraz akwizycyjnych;
- płatności z tytułu nabycia od Murapol Real Estate S.A. usług marketingowych; 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;
- umowy najmu dotyczące powierzchni biurowo-administracyjnych;
- 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. (obecnie Murapol Architects Drive S.A.), 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. (obecnie Murapol Architects Drive S.A.), na podstawie której Spółka Zależna zobowiązała się świadczyć usługi bieżącego i stałego doradztwa z zakresu m.in. prowadzenia działalności gospodarczej; (iv) umowa zawarta w dniu 2 listopada 2016 r. przez Spółkę z Whizz S.A. (przejęta przez Murapol Real Estate S.A.), na podstawie której Spółka Zależna zobowiązała się do świadczyć na rzecz Spółki usługi marketingowe;

- umowy o świadczenie usług zarządzania, m.in.: (i) umowa zawarta w dniu 2 września 2018 r. pomiędzy Spółką a Murapol Projekt 43 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 7 kwietnia 2016 r. pomiędzy Spółką a Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.k. (obecnie spółka jawna), 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 2 maja 2019 r. pomiędzy Spółką a Murapol Real Estate S.A., 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 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 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 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; oraz
- umowy ramowej o świadczenie usług zarządzania finansowego (*cash management*) zawartej w dniu 1 września 2021 r. przez Spółkę ze Spółkami Zależnymi, w szczególności z Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt 43 sp. z o.o., Murapol Projekt 59 sp. z o.o., Murapol Projekt sp. z o.o. 23 sp.j., zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do świadczenia usług polegających m.in. na analizie aktualnego poziomu zadłużenia oraz dostępności wolnych środków, planowaniu w zakresie dysponowania dostępnymi i oczekiwanymi środkami finansowymi poszczególnych Zleceniodawców w celu zapewnienia finansowania innym Zleceniodawcom, przygotowaniu dokumentów regulujących transakcje finansowe wewnątrz Grupy, w tym umów pożyczek oraz aneksów do umów pożyczek.

## 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 § 9 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, a przedstawione poniżej prawa i obowiązki dotyczące spółek publicznych zaczną wiązać Spółkę po uzyskaniu przez nią 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 użytkowania 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. 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. 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. Ponadto

w przypadku, gdy koszty prac rozwojowych zakwalifikowanych jako aktywa spółki nie zostały całkowicie odpisane, nie można dokonać podziału zysku odpowiadającego równowartości kwoty nieodpisanych kosztów prac rozwojowych, chyba że kwota kapitałów rezerwowych i zapasowych dostępnych do podziału i zysków z lat ubiegłych jest co najmniej równa kwocie kosztów nieodpisanych.

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 dywidendy 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 dwa 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 drugiego 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 zamiennych 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 Datę 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 zwołania 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 uczestnictwa 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.

### *Prawo 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;
- podejmowanie decyzji dotyczących 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 użytkownika 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 lub umorzenia oraz obniżenia 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 Oferującego 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 osiem). 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 Oferujący posiada co najmniej 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, Oferującemu przysługiwac 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 umarżane w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki, przy czym umorzenie wymaga zgody akcjonariusza Spółki.

Akcje Spółki mogą być dobrowolnie umarżane za zgodą akcjonariusza, którego Akcje podlegają umorzeniu, na warunkach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych. Akcjonariusz, którego Akcje mają zostać umarżone, 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 związku z Ofertą zamiarem Oferującego jest sprzedaż do 10.200.000 Akcji Oferowanych. Natomiast w przypadku, gdy Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane za odpowiedni, może zwiększyć liczbę oferowanych Akcji Oferowanych o nie więcej niż 4.080.000 Akcji Oferowanych („**Opcja Zwiększenia Oferty**”). Popyt zgłoszony przez Inwestorów Instytucjonalnych zostanie oceniony na podstawie złożonych deklaracji popytu wskazujących liczbę Akcji Oferowanych, jaką są skłonni nabyć, oraz cenę, jaką są skłonni zapłacić.

Oznacza to, że Oferujący oferuje łącznie nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych (w tym objętych Opcją Zwiększenia Oferty), stanowiących maksymalnie do 35% kapitału zakładowego Spółki. Oferta nie obejmuje akcji nowej emisji. Najpóźniej w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmie decyzję o Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych oraz o Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) („**Data Ustalenia Ceny**”).

Prospekt został sporządzony w związku z Ofertą oraz ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку 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 dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych 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 złożyła 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.

Członkowie Zarządu oraz Piotr Fijołek zamierzają złożyć, a Hampont złoży deklarację popytu w procesie budowania księgi popytu, a następnie zapisy na Akcje Oferowane zgodnie z zasadami właściwymi dla Inwestorów Instytucjonalnych. Takie deklaracje popytu zostaną złożone w ciągu 24 godzin od chwili rozpoczęcia procesu budowania księgi popytu.

Oferata nie będzie kierowana do: (i) jakichkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii; oraz (ii) jakichkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Oferata nie będzie kierowana do podmiotów objętych sankcjami nakładanymi lub egzekwowanymi przez rząd Stanów Zjednoczonych (w tym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Departamentu Skarbu USA (ang. *Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury*) lub Departament Stanu USA (ang. *U.S. Department of State*)), Radę Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską, Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub inne właściwe organy ds. sankcji („**Sankcje**”), a w szczególności Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom z siedzibą lub miejscem zamieszkania w kraju, regionie lub na terytorium objętym Sankcjami, w tym między innymi w obwodzie krymskim w Ukrainie, tzw. Donieckiej Republice Ludowej, tzw. Ługańskiej Republice Ludowej, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Syrii, Rosji i Białorusi.

Oferata nie przewiduje preferencyjnego traktowania żadnego konkretnego rodzaju inwestorów ani żadnych konkretnych grup powiązanych (w tym programów dla rodzin i osób zaprzyjaźnionych), z zastrzeżeniem informacji wskazanych w pkt 16.8 *Składanie Zapisów – Inwestorzy Instytucjonalni* dotyczącej składania zapisów przez członków Zarządu, Hampont oraz Piotra Fijołka.

Akcje Oferowane są oferowane Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym po, odpowiednio, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz 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 dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych*” poniżej). Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych zostanie ustalona przez Oferującego, 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 dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych oraz Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału), a także ostatecznej liczbie 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](http://www.[.]murapol.[.]pl)) po zakończeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Jednocześnie z Ofertą Akcji Oferowanych, Spółka ani Oferujący 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, a ich nabycie lub objęcie może nastąpić z wyłącznej 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 Oferującego. 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 Oferującego, działających łącznie, (i) do zawarcia Aneksu Cenowego – po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, lub (ii) od zawarcia Aneksu Cenowego – za zgodą Globalnych Współkoordynatorów.

Tabela nr 111. Przewidywany harmonogram Oferty

27 listopada 2023 r.	Zawarcie warunkowej Umowy Plasowania Publikacja Prospektu
27 listopada 2023 r.	Rozpoczęcie Oferty – rozpoczęcie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
28 listopada – 5 grudnia 2023 r.	Okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych („ <b>Okres Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych</b> ”) – przyjmowanie zapisów od Inwestorów Indywidualnych (w dniu 5 grudnia 2023 r., do godziny 23:59)
5 grudnia 2023 r.	Zakończenie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
6 grudnia 2023 r.	Ustalenie Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych („ <b>Data Ustalenia Ceny</b> ”)
6 grudnia 2023 r.	Zawarcie aneksu cenowego do Umowy Plasowania, określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostateczną Liczbę Akcji Oferowanych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) („ <b>Aneks Cenowy</b> ”)  Publikacja informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych oferowanych (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału) oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów
7 – 11 grudnia 2023 r. do 12 grudnia 2023 r.	Przyjmowanie zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych  Składanie zapisów, jeśli nastąpią, przez zastępczych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy odpowiedzą na dodatkowe zaproszenia Współprowadzących Księgę Popytu przyjmujących zapisy do nabycia Akcji Oferowanych
13 grudnia 2023 r.	Przydział Akcji Oferowanych („ <b>Data Przydziału</b> ”)
13 grudnia 2023 r.	Sesja GPW – składanie zleceń sprzedaży Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW
13 grudnia 2023 r.	Przewidywany termin rejestracji Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych

- 13 grudnia 2023 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 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 14 grudnia 2023 r. Przewidywany termin podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW
- około 15 grudnia 2023 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 rynku regulowanym prowadzonym przez GPW („Data Notowania”)

Spółka i Oferujący, 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 Oferującego zmiana harmonogramu Oferty miałaby 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 procesu budowania księgi popytu lub 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

W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych lub podjęcia decyzji o odwołaniu Oferty po rozpoczęciu 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.

Przed rozpoczęciem Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty bez podania przyczyn, tym samym dokonując skutecznego odwołania Oferty.

Oferujący (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.

Po rozpoczęciu Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych Oferujący (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 Oferującego, 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 Dopuszczalnych do obrotu na rynku regulowanym;
- wypowiedzenie lub rozwiązanie Umowy Plasowania; lub
- inne nieprzewidziane przyczyny powodujące, że przeprowadzenie Oferty lub przydział Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe z punktu widzenia interesu Spółki lub Oferującego lub powodowałoby podwyższone ryzyko inwestycyjne dla Inwestorów nabywających Akcje Oferowane.

Odwołanie Oferty nie będzie możliwe po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych.

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 Dopuszczalnych 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 Oferujący jest uprawniony do odstąpienia od przeprowadzenia sprzedaży Akcji Oferowanych w ramach Oferty na podstawie Prospektu opisanego w niniejszym pkt 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 Oferującego, 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 Oferujący może w późniejszym terminie ustalić nowy harmonogram Oferty.

Od rozpoczęcia Okresu Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych do Daty Przydziału Oferujący, 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. Zawieszenie Oferty wymaga zgody Spółki. 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, Oferujący 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 dwóch 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 Oferującego. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplementie 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 dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych

Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych 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**”) zostaną ustalone przez Oferującego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych, przy czym Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych nie będzie większa niż 35 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. Zgodnie z pozycją 9.1(b) Załącznika 11 do Rozporządzenia 2019/980 wartość aktywów netto Grupy w przeliczeniu na Akcję została wskazana w pkt 8.9 „Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Aktywa netto na jedną Akcję”.

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. Na podstawie tych deklaracji zostanie przygotowany arkusz cenowy, a następnie złożone deklaracje zostaną ocenione ze względu na wysokość oferowanej ceny i liczby Akcji Oferowanych, których zamiar nabycia zgłosili poszczególni Inwestorzy Instytucjonalni. Ta metoda ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych ma zasadniczo na celu osiągnięcie najwyższego ich poziomu. Dodatkowo w procesie ustalenia ceny, poza wysokością oferowanej ceny i liczbą akcji, których zamiar nabycia zgłosili poszczególni Inwestorzy Instytucjonalni, wzięte pod uwagę zostaną, m.in. optymalizacja struktury akcjonariatu Spółki, która zostanie osiągnięta po zakończeniu Oferty przy danej cenie oraz rodzaj inwestorów instytucjonalnych, którzy zgłosili deklaracje popytu, w tym horyzont czasowy potencjalnej inwestycji oraz akceptowalny profil ryzyka takich inwestorów. 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 dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych zostanie przekazana przez Spółkę do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego – Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych 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)).

### 16.7 Ostateczna liczba Akcji Oferowanych

Nie później niż w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych („**Data Ustalenia Ceny**”) Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty („**Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych**”).

Intencją Oferującego jest, aby Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych nie przekroczyła 14.280.000 akcji Spółki serii C1.

Ponadto Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, określi ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów. Intencją Oferującego oraz Globalnych Współkoordynatorów jest zaoferowanie Inwestorom Indywidualnym około 10-15% Akcji Oferowanych. Oferujący oraz Globalni Współkoordynatorzy nie wykluczają, że Inwestorom Indywidualnym zostanie zaoferowanych mniej niż 10% Akcji Oferowanych, szczególnie w przypadku, gdy Oferujący, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt na Akcje Oferowane za odpowiedni i zwiększy liczbę sprzedawanych Akcji Oferowanych do nie więcej niż 14.280.000 Akcji Oferowanych (zob. pkt 16.1 „Oferta”), przy czym w żadnym wypadku liczba Akcji Oferowanych zaoferowanych Inwestorom Indywidualnym nie będzie stanowiła więcej niż 15% Akcji Oferowanych.

Informacja o Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych, zostanie przekazana KNF i ogłoszona wraz z Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych i w taki sam sposób jak Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, tj. zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego (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.

### 16.8 Składanie zapisów

#### Informacje ogólne

Zapis na Akcje Oferowane jest bezwarunkowy, nieodwołalny (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 uchylenia 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 Oferującego 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) zapoznał się z treścią Statutu i zaakceptował jego brzmienie, (iii) zaakceptował warunki Oferty; (iv) wyłącznie w przypadku Inwestorów Indywidualnych, wyraził zgodę na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż określona w złożonym przez niego zapisie na akcje; (v) wyraził zgodę na nieprzydzielenie mu żadnych Akcji Oferowanych na warunkach określonych w Prospekcie; oraz (vi) 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.

W przypadku braku wskazania w formularzu zapisu (jeżeli ma zastosowanie) którejkolwiek z powyższych lub innych wymaganych informacji, 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. Oferujący 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 zapis na Akcje Oferowane oraz podpisać odpowiednio 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. W przypadku, gdy rachunek Inwestora Indywidualnego prowadzony jest w banku powierniczym, zapis powinien zostać złożony zgodnie z zasadami składania zapisów przez klientów banku powierniczego. W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów Indywidualnych z rachunków zbiorczych zapis na Akcje Oferowane powinien nastąpić zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących rachunki zbiorcze.

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, w tym upoważnionych banków w Polsce, które przystąpią do konsorcjum detalicznego i będą przyjmowały od Inwestorów Indywidualnych zapisy na Akcje Oferowane (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. W przypadku zmiany listy członków Konsorcjum Detalicznego, w tym w zakresie dołączenia nowych członków po dacie rozpoczęcia Okresu przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych, zmiany zostaną podane do publicznej wiadomości w formie aktualizacji listy członków Konsorcjum Detalicznego na stronie internetowej Spółki.

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 Oferujący, 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 złożenia 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.

W przypadku złożenia deklaracji popytu przez Członków Zarządu, Hampont lub Piotra Fijołka, otrzymają oni zaproszenia do złożenia zapisów na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w deklaracji popytu złożonej w procesie budowania księgi popytu 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 współpośredniczące 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, konieczności podpisania odpowiedniej umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, oraz składania zapisów, Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną, Firmami Inwestycyjnymi współpośredniczącymi 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 Oferującego 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 inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Razem ze złożeniem zapisu Inwestorzy Instytucjonalni zobowiązani są do złożenia nieodwołalnej dyspozycji zapisania Akcji Oferowanych na rachunku papierów wartościowych, który jest prowadzony na ich rzecz.

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, zgodnie z zasadami obowiązującymi u danego członka Konsorcjum Detalicznego, przyjmującego zapis na Akcje Oferowane. 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.

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. Jakikolwiek 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 niezatrzeżonych 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 złożenia zapisu. Wpłaty powinny być dokonywane przelewem bankowym w złotych polskich na rachunek wskazany w zaproszeniu do złożenia zapisu. 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 Oferującego, zostać uznany za prawidłowo złożony, przy czym w takim przypadku danemu Inwestorowi Instytucjonalnemu przydzielone zostaną Akcje Oferowane w liczbie odpowiadającej ilorazowi kwoty faktycznie opłaconej przez inwestora i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, po zaokrągleniu w dół do liczby całkowitej, mniejszej niż liczba Akcji Oferowanych 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 Oferującego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, po zakończeniu procesu budowania księgi popytu.

Oferujący nie zamierza dokonać przydziału Akcji Oferowanych w sposób, który prowadziłby 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 zaofertowane poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału), Oferujący 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, 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 po zaokrągleniu w dół do liczby całkowitej, 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, skierują do Inwestorów Instytucjonalnych, do których Oferujący zdecydował o wysłaniu zaproszenia po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, 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 Oferującego 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 skorzystali 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 złożyła 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 (zob. również pkt 11.3 „*Kapitał zakładowy*” w celu uzyskania informacji na temat dematerializacji Akcji Dopuszczanych w rozumieniu KSH oraz ich planowanej rejestracji 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 w 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 Oferującego w ramach rozliczenia przydziału w ramach Oferty.

Po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych przez Oferującego oraz rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, Akcje Oferowane zostaną zdeponowane na rachunkach papierów wartościowych inwestorów na podstawie odpowiednich zleceń rozrachunku. 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, Oferujący 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 wnioski 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) zawarcia, na wniosek Spółki, umowy o rejestrację 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 czynności mogą zostać dokonane, 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.

Ponadto, Zarząd Giełdy dodatkowo ocenia, czy obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz czy zapewniona będzie swobodna zbywalność akcji (§ 3a ust. 1 Regulaminu GPW). Oceny tej Zarząd Giełdy dokonuje zgodnie z wymogami Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568 (§ 3a ust. 2 Regulaminu

GPW). Stosownie do art. 1 ust. 1 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568 zbywalne papiery wartościowe uznaje się za swobodnie zbywalne, jeżeli strony transakcji mogą nimi obracać, a następnie zbywać je bez żadnych ograniczeń, oraz jeżeli wszystkie papiery wartościowe należące do tej samej kategorii co dany papier wartościowy są zamienne. Dodatkowo, stosownie do ust. 2, zbywalnych papierów wartościowych, które podlegają ograniczeniu co do możliwości zbycia, nie uznaje się za swobodnie zbywalne zgodnie z przepisami ust. 1, chyba że takie ograniczenie prawdopodobnie nie spowoduje zakłócenia rynku. Rozpoznając wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie akcji na GPW, zgodnie z § 10 Regulaminu GPW, Zarząd GPW bierze pod uwagę aktualną i przewidywaną sytuację finansową spółki, jej perspektywy rozwoju, doświadczenie i kwalifikacje jej kadry zarządzającej, warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW (w tym ze „Wspólnym stanowiskiem Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego”) oraz bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

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 Oferujący 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 Oferujący 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 liczba 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 Oferujący 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.

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, Oferujący oraz Menedżerowie Oferty zamierzają zawrzeć warunkową umowę o plasowanie Akcji Oferowanych („**Umowa Plasowania**”), na podstawie której Oferujący 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 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 Oferującym i Menedżerami Oferty aneksu cenowego do Umowy Plasowania („**Aneks Cenowy**”) określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, 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 Oferującego. Zgodnie z Umową Plasowania, Spółka oraz w przypadku, gdy zostanie to uzgodnione pomiędzy stronami, również Oferujący 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. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Informacja o niezawarciu Umowy Plasowania zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu, zgodnie z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego. Przekazanie przez Spółkę informacji na temat Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, a także ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty oraz liczby Akcji Oferowanych przeznaczonych dla poszczególnych kategorii inwestorów w trybie art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego będzie równoznaczne z zawarciem Aneksu Cenowego na warunkach określonych powyżej.

## 17.2 Stabilizacja

Na podstawie Umowy Plasowania Oferujący powoła Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekaó 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 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 ustaliłby 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 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, Oferujący udzieli na rzecz Menedżera Stabilizującego pożyczki Akcji Dopuszczanych objętych Opcją Greenshoe, 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 większej niż 10% Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych. Ostateczna Liczba Akcji Stabilizujących 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 Pekaó 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 Oferującego w ramach rozliczenia nadprzydziału w ramach Oferty.

Planowane jest, że Oferujący 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 Oferującego, 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 następujące zobowiązania ograniczające zbywalność/emisję Akcji zostaną zawarte przez wskazane podmioty.

#### **Członkowie Zarządu**

Nie później niż w dniu zawarcia Umowy Plasowania każdy członek Zarządu, działając indywidualnie, zobowiąże się wobec Menedżerów Oferty, że od dnia zaciągnięcia takiego zobowiązania do zakończenia okresu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty, ani dany członek Zarządu, ani jakikolwiek podmiot, nad którym sprawuje on zarząd lub kontrolę w zakresie wykonywania praw głosu, ani żadna inna osoba działająca w jego/jej 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 danego członka Zarządu (dot. Nikodema Iskry) oraz Akcji Oferowanych nabytych przez poszczególnych członków Zarządu w Ofercie, 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, w tym co do rozporządzania Akcjami w celu ich przeniesienia do podmiotu kontrolowanego (pośrednio lub bezpośrednio) lub fundacji rodzinnej, pod warunkiem że podmiot taki przystąpi do zobowiązania na rzecz Menedżerów Oferty, o którym mowa powyżej.

#### **Spółka**

W Umowie Plasowania Spółka zobowiąże się wobec Menedżerów Oferty, 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 Menedżerów Oferty (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.

#### **Oferujący**

W Umowie Plasowania Oferujący zobowiąże się wobec Menedżerów Oferty, że od dnia zawarcia Umowy Plasowania do upływu 360 dni, od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, ani Oferujący, ani żadna spółka zależna lub podmiot zależny Oferującego, nad którym Oferujący sprawuje kontrolę, w tym przez wykonywanie prawa głosu, ani żadna osoba działająca w jego imieniu, nie będzie, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty (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 (lub ogłaszać publicznie zamiar przeprowadzania takich czynności) 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 lub (iii) proponować walne zgromadzenie Spółki lub zwoływać lub podejmować działania (inne niż wewnętrzne działania korporacyjne) w celu zwołania walnego zgromadzenia w celu zaproponowania uchwały Spółki upoważniającej do emisji jakichkolwiek papierów wartościowych Spółki podobnych do tych oferowanych w Ofercie lub warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia papierów wartościowych Spółki podobnych do oferowanych w Ofercie.

Powyższe ograniczenia nie mają zastosowania do oferowania i sprzedaży Akcji Oferowanych w Ofercie oraz do innych przypadków, które zostaną uzgodnione w Umowie Plasowania, w tym przypadków umożliwiających: a) dowolne rozporządzenie Akcjami w celu zastawienia lub obciążenia Akcji na rzecz kredytodawcy w związku z ustanowieniem zabezpieczenia kredytu udzielonego m.in. Oferującemu lub podmiotom z nim powiązanim, b) dowolne

rozporządzenie w celu przeniesienia praw, sprzedaży lub przewłaszczenia Akcji w związku z zaspokojeniem z zabezpieczenia na Akcjach udzielonego przez Oferującego lub podmioty z nim powiązane na rzecz kredytodawcy oraz c) dowolne rozporządzanie Akcjami w celu ich przeniesienia do podmiotu kontrolującego lub kontrolowanego (pośrednio lub bezpośrednio) pod warunkiem, że podmiot taki przystąpi do zobowiązania na rzecz Menedżerów Oferty, o którym mowa powyżej.

### **Hampont**

Nie później niż w dniu zawarcia Umowy Plasowania Hampont zobowiąże się wobec Menedżerów Oferty, że od dnia zaciągnięcia takiego zobowiązania do zakończenia okresu 540 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, ani Hampont, ani żadna spółka zależna lub podmiot zależny Hampont, nad którym Hampont sprawuje kontrolę, w tym przez wykonywanie prawa głosu, ani żadna osoba działająca w jej imieniu, nie będzie, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty (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 pożyczyc 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, a także (iii) publicznie ogłaszać zamiar przeprowadzenia jakiegokolwiek z powyższych transakcji. Ograniczenia, o których mowa powyżej, będą podlegać pewnym zwyczajowym wyłączeniom zawartym w umowie dotyczącej ograniczenia zbywalności Akcji, w tym umożliwiającym: a) dowolne rozporządzenie Akcjami w celu zastawienia lub obciążenia Akcji na rzecz kredytodawcy w związku z ustanowieniem zabezpieczenia kredytu, b) dowolne rozporządzenie w celu przeniesienia praw, sprzedaży lub przewłaszczenia Akcji w związku z zaspokojeniem z zabezpieczenia na Akcjach udzielonego przez Hampont na rzecz kredytodawcy oraz c) dowolne rozporządzanie Akcjami w celu ich przeniesienia do podmiotu kontrolującego lub kontrolowanego (pośrednio lub bezpośrednio) pod warunkiem, że podmiot taki przystąpi do zobowiązania na rzecz Menedżerów Oferty, o którym mowa powyżej.

### **Piotr Fijołek**

Nie później niż w dniu zawarcia Umowy Plasowania Piotr Fijołek zobowiąże się wobec Menedżerów Oferty, że od dnia zaciągnięcia takiego zobowiązania do zakończenia okresu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, bez pisemnej zgody Menedżerów Oferty, ani Piotr Fijołek, ani jakikolwiek podmiot, nad którym sprawuje on zarząd lub kontrolę w zakresie wykonywania praw głosu, ani żadna inna osoba działająca w jego 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 Oferowanych nabytych przez niego w Ofercie, 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, w tym rozporządzania Akcjami w celu ich przeniesienia do podmiotu kontrolowanego (pośrednio lub bezpośrednio) lub fundacji rodzinnej, pod warunkiem, że podmiot taki przystąpi do zobowiązania na rzecz Menedżerów Oferty, o którym mowa powyżej.

## **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, Oferującego, 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 Oferujący, które to podmioty mogą mieć określony interes w odniesieniu do Spółki, Oferującego, ich podmiotów powiązanych

lub innych osób. Menedżerowie Oferty oraz ich podmioty powiązane mogą w przyszłości świadczyć takie usługi na rzecz Spółki, Oferującego i ich podmiotów powiązanych.

### **17.5 Dodatkowe informacje**

W związku z Ofertą każdy z Menedżerów Oferty (z wyłączeniem Pekao Investment Banking) lub każdy z ich podmiotów powiązanych działających jako inwestorzy na własny rachunek może nabyć część Akcji Oferowanych w ramach Oferty jako pozycję główną i w związku z tym może 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 któregokolwiek z Menedżerów Oferty oraz któregokolwiek 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 Oferujący, 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 Oferujący, 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).

Zgodnie z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie będzie kierowana do: (i) jakichkolwiek obywateli rosyjskich lub

osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii; oraz (ii) jakichkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

## 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, Oferującego 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 dla Inwestorów Indywidualnych, a także Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. 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 nie 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 do obrotu akcjami na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW na terytorium Polski ma również zastosowanie Rozporządzenie MAR, które stosowane jest bezpośrednio na terenie całej Unii Europejskiej i obejmuje swoim zakresem m.in. 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).

Wymogi, które muszą być spełnione przy sporządzaniu prospektów, wymogi związane z ich zatwierdzaniem przez odpowiednie organy oraz ich publicznym rozpowszechnianiem regulowane są stosowanym bezpośrednio w całej Unii Europejskiej 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.f.gpw.pl/statystyki-gpw>), na dzień 24 listopada 2023 r. na GPW notowano akcje 413 spółek (z czego 42 to spółki zagraniczne). Kapitalizacja rynkowa spółek notowanych na GPW wyniosła około 1,402 mln zł na dzień 24 listopada 2023 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, tj. ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), z wyjątkiem papierów wartościowych będących przedmiotem oferty publicznej, które nie będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (lub wprowadzanych wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu), które zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli ich emitent tak postanowi, mogą być wyłączone z dematerializacji. Ponadto, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 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 Instrumentami Finansowymi, 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 wynikającemu 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 („**KDPW CPP**”), 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 określaniem 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](http://www.[.]gpw[.]pl)).

Prowizje maklerskie nie są w Polsce ustalane ani zatwierdzone 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:

- (i) po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub
- (ii) 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 ogólna 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 do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej***

#### *Wezwanie dobrowolne*

Nabycie akcji spółki publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, może nastąpić w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (zwane dalej „**Wezwaniem Dobrowolnym**”).

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie, że wezwanie to zostaje ogłoszone pod warunkiem, że do dnia wskazanego w treści tego wezwania, nie później jednak niż do zakończenia przyjmowania zapisów w odpowiedzi na to wezwanie:

- właściwy organ:
  - (a) udzieli zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców;
  - (b) udzieli zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem tego wezwania;
  - (c) nie zgłosi sprzeciwu wobec nabycia akcji będących przedmiotem tego wezwania.

- walne zgromadzenie lub inny organ stanowiący lub nadzorujący wzywającego wyrazi wymaganą przepisami prawa zgodę na nabycie akcji; lub
- zostanie:
  - (a) podjęta przez walne zgromadzenie lub radę nadzorczą spółki publicznej, której akcje są objęte tym wezwaniem, uchwała w określonej sprawie;
  - (b) zakończone z określonym skutkiem inne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki należącej do tej samej grupy kapitałowej co spółka publiczna, której akcje są objęte tym Wezwaniem Dobrowolnym, ogłoszone na terytorium państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) przez wzywającego lub spółkę należącą do tej samej co wzywający grupy kapitałowej;
  - (c) zawarta przez spółkę publiczną, na której akcje to wezwanie jest ogłaszane, umowa określona w treści warunku.

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie określające minimalną liczbę akcji objętą zapisami, po której osiągnięciu podmiot nabywający akcje zobowiązuje się do nabycia tych akcji. Minimalna liczba akcji określona w tym wezwaniu wraz z liczbą akcji posiadanych przez podmioty, o których mowa w art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej, których udział w ogólnej liczbie głosów uwzględnia się na potrzeby powstania obowiązku ogłoszenia wezwania, nie może stanowić więcej niż suma 50% ogólnej liczby głosów.

Wzywający może zastrzec możliwość nabycia akcji objętych zapisami złożonymi w odpowiedzi na Wezwanie Dobrowolne mimo nieziszczenia się zastrzeżonego warunku (nie dotyczy to przypadku ogłoszenia wezwania pod warunkiem udzielenia zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców, udzielenia zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem tego wezwania lub niezgłoszenia sprzeciwu wobec nabycia akcji będących przedmiotem tego wezwania przez właściwy organ).

Wzywający jest obowiązany przekazać niezwłocznie agencji informacyjnej informację o ziszczeniu albo nieziszczeniu się warunku, w terminie określonym w treści Wezwania Dobrowolnego, lub o podjęciu przez wzywającego decyzji o nabywaniu akcji w tym wezwaniu mimo nieziszczenia się zastrzeżonego warunku. Powyższy obowiązek stosuje się odpowiednio do otrzymania zawiadomienia właściwego organu o udzieleniu albo nieudzieleniu zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców, udzieleniu zgody lub zezwolenia albo nieudzieleniu zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem Wezwania Dobrowolnego lub braku sprzeciwu albo sprzeciwie wobec nabycia akcji będących przedmiotem Wezwania Dobrowolnego.

#### *Wezwanie obowiązkowe*

W przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia tego progu, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (zwanego dalej „**Wezwaniem Obowiązkowym**”). Powyższy obowiązek nie powstaje w przypadku, gdy udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 50% ogólnej liczby głosów, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki publicznej lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej.

Jeżeli przekroczenie progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, a w przypadku Skarbu Państwa – także innego zdarzenia prawnego niż nabycie lub pośrednie nabycie akcji, połączenie lub podział spółki, obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego będzie miał zastosowanie w przypadku, gdy po takim przekroczeniu udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin do ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące dalsze zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów. Udział w ogólnej liczbie głosów powodujący obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego ustala się na koniec dnia.

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w wyniku ogłoszenia Wezwania Dobrowolnego.

#### *Wyjątki od obowiązku ogłoszenia wezwania*

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa: (i) w wyniku pierwszej oferty publicznej; (ii) w okresie trzech lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzane są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,

- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej,
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych,
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków omówionych w punkcie „Wezwanie obowiązkowe”, gdzie mimo nabycia akcji w drodze dziedziczenia, powstaje obowiązek ogłoszenia wezwania,
- w przymusowej restrukturyzacji.

#### *Zasady ogłaszania wezwań*

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu pośredniczącego.

Ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu na rzecz podmiotu pośredniczącego zabezpieczenia w wysokości nie niższej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia jest dokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Najpóźniej na 17 dni roboczych przed planowanym dniem ogłoszenia wezwania podmiot pośredniczący jest obowiązany do przekazania KNF zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania oraz zaświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia. Następnie, nie później niż w terminie 24 godzin po przekazaniu KNF powyższego zawiadomienia, podmiot pośredniczący jest obowiązany do przekazania agencjom informacyjnym informacji zawierającej: (i) firmę (nazwę) wzywającego, a w przypadku wzywającego będącego osobą fizyczną – jego imię i nazwisko, (ii) liczbę akcji, na którą ogłoszone będzie wezwanie, (iii) dane podmiotu pośredniczącego, (iv) cenę, po jakiej wzywający zamierza nabywać akcje, oraz stosunek zamiany. Agencja informacyjna publikuje powyższe informacje w serwisie bezpłatnym i dostępnym dla wszystkich inwestorów na niedyskryminacyjnych warunkach. Niezwłocznie po opublikowaniu powyższych informacji przez jedną z agencji informacyjnych podmiot pośredniczący udostępnia te informacje na swojej stronie internetowej.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosi po wyższej cenie wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej i w wezwaniu tym nie zastrzeżono żadnego warunku.

KNF może, w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania lub przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści lub dokonania zmiany rodzaju lub wysokości zabezpieczenia, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni robocze. W uzasadnionych przypadkach KNF może wydłużyć termin 10 dni roboczych o nie więcej niż 5 dni roboczych.

Po nabyciu akcji objętych zapisami złożonymi w odpowiedzi na wezwanie wzywający 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 o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, wzywający 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 publicznej, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony;
- nie mogą zbywać akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, oraz
- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

Zarząd spółki publicznej, której akcje są przedmiotem wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji, jest obowiązany, w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wezwania, przekazać KNF oraz do publicznej wiadomości stanowisko dotyczące ogłoszonego wezwania, wraz z podaniem podstaw tego stanowiska. Stanowisko zarządu spółki publicznej przedstawiane jest równocześnie przedstawicielom zakładowych organizacji

zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku braku takiej organizacji – bezpośrednio pracownikom w sposób zwyczajowo przyjęty w spółce. Stanowisko zarządu spółki publicznej, oparte na informacjach podanych przez wzywającego w treści wezwania, zawiera w szczególności opinię dotyczącą wpływu wezwania na interes spółki, w tym zatrudnienie w spółce, strategicznych planów wzywającego wobec spółki i ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności, jak również stwierdzenie, czy zdaniem zarządu cena proponowana w wezwaniu odpowiada wartości godziwej spółki, przy czym dotychczasowe notowania na rynku regulowanym nie mogą być jedynym miernikiem tej wartości.

#### *Cena akcji proponowana 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 3 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, oraz z okresu 6 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, oraz
- średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż 6 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania.

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny, zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej, albo w przypadku spółki, w stosunku do której zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne lub ogłoszono upadłość – nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w wezwaniu 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, podmioty będące osobami trzecimi, posiadające akcje w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub rzecz podmiotu obowiązującego do ogłoszenia wezwania lub podmioty będące stronami zawartej z nim Umowy o Działaniu w Porozumieniu, zapłaciły lub zobowiązały się zapłacić w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania; albo
- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa powyżej, wydały lub zobowiązały się wydać w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania.

W przypadku gdy średnia cena rynkowa akcji ustalona dla akcji spółki będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym 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,
- zagrożenia spółki trwałą niewypłacalnością

wzywający 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 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 osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli wzywający tak ustali z tą osobą.

Za cenę proponowaną w wezwaniu na zamianę akcji uważa się wartość akcji innej spółki, których własność zostanie przeniesiona w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania. Wartość tych akcji ustala się w przypadku akcji będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym:

- według średniej ceny rynkowej z okresu sześciu miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania; albo
- według średniej ceny z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami był dokonywany na rynku regulowanym przez okres krótszy niż określony powyżej.

W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie wartości akcji zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, wartość tych akcji ustala się według ich wartości godziwej.

W opisanych powyżej przypadkach wartość godziwą akcji wyznacza wybrana przez wzywającego firma audytorska.

Za średnią cenę rynkową, o której mowa w opisanych powyżej regulacjach, uważa się cenę będącą średnią arytmetyczną ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu.

#### **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, 2, 3a i 3b oraz art. 79a 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. 2, 3a i 3b, art. 79a oraz art. 91 ust. 6-8 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, 2, 3a i 3b 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 ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej w związku z rozwiązaniem Umowy o Działaniu w Porozumieniu lub w związku z obniżeniem udziału w ogólnej 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:

- (i) zawieranie transakcji, składanie zleceń lub inne zachowania, które:
  - (a) 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
  - (b) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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:
  - (a) zakłócenia lub opóźnienia w funkcjonowaniu transakcji w danym systemie obrotu albo prawdopodobieństwo ich spowodowania;

- (iv) 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
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) 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, określone 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) 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 unikniętej 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 unikniętej straty.

### **Informacje poufne**

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia MAR informacje poufne obejmują:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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) dostępowaniem 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 wynosić od trzech miesięcy do lat 5.

Udzielanie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystwała 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 zmieniała zlecenie dotyczące instrumentu finansowego, którego informacje 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 wykorzystwała informacje poufne lub nakłania 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 w 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 quorum 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:

- (i) łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w transakcji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1 miliarda euro lub
- (ii) 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 (iv) 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 kontrolę wspólnie z innym przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami – proporcjonalnie do liczby przedsiębiorców sprawujących kontrolę oraz (iv) przedsiębiorców, którzy sprawują wspólnie kontrolę nad grupą kapitałową, do której należy przedsiębiorca bezpośrednio uczestniczący w koncentracji – proporcjonalnie do liczby przedsiębiorców sprawujących kontrolę. 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:

- (i) 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,
- (ii) uprawnienia do powoływania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego), także na podstawie porozumień z innymi osobami,
- (iii) członków zarządu lub rady nadzorczej jednego przedsiębiorcy stanowiących więcej niż połowę członków zarządu innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego),
- (iv) dysponowania bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej zależnej albo na walnym zgromadzeniu spółdzielni zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami,
- (v) posiadania praw do całego albo do części mienia innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego) oraz
- (vi) 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 nieprzekraczającym dwóch lat:

- (i) 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;
- (ii) 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;

(iii) następuje przejście 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**

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 wprowadziła zmiany do Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji i tym samym wprowadziła 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. Zasady te pierwotnie miały obowiązywać przez okres 24 miesięcy, ale ustawą z dnia 12 maja 2022 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw okres ten przedłużono do 60 miesięcy, tj. do 24 lipca 2025 r.

Wskazane regulacje przewidują szeroki zakres przypadków uznawanych za bezpośrednie lub pośrednie nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa lub nabycie dominacji nad podmiotem objętym ochroną, 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.

Tym samym należy wskazać, że każda transakcja nabycia spełniająca przesłanki wynikające ze wskazanych regulacji wymaga zawiadomienia Prezesa UOKiK, jednak w przypadku braku takiego zawiadomienia Prezes UOKiK może wszcząć postępowanie z urzędu. Prezes UOKiK zgłasza sprzeciw 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 złożył w wyznaczonym terminie dokumentów, informacji lub wyjaśnień na wezwanie Prezesa UOKiK. W przypadku nabycia pośredniego określonego w art. 12c ust. 7 zdanie drugie Ustawy o Kontroli

Niektórych Inwestycji, jeśli jedna z powyższych przesłanek jest spełniona, Prezes UOKiK wydaje decyzję stwierdzającą niedopuszczalność wykonywania praw z udziałów albo akcji podmiotu objętego ochroną.

Art. 12c ust. 7 zdanie drugie obejmuje nabycia pośrednie będące efektem:

- czynności, dokonanej na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska, w szczególności wskutek połączenia spółek, których siedziby znajdują się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub
- nabycia lub objęcia udziałów albo akcji podmiotu z siedzibą poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącego podmiotem posiadającym znaczące uczestnictwo lub podmiotem dominującym wobec podmiotu objętego ochroną.

Nabycie dokonane bez złożenia do Prezesa UOKiK wymaganego zawiadomienia lub dokonane pomimo wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o sprzeciwie będzie nieważne z mocy prawa. Z tym wyjątkiem, że w przypadku niezłożenia zawiadomienia nabycia określonego w art. 12c ust. 7 zdanie drugie Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji lub wydania przez Prezesa UOKiK decyzji stwierdzającej niedopuszczalność wykonywania praw z udziałów albo akcji podmiotu objętego ochroną, nie można wykonywać prawa głosu, ani innych uprawnień, z wyjątkiem prawa do zbycia udziałów albo akcji.

Kto dokonał nabycia bez złożenia zawiadomienia, podlega grzywnie do 50.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od sześciu miesięcy do lat pięciu, albo obu tym karom łącznie. Tej samej karze podlega, kto dokonał takiego nabycia bez złożenia zawiadomienia, działając w imieniu lub interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Ponadto osoba zobowiązana z ustawy lub umowy do zajmowania się sprawami podmiotu zależnego, która, wiedząc o dokonaniu nabycia w przypadkach określonych w art. 12c ust. 7 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, nie złoży odpowiedniego zawiadomienia, podlegać będzie grzywnie do 5.000.000 zł, karze pozbawienia wolności od sześciu miesięcy do lat pięciu, albo obu tym karom łącznie. Tej samej karze podlega, kto działając na posiedzeniu organu stanowiącego podmiotu objętego ochroną lub przy podejmowaniu uchwał wspólników albo akcjonariuszy podmiotu objętego ochroną, wykonuje prawa z udziałów albo akcji w imieniu podmiotu, który mimo obowiązku nie dokonał zawiadomienia o osiągnięciu znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną, jeżeli o tej okoliczności wiedział albo mógł się dowiedzieć na podstawie danych udostępnianych na podstawie ustawy.

## 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.

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 urzędom 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 dochodów z tytułu umorzenia udziałów/akcji, dochodów 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).

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją. Ponadto, zgodnie z art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a 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). Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

#### *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 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 zgodnie z odpowiednimi przepisami w tym zakresie lub podatkiem liniowym 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 i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej 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 analogicznym, 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, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 płatnika z podatnikiem (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 (zob. punkt 20.1 „*Podatek dochodowy od osób fizycznych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegającym zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” poniżej).

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 urzędowi skarbowemu 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.

Ponadto płatnik, na pisemny wniosek podatnika, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania imiennej informacji, o której mowa powyżej, podatnikowi i urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania (art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu dywidend lub innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych przekazywane są 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, to w zakresie dotyczącym takich podatników płatnik nie ma obowiązku sporządzania ani przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu (art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

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).

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz przekroczeniu kwoty, o której

mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją. Ponadto, zgodnie z art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a 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*

Dochody ze zbycia udziałów (akcji) spółek nieruchomościowych są rozliczane 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. 41 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, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

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 na rzecz tego samego podmiotu powiązanego (niebędącego polskim rezydentem podatkowym) wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (to jest z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych), przekracza w roku podatkowym kwotę 2 mln zł, płatnik jest obowiązany pobrać 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 zł (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. 12c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli doszło do wypłaty należności, która bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie została zakwalifikowana m.in. do dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, to powyższy art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się odpowiednio.

Z kolei dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych), ustalenie przekroczenia kwoty oraz występowania podmiotu powiązanego, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze bez uwzględnienia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Mechanizm poboru podatku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zostaje wyłączony dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2834)).

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 (art. 41 ust. 15 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).



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 (art. 44f ust. 15 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

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 m.in.: (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).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują także tryb, w ramach którego ograniczenie określone w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nie stosuje się, z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji (art. 41 ust. 12b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Stosownie do art. 41d ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, opinia o stosowaniu przez płatnika preferencji przy poborze zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz danego podatnika należności (opinia o stosowaniu preferencji) jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli we wniosku zostało wykazane przez wnioskodawcę spełnienie warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o wydanie opinii o stosowaniu preferencji składa się w postaci elektronicznej odpowiadającej strukturze logicznej dostępnej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. W ten sam sposób następuje uzupełnienie wniosku o wydanie opinii

o stosowaniu preferencji w zakresie przedstawienia organowi podatkowemu dalszych faktów oraz przekazania uzupełniającej dokumentacji (art. 41d ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41d ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, odmowa wydania opinii o stosowaniu preferencji następuje w przypadku:

- niespełnienia przez podatnika warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 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 lub środków ograniczających umowne korzyści, przy czym przepis art. 14b § 5c Ordynacji podatkowej stosuje się odpowiednio;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik, o którym mowa w art. 3 ust. 2a, nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego (art. 41d ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opinia o stosowaniu preferencji jest wydawana bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego (art. 41d ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opinia o stosowaniu preferencji 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 postanowień odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania – w takim przypadku przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wskazują szczególne terminy wygaśnięcia opinii o stosowaniu preferencji (art. 41d ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

## 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 współnikami 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 oraz spółek niemających osobowości prawnej mających 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 osiągnięcia).

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).

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności:

- umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub
- udzielonych pełnomocnictw, lub
- powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

### *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.

Zgodnie z art. 26 ust. 2ca Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych informacją.

Przy czym, należy mieć na uwadze, że Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia (zob. punkt 20.2 „*Podatek dochodowy od osób prawnych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegającym zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” poniżej).

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).

Zgodnie z art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej, jeżeli podatnik ma wątpliwości, czy podatek pobrany przez płatnika jest należny lub czy kwota pobranego podatku jest odpowiednia, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku. Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

*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.

Powyższe zwolnienie ma odpowiednie zastosowanie 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. z późn. zm.), jak również do 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% (art. 22 ust. 4c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podmioty, na rzecz których dokonywane są wypłaty, muszą być wymienione w Załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, aby móc skorzystać ze powyższego zwolnienia (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.

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 osiągania) 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). Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

#### *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) osiągane 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 i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej 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.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do dochodów osiągniętych 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).

#### *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 odpowiednio umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Jeżeli podatek dochodowy jest pobierany przez płatnika, to uzależnia on 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 oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

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 (zob. punkt 20.2 „*Podatek dochodowy od osób prawnych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegającym zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” poniżej).

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 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 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.

Powyższe zwolnienie ma odpowiednie zastosowanie 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. z późn. zm.), jak również do 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% (art. 22 ust. 4c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podmioty, na rzecz których dokonywane są wypłaty, muszą być wymienione w Załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, aby móc skorzystać z powyższego zwolnienia (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 (zob. punkt 20.2 „*Podatek dochodowy od osób prawnych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” 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 oraz zachowaniu należytej staranności przy weryfikacji statusu podatnika.

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*

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 zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

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 na rzecz tego samego podmiotu powiązanego (niebędącego polskim rezydentem podatkowym) wypłacanych z tytułu przychodów z dywidend oraz innych przychodów (dochodów) z udziału w zyskach osób prawnych – przekracza kwotę 2 mln zł, płatnik jest obowiązany pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od takich wypłat od nadwyżki ponad kwotę 2 mln zł 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. 2ec Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli doszło do wypłaty należności, która bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie została zakwalifikowana m.in. do dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, to powyższy art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się odpowiednio.

Z kolei dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), ustalenie przekroczenia kwoty oraz występowania podmiotu powiązanego, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze bez uwzględnienia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 26 ust. 2ed Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Mechanizm poboru podatku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zostaje wyłączony dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2852)).

Jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, o której mowa w ust. 2e, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2 mln zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności (art. 26 ust. 2i Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Jeżeli obliczenie kwoty 2 mln zł nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, zasady określone w tym przepisie stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące (art. 26 ust. 2j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

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 (art. 26 ust. 7a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

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. 2e 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 m.in.: (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 wypłaconych 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 ograniczenia określonego w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie stosuje się, z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji (art. 26 ust. 2g Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Powyższego zwolnienia z ograniczenia 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 preferencji, 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 preferencji 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 preferencji) jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 22 ust. 4-6 albo warunków zastosowania właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o wydanie opinii o stosowaniu preferencji składa się w postaci elektronicznej. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji 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 preferencji następuje w przypadku:

- niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 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 preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego (art. 26b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opinia o stosowaniu preferencji 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 preferencji 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 z ograniczenia – w takim przypadku przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wskazują szczególne terminy wygaśnięcia opinii o stosowaniu preferencji.

### **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 m.in. 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 § 1 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 art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej 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, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

## 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 4/09/2023 nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 września 2023 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**”). Uchwała ws. Dopuszczenia została załączona do Prospektu (zob. pkt 26.2 „*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) oraz (iii) 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](http://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, dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów będzie dostępny na stronie internetowej Spółki ([www.murapol.pl](http://www.murapol.pl)) w formie elektronicznej.

### 21.3 Niezależny biegły rewident

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022 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 Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 zamieszczone w Prospekcie (zob. pkt 25.1 „*Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022*”), w którym zawarta jest opinia z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022. 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 Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi 2020-2022 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 Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta. W okresie objętym Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy. Uchwałami Rady Nadzorczej z września 2020 r. oraz z października 2023 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., do badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz do przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

Uchwałami Rady Nadzorczej z czerwca 2023 r. oraz z sierpnia 2023 r. EY został wybrany przez Spółkę do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe zakończone w dniu 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 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. Dworkowa 4, 43-300, Polska).

**Oferujący**

Akcjonariuszem oferującym Akcje Oferowane 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 „Oferujący”.

**Menedżerowie Oferty**

Globalnymi Współkoordynatorami i Współprowadzającymi Księgę Popytu są: (i) Erste Group Bank 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. Żubra 1, 01-066 Warszawa, Polska), (iv) BANCO SANTANDER, S.A. z siedzibą w Santander (adres: Paseo de Pereda 9-12, Santander, Hiszpania) oraz (v) Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie, z siedzibą w Warszawie (adres: al. Jana Pawła II 17, 00-854 Warszawa, Polska).

Współprowadzącym 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. Żubra 1, 01-066 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.

Globalni Współkoordynatorzy świadczą na rzecz Oferującego 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 jest ściśle powiązane z wpływami uzyskanymi ze sprzedaży Akcji Oferowanych (zob. pkt 21.7 „Koszty Oferty – Prowizja Menedżerów Oferty”).

**Doradca prawny Spółki i Oferującego**

W związku z Ofertą usługi prawne na rzecz Spółki i Oferującego świadczą: kancelaria prawna Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska) – w zakresie prawa polskiego oraz (ii) Freshfields Bruckhaus Deringer LPP z siedzibą w Londynie (adres: 100 Bishopsgate, Londyn, EC2P 2SR, Wielka Brytania) – w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego (łącznie „Doradca prawny Spółki”).

Ponadto, Doradca prawny Spółki świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki, Grupy, Oferującego lub Menedżerów Oferty w zakresie prowadzonej przez Spółkę i Grupę, Oferującego 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, Oferującego lub Menedżerów Oferty w zakresie prowadzonej przez Spółkę, Grupę, Oferującego 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: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) („**Rothschild & Co**”).

Rothschild & Co świadczył i może świadczyć w przyszłości usługi doradztwa finansowego na rzecz Spółki, Grupy lub Oferującego w zakresie prowadzonej przez Spółkę, Grupę lub Oferującego 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 2022 ani w 2023 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 Skonsolidowanych 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. 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, Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa, Polska („**CBRE**”) dokonał wyceny nieruchomości Grupy na dzień 30 września 2023 r. oraz sporządził Raport z Wyceny, stanowiący załącznik do Prospektu (zob. pkt 26.4). 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 specjaliści 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 Oferujący będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz każdego z Menedżerów Oferty (przy zastrzeżeniu, że Pekao Investment Banking i Biuro Maklerskie Pekao to jeden podmiot, Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot oraz BANCO SANTANDER, S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie 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 odpowiedniej ostatecznej ceny Akcji Oferowanych oraz dla uniknięcia wątpliwości, włączając w to wpływy ze



sprzedaży Akcji Oferowanych będących przedmiotem Opcji Nadprzydziału). Ponadto Oferujący 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, Erste Securities Polska i Erste Group to jeden podmiot oraz BANCO SANTANDER, S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie 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 odpowiedniej ostatecznej cen 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 Oferującego 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.

Dodatkowo Oferujący 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. 12,0 mln zł do ok. 14,5 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 i przeglądu przez biegłego rewidenta odpowiednio Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022 oraz Śródrocznego Sprawozdania Finansowego oraz koszty innych usług świadczonych przez biegłego rewidenta w związku z Ofertą, (vi) koszty wynagrodzenia podstawowego (w wysokości odpowiadającej ustalonemu procentowi całkowitych wpływów brutto z Oferty uzyskanych przez Oferującego) oraz wynagrodzenia uznaniowego doradcy finansowego Spółki, (vii) koszty usług doradczych w zakresie PR i relacji inwestorskich w związku z Ofertą oraz koszty związane z reklamą i promocją Oferty, (viii) koszty doradztwa w sektorze nieruchomościowym związane ze sporządzeniem Raportu Rynkowego JLL i sporządzeniem Raportu z Wyceny, (ix) koszty przygotowania korporacyjnej strony internetowej Spółki w związku z Ofertą, (x) koszty dodatkowej premii pieniężnej (Premii IPO) na rzecz członków Zarządu Spółki, (xi) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW\_CCP, oraz (xii) 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 Oferujący, 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 (Oferującego)

### 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*

---

**Matias Demant**

*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”.

---

**Dieter Lobnig – Wiceprezes  
Zarządu**

---

**Justyna Leonowicz – Prokurent**

#### **22.4 Oświadczenie Doradcy prawnego Spółki**

Działając w imieniu kancelarii prawnej Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her 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, Maruta, Wachta, Gasiński, Her 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, Maruta, Wachta, Gasiński, Her 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**  
*komplementariuszka*

## 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.

<b>Agent</b>	oznacza Pekao zgodnie z definicją zawartą w Umowie Kredytów II.
<b>Agent Zabezpieczeń</b>	oznacza Pekao zgodnie z definicją zawartą w Umowie Kredytów II.
<b>Akcje</b>	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.
<b>Akcje Dopuszczane</b>	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.
<b>Akcje Oferowane</b>	nie więcej niż 14.280.000 akcji serii C1 Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł każda, oferowanych przez Oferującego w ramach Oferty.
<b>Akcjonariusz Sprzedający, Oferujący</b>	AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, akcjonariusz większościowy Spółki, oferujący sprzedaż Akcji Oferowanych w Ofercie.
<b>Alternatywny System Obrotu</b>	rynek pozagiełdowy, organizowany przez firmę inwestycyjną lub spółkę prowadzącą rynek regulowany.
<b>AMC</b>	Ares Management Corporation
<b>Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd</b>	Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (ang. <i>U.S. Securities and Exchange Commission</i> ).
<b>Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych</b>	Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych z 1933 roku (ang. <i>The United States Securities Act of 1933</i> ), ze zm.
<b>Aneks Cenowy</b>	aneks do Umowy Plasowania Oferty określający Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty każdej z kategorii inwestorów.
<b>APM, Alternatywne Pomiary Wyników</b>	Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA dotyczących Alternatywnych Pomiarów Wyników (ang. <i>Alternative Performance Measures</i> ).
<b>Ares</b>	Ares Management Corporation, globalny zarządzający inwestycjami alternatywnymi, działający zgodnie z prawem stanu Delaware, z siedzibą w Los Angeles, Kalifornia, Stany Zjednoczone Ameryki (spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Nowym Jorku) oraz jego spółki zależne. Ares Management UK Limited (spółka zależna Ares Management Corporation) zarządza funduszami, które posiadają większość udziałów w Oferującym.
<b>Bezpieczny Kredyt 2%</b>	Rządowy program mieszkaniowy „Bezpieczny Kredyt 2%”, wprowadzony ustawą o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe.
<b>BGK</b>	Bank Gospodarstwa Krajowego.
<b>Biuro Maklerskie Pekao</b>	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.
<b>CAGR</b>	złożona roczna stopa wzrostu.
<b>CBRE</b>	CBRE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa, Polska, podmiot, który sporządził Raport z Wyceny załączony do Prospektu.
<b>Cena Maksymalna</b>	Maksymalna cena za jedną Akcję Oferowaną, po której składane będą zapisy na Akcje Oferowane w ramach Oferty przez Inwestorów Indywidualnych.
<b>CPK</b>	Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

<b>CSRD</b>	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniająca dyrektywę 2013/34/UE, dyrektywę 2004/109/WE, dyrektywę 2006/43/WE oraz rozporządzenie (UE) nr 537/2014 w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, ze zm.
<b>Data Notowania</b>	oczekiwany pierwszy dzień obrotu Akcjami Dopuszczanymi na GPW.
<b>Data Prospektu</b>	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF.
<b>Data Przydziału</b>	dzień przydziału Akcji Oferowanych.
<b>Data Ustalenia Ceny</b>	dzień ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych Oferty oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów (w tym Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Opcji Nadprzydziału).
<b>Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021</b>	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących Spółki notowane na GPW.
<b>Dokument Marketingowy</b>	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.
<b>Dopuszczenie lub Dopuszczenie do Obrotu na GPW</b>	dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW.
<b>Doradca prawny Menedżerów Oferty</b>	White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie.
<b>Doradca prawny Spółki</b>	łącznie Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k. – w zakresie prawa polskiego oraz Freshfields Bruckhaus Deringer LLP – w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego jako doradca prawny Spółki i Oferującego.
<b>Dyrektywa MAD</b>	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.
<b>EOG</b>	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii).
<b>ESMA</b>	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. <i>European Securities and Market Authority</i> ).
<b>ESRS</b>	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, ze zm.
<b>EURIBOR</b>	dzienna referencyjna wysokość oprocentowania depozytów i kredytów na rynku międzybankowym strefy euro.
<b>Euro, EUR</b>	jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.
<b>Eurostat</b>	Europejski Urząd Statystyczny.
<b>EY</b>	Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie.
<b>Firma Inwestycyjna</b>	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.

<b>Firmy Inwestycyjne współorganizujące w ofercie publicznej Akcji Oferowanych</b>	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 z współprowadzących księgę popytu i globalnych współkoordynatorów.
<b>FIZ</b>	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
<b>Fundusze</b>	łącznie: Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp.
<b>FTE</b>	ekwiwalent pełnego czasu pracy.
<b>GAAR</b>	ogólne zasady zwalczania nadużyć (ang. <i>General AntiAbuse Rules</i> ).
<b>GCP</b>	Griffin Capital Partners sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
<b>Globalni Współkoordynatorzy</b>	Erste Group Bank AG, Erste Securities Polska S.A., Pekao Investment Banking S.A., BANCO SANTANDER, S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie, pełniący rolę globalnych współkoordynatorów i współprowadzących księgę popytu w związku z Ofertą.
<b>Główny Organizator</b>	oznacza Pekao oraz Santander zgodnie z definicją zawartą w Umowie Kredytów II.
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, rynek regulowany prowadzony przez tę spółkę.
<b>GRE</b>	Griffin Real Estate sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie.
<b>Grupa lub Grupa Murapol</b>	Spółka i jej Spółki Zależne.
<b>Hampont</b>	oznacza Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółkę współkontrolowaną przez Macieja Dyjasa i Nebila Şenmana.
<b>Holdco Members</b>	udziałowcy Holdco, łącznie: Michael Arougheti, David Kaplan, Antony Ressler, Bennett Rosenthal, Ryan Berry oraz R. Kipp deVeer
<b>Inwestor PRS</b>	AEREF V PL PRS S.á r.l., spółka, w której większość udziałów posiadają fundusze zarządzane przez Ares Management UK Limited (spółka zależna Ares Management Corporation), strona zawartej w dniu 19 lipca 2021 r. ze Spółką ramowej umowy dotyczącej współpracy w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.
<b>Inwestorzy Indywidualni</b>	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. W zakresie, w jakim Oferta kierowana jest do Inwestorów Indywidualnych, dotyczy ona wyłącznie Inwestorów Indywidualnych, którzy są obywatelami, lub których siedziby znajdują się w państwach będących członkami EOG lub w Szwajcarii.
<b>Inwestorzy Instytucjonalni</b>	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 odpowiednio do złożenia zapisu na Akcje Oferowane i do udziału w procesie budowania księgi popytu lub do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, lub inne osoby, w tym osoby niebędące inwestorami kwalifikowanymi, które otrzymały zaproszenia któregokolwiek z Menedżerów Oferty do udziału w procesie budowy księgi popytu.



<b>Inwestorzy Zastępczy</b>	Inwestorzy Instytucjonalni, którzy wzięli lub nie udział w budowaniu księgi popytu, i którym mogą być zaofiarowane 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.
<b>Istotne Spółki Zależne</b>	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.
<b>JLL</b>	Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zewnętrzny ekspert rynkowy, który sporządził Raport Rynkowy JLL.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę.
<b>KDPW_CCP</b>	KDPW CCP S.A., izba rozliczeniowa w oparciu o model tzw. centralnego kontrpartera, mająca za zadanie rozliczanie transakcji zawieranych na rynku regulowanym, rynku OTC oraz w alternatywnych systemach obrotu, a także prowadzenie systemu zabezpieczania płynności rozliczeń; spółka zależna KDPW.
<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego.
<b>Kodeks Cywilny</b>	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ze zm.
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ze zm.
<b>Kodeks Spółek Handlowych, KSH</b>	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, ze zm.
<b>Komisja Europejska</b>	Komisja Europejska jest organem wykonawczym UE i reprezentuje interesy UE jako całości.
<b>Komitet Audytu</b>	komitet audytu Spółki powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 14 września 2021 r.
<b>Komitet Inwestycyjny</b>	komitet inwestycyjny Spółki powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 14 września 2021 r.
<b>Komplementariusze</b>	łącznie: Ares European Real Estate Advisors (Lux) V S.à r.l. oraz Ares European Real Estate Advisors V, L.P.
<b>Konsorcjum Detaliczne</b>	konsorcjum firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane w ramach Oferty.
<b>Konstytucja RP</b>	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.
<b>Konto Mieszkaniowe</b>	rachunek oszczędnościowy pod nazwą „Konto Mieszkaniowe” w rozumieniu ustawy o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe.
<b>Konwencja haska</b>	Konwencja haska z dnia 30 czerwca 2005 r. o umowach dotyczących właściwości sądu.
<b>Kredyt Obrotowy</b>	kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000.000 PLN udostępniony Spółce na podstawie Umowy Kredytów II.
<b>Kredyt Terminowy (Transza Refinansująca)</b>	kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 389.500.000 PLN udostępniony Spółce na podstawie Umowy Kredytów II.
<b>Kredyt Terminowy (Transza Top-Up)</b>	kredyt terminowy top-up do maksymalnej wysokości 110.500.000 PLN udostępniony Spółce na podstawie Umowy Kredytów II.
<b>Kredytodawcy</b>	Pekao i Santander łącznie.
<b>Krótką Sprzedaż</b>	transakcja pakietowa pomiędzy Menedżerem Stabilizującym (zlecenie krótkiej sprzedaży) a Menedżerami Oferty, którzy będą działać na rachunek Inwestorów Instytucjonalnych (zlecenie kupna).
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>Liczba Akcji Stabilizujących</b>	Nie więcej niż 10% Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych i jednocześnie nie więcej niż liczba Akcji przydzielonych w Opcji Nadprzydziału.

<b>LifeSpot lub Spółki Projektowe PRS</b>	spółki zależne Inwestora PRS (w tym projektowe i deweloperskie) dedykowane do realizacji i zarządzania projektami w ramach Platformy PRS, wspierane przez Ares: Aceno sp. z o.o., Faggio sp. z o.o., Life Spot Gdańsk Twarda sp. z o.o. (wcześniej Cotone sp. z o.o.), Life Spot Katowice Graniczna sp. z o.o., Life Spot Kraków Czerwone Maki sp. z o.o., Life Spot Kraków Lipska sp. z o.o. (wcześniej Salavati sp. z o.o.), Life Spot Management sp. z o.o. (wcześniej Pedra sp. z o.o.), Life Spot Projekt 11 sp. z o.o. oraz Stena sp. z o.o. lub każda z nich indywidualnie.
<b>Lokata Mieszkaniowa</b>	terminowa lokata pod nazwą „Lokata Mieszkaniowa” w rozumieniu ustawy o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe.
<b>Menedżer Stabilizujący</b>	Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao.
<b>Menedżerowie Oferty</b>	Globalni Współkoordynatorzy oraz Współprowadzący Księgę Popytu.
<b>MiFID II</b>	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.
<b>MPZP</b>	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
<b>MRiT</b>	Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
<b>MSR</b>	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez Unię Europejską.
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, MSR oraz ich interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską.
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski.
<b>Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym</b>	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.
<b>NSA, Naczelny Sąd Administracyjny</b>	Naczelny Sąd Administracyjny.
<b>Ocena Rynku Docelowego</b>	przeгляд dokonywany w ramach procesu zatwierdzania produktów inwestycyjnych, w ramach którego stwierdza się, czy produkty te są: (a) 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 (b) kwalifikują się do dystrybucji za pośrednictwem wszystkich kanałów dystrybucji dozwolonych na podstawie MiFID II.
<b>OECD</b>	Organizacja Współpracy Gospodarczej i Ekonomicznej ( <i>Organisation for Economic Cooperation and Development</i> ).
<b>OFE</b>	otwarty fundusz emerytalny.
<b>Oferta</b>	oferta publiczna Akcji Oferowanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzana na podstawie Prospektu.
<b>OJ</b>	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej.
<b>Okres Przyjmowania Zapisów od Inwestorów Indywidualnych</b>	okres przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych w ramach Oferty.
<b>Okres Stabilizacji</b>	nie dłuższy niż 30 dni od dnia rozpoczęcia okresu notowań akcji Spółki na GPW okres, w którym transakcje nabycia Akcji spółki będą mogły być nabywanie po cenie nie wyższej niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych.
<b>Opcja Greenshoe</b>	nieodwołalna oferta 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, złożona Menedżerowi Stabilizującemu przez Oferującego.

<b>Opcja Nadprzydziału</b>	Opcja nadprzydziału Akcji Spółki. Opcja Nadprzydziału jest ofertą publiczną stanowiącą część Oferty.
<b>Ordynacja Podatkowa</b>	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa.
<b>Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych</b>	Ostateczna cena sprzedaży Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych ustalona po zakończeniu okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych oraz budowania księgi popytu na Akcje Oferowane przez Oferującego, w porozumieniu z Globalnym Współkoordynatorem.
<b>Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych</b>	Ostateczna cena sprzedaży Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych ustalona po zakończeniu okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych oraz budowania księgi popytu na Akcje Oferowane przez Oferującego, w porozumieniu z Globalnym Współkoordynatorem.
<b>Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych</b>	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty, która łącznie nie przekroczy 14.280.000 akcji Spółki serii C1.
<b>Państwo Członkowskie Parlament Europejski</b>	państwo członkowskie UE. organ przedstawicielski UE, będący odpowiednikiem jednoizbowego parlamentu, którego członkowie są wybierani przez obywateli państw należących do UE na 5-letnią kadencję.
<b>Pekao</b>	Bank Pekao S.A.
<b>PKB</b>	produkt krajowy brutto.
<b>Platforma PRS</b>	platforma tworzona przez Inwestora PRS w sektorze PRS w Polsce, obejmująca na Datę Prospektu Inwestora PRS i LifeSpot.
<b>PLN, zł, złoty</b>	złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce.
<b>Polityka Wynagrodzeń</b>	polityka wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 września 2021 r.
<b>Prawo Geodezyjne i Kartograficzne</b>	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ze zm.
<b>Prawo Ochrony Środowiska</b>	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ze zm.
<b>Prawo Przedsiębiorców</b>	ustawa z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców, ze zm.
<b>Premia IPO</b>	premia pieniężna dla członków Zarządu za przygotowanie i przeprowadzenie Oferty oraz Dopuszczenia do Obrotu na GPW.
<b>Premia Mieszkaniowa</b>	premia wypłacana przez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy zgodnie z ustawą o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe.
<b>Prezes UODO</b>	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
<b>Prezes UOKiK</b>	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
<b>Prospekt</b>	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.
<b>Raport Rynkowy JLL</b>	„Raport rynkowy – rynek mieszkaniowy w wybranych miastach” sporządzony przez JLL na zlecenie Spółki w zakresie rynku nieruchomościowego w Polsce w związku z Ofertą, który zostanie, w okresie ważności Prospektu, udostępniony inwestorom do wglądu na stronie internetowej Spółki (www[.]murapol[.]pl).
<b>Raport z Wyceny</b>	<i>Operat szacunkowy. Portfel nieruchomości Murapol S.A na dzień 30 września 2023 r.</i> sporządzony przez CBRE na zlecenie Spółki w zw. z Ofertą, stanowiący Załącznik do Prospektu.
<b>Przekształcenie</b>	przekształcenie Spółki w spółkę akcyjną pod firmą Murapol S.A. ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Murapol sp. z o.o. w dniu 28 lutego 2007 r.
<b>Rada Nadzorcza</b>	Rada Nadzorcza Spółki.

<b>RDOŚ</b>	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.
<b>Regulacja S</b>	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych (ang. <i>Regulation S</i> ).
<b>Regulamin GPW</b>	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 15 grudnia 2022 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 rady nadzorczej GPW z dnia 4 stycznia 2006 r., ze zm.
<b>Regulamin KDPW</b>	regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w wersji obowiązującej na Datę Prospektu.
<b>Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy</b>	rodzinny kredyt mieszkaniowy w rozumieniu ustawy o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%.
<b>Rothschild &amp; Co</b>	Rothschild & Co Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
<b>Rozporządzenie (WE) Przyjmujące Określone Międzynarodowe Standardy Rachunkowości</b>	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.
<b>Rozporządzenie 1215/2012</b>	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.
<b>Rozporządzenie 2019/980</b>	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.
<b>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568</b>	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.
<b>Rozporządzenie MAR</b>	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.
<b>Rozporządzenie o Raportach</b>	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.
<b>Rozporządzenie o Rynku i Emitentach</b>	rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku.
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.
<b>Rozporządzenie RODO</b>	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).
<b>Rozporządzenie w sprawie kontroli koncentracji</b>	Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw, ze zm.

<b>Rozporządzenie w Sprawie Stabilizacji</b>	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.
<b>RP</b>	Rzeczpospolita Polska.
<b>Sankcje</b>	sankcje nakładane lub egzekwowane przez rząd Stanów Zjednoczonych (w tym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Departamentu Skarbu USA (ang. <i>Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury</i> ) lub Departament Stanu USA (ang. <i>U.S. Department of State</i> )), Radę Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską, Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub inne właściwe organy ds. sankcji, zabraniające oferowania papierów wartościowych podmiotom z siedzibą lub miejscem zamieszkania w kraju, regionie lub na terytorium nimi objętym, w tym między innymi w obwodzie krymskim w Ukrainie, tzw. Donieckiej Republice Ludowej, tzw. Ługańskiej Republice Ludowej, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Syrii, Rosji i Białorusi.
<b>Santander</b>	Santander Bank Polska. S.A.
<b>Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe</b>	Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022 oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe.
<b>Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022</b>	zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Murapol za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r. sporządzone na potrzeby Oferty i Prospektu zgodnie z MSSF.
<b>Splata Rodzinna</b>	splata rodzinna w rozumieniu ustawy o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%.
<b>Spółka Zależna, Spółki Zależne</b>	jednostki zależne od Spółki w rozumieniu MSSF 10 w danym czasie.
<b>Spółka, Emitent, Murapol</b>	Murapol S.A z siedzibą w Bielsku-Białej.
<b>Stany Zjednoczone Ameryki, Stany Zjednoczone lub USA</b>	Stany Zjednoczone Ameryki i ich terytoria i posiadłości zależne, każdy stan Stanów Zjednoczonych Ameryki i Dystrykt Kolumbia.
<b>Statut</b>	statut Spółki obowiązujący na Datę Prospektu.
<b>Student Depot</b>	łącznie Student Depot Łódź i Student Depot Gdańsk.
<b>Student Depot Gdańsk</b>	Student Depot Gdańsk 2 sp. z o.o.
<b>Student Depot Łódź</b>	Student Depot Łódź 2 sp. z o.o.
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych obowiązujące na Datę Prospektu.
<b>Śródroczne Sprawozdanie Finansowe</b>	śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. sporządzone zgodnie z MSR 34.
<b>Świadczenie LTI</b>	świadczenie pieniężne wypłacane na podstawie Umowy LTI.
<b>Traktat o UE</b>	Traktat o UE z dnia 7 lutego 1992 r.
<b>Transza Refinansująca A</b>	transza A Kredytu Terminowego (Transza Refinansująca) w wysokości 150,0 mln zł udostępniona Spółce w ramach Umowy Kredytu II.
<b>Transza Refinansująca B</b>	transza B Kredytu Terminowego (Transza Refinansująca) w wysokości 245,5 mln zł udostępniona Spółce w ramach Umowy Kredytu II.
<b>Transza Top-Up A</b>	transza A Kredytu Terminowego (Transza Top-Up) w wysokości 41,0 mln PLN.
<b>Transza Top-Up B</b>	transza B Kredytu Terminowego (Transza Top-Up) w wysokości 69,5 mln PLN.
<b>Uchwała w sprawie Dopuszczenia</b>	Uchwała nr 4/09/2023 nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 września 2023 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.

<b>UE</b>	Unia Europejska.
<b>Umowa Kredytów I</b>	Umowa kredytu terminowego i obrotowego zawarta w kwietniu 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 wybranymi spółkami projektowymi, jako poręczycielami, a mBank S.A. i Bankiem Pekao S.A.
<b>Umowa Kredytów II</b>	Umowa kredytu terminowego i obrotowego zawarta we wrześniu 2022 r. pomiędzy Spółką, jako kredytobiorcą, oraz wybranymi Spółkami Zależnymi (m.in. Cross Bud S.A., Murapol Real Estate S.A., Partner S.A.) i wybranymi spółkami projektowymi, jako poręczycielami, a Bankiem Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A.
<b>Umowa Plasowania</b>	Umowa o plasowanie Oferty, która zostanie zawarta pomiędzy Oferującym, Spółką oraz Menedżerami Oferty w związku z Ofertą.
<b>Umowa Ramowa PRS</b>	umowa ramowa współpracy (Framework Agreement) dotycząca sektora PRS zawarta w dniu 19 lipca 2021 r. przez Spółkę z Inwestorem PRS i zmieniona aneksem nr 1 z dnia 19 października 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r.
<b>Umowy LTI</b>	umowy w sprawie wypłaty długoterminowej premii motywacyjnej (ang. <i>long-term incentive</i> lub LTI) zawarte w dniu 17 listopada 2021 r. pomiędzy członkami Zarządu Nikodemem Iskrą oraz Przemysławem Kromerem jako uprawnionymi oraz Oferującym i AEREF V PL Master S.à r.l., tj. podmiotem bezpośrednio kontrolującym Oferującego, jako solidarnie zobowiązanym.
<b>Umowy Pożyczek</b>	pięć niezabezpieczonych umów pożyczek zawartych pomiędzy Murapol Real Estate S.A. jako pożyczkodawcą oraz Oferującym jako pożyczkobiorcą.
<b>UOKiK</b>	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
<b>USD</b>	dolar amerykański, waluta obowiązująca w USA.
<b>Ustawa CPK</b>	ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Lotniczym.
<b>Ustawa Deweloperska</b>	ustawa z dnia 20 maja 2021 r. – ustawa o ochronie praw nabywcy i lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ze zm.
<b>Ustawa dot. OFE</b>	ustawa z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, ze zm.
<b>Ustawa o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe</b>	Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.
<b>Ustawa o Biegłych Rewidentach</b>	ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, ze zm.
<b>Ustawa o Funduszach Inwestycyjnych</b>	ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, ze zm.
<b>Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami</b>	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ze zm.
<b>Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa</b>	ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ze zm.
<b>Ustawa o Kontroli Niektórych Inwestycji</b>	ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o kontroli niektórych inwestycji, ze zm.
<b>Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece</b>	ustawa z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece, ze zm.
<b>Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego</b>	ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ze zm.
<b>Ustawa o Lasach</b>	ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ze zm.

<b>Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców</b>	ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ze zm.
<b>Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym</b>	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym, ze zm.
<b>Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, ze zm.
<b>Ustawa o Ochronie Danych Osobowych</b>	ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
<b>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów</b>	ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, ze zm.
<b>Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów</b>	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ze zm.
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	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.
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych</b>	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ze zm.
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych</b>	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ze zm.
<b>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</b>	ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, ze zm.
<b>Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn</b>	ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, ze zm.
<b>Ustawa o Podatku od Towarów i Usług</b>	ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ze zm.
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ze zm.
<b>Ustawa o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym i Bezpiecznym Kredycie 2%</b>	Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, ze zm.
<b>Ustawa o Własności Lokali</b>	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ze zm.
<b>Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku</b>	ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, ze zm.
<b>Ustawa OOŚ</b>	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.
<b>UziPP</b>	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze zm.
<b>VAT</b>	podatek od towarów i usług określony w Ustawie o Podatku od Towarów i Usług.
<b>Walne Zgromadzenie</b>	zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki.
<b>WIBOR</b>	(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.
<b>WSA, Wojewódzki Sąd Administracyjny</b>	Wojewódzki Sąd Administracyjny.
<b>Współprowadzący Księgę Popytu</b>	Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao pełniący rolę Współprowadzącego księgę popytu w związku z Ofertą.
<b>Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II</b>	wymogi w zakresie zarządzania produktami inwestycyjnymi określone w MiFID II, art. 9 i 10 dyrektywy delegowanej Komisji (UE) 2017/593 uzupełniającej MiFID II oraz krajowych środkach wykonawczych.

<b>Wytyczne ESMA dotyczące Alternatywnych Pomiarów Wyników</b>	Wytyczne ESMA z dnia 5 października 2015 r. dotyczące Alternatywnych Pomiarów Wyników o nr ref. ESMA/2015/1415pl.
<b>Zarząd</b>	Zarząd Spółki.
<b>Zarząd GPW</b>	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Zarząd KDPW</b>	Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.
<b>Zarządzenie</b>	angielska ustawa o rynkach i usługach finansowych z 2000 r. (promocja finansowa) ze zm. (ang. <i>Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion), as amended</i> ).
<b>Zasady Współpracy</b>	umowa z dnia 17 stycznia 2020 r. pomiędzy Nikodemem Iskrą, Spółką, GRE (obecnie GCP) oraz Oferującym, określająca zasady oraz warunki współpracy Nikodema Iskry ze Spółką na stanowisku Dyrektora Generalnego oraz Prezesa Zarządu Spółki.
<b>ZUS</b>	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.

<b>bank ziemi</b>	W odniesieniu do banku ziemi Grupy Murapol oznacza, zgodnie z definicją, którą posługuje się Spółka: (i) 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 (ii) 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).
<b>Building Information Modeling (BIM)</b>	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 rozbioru budowli.
<b>etapowanie inwestycji</b>	Realizowanie inwestycji etapami, co umożliwi podział zamierzeń budowlanych na wyodrębnione budżetowo części, zarówno na etapie przygotowywania inwestycji, jak i w fazie realizacji.
<b>fit-out, wykończenie lokalu</b>	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.
<b>generalny wykonawca</b>	Podmiot działający na zlecenie inwestora, którego zadania obejmują kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych.
<b>HMS</b>	ang. <i>Home Management System</i> , system infrastruktury technicznej i instalacji umożliwiający inteligentne rozwiązania automatyki mieszkaniowej tzw. smart home.
<b>wspierane przez Ares</b>	(w kontekście Inwestora PRS, <i>LifeSpot</i> i Platformy PRS) – powiązanie pomiędzy Inwestorem PRS lub <i>LifeSpot</i> a Ares polegające na tym, że większość udziałów w Inwestorze PRS i jego spółkach zależnych, m.in. w Spółkach Projektowych PRS, posiadają Ares European Real Estate Fund V SCSp oraz Ares European Real Estate Fund V (Dollar) SCSp, zarządzane przez Ares Management UK Limited (spółka zależna Ares Management Corporation).
<b>lokal mieszkalny</b>	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.
<b>lokal użytkowy</b>	Część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym.
<b>małe zasoby</b>	Komórki lokatorskie i miejsca garażowe.

<b>Marża I dla segmentu PRS</b>	Marża I dla segmentu PRS stanowi marżę realizowaną przez Grupę Murapol z tytułu wszystkich usług świadczonych przez Grupę Murapol na rzecz Platformy PRS, w tym związanych również z identyfikacją i nabywaniem działek gruntu z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS. Jest ona liczona jako różnica pomiędzy przychodami a wartością sprzedanego gruntu oraz kosztów materiałów i robocizny.
<b>mieszkaniowy rachunek deweloperski</b>	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.
<b>nieruchomość gruntowa/działka</b>	Zgodnie z art. 46 Kodeksu cywilnego część powierzchni ziemi, która stanowi odrębny przedmiot własności.
<b>PBSA/sektor PBSA</b>	ang. <i>Purpose Built Student Accomodation</i> , sektor rynku nieruchomościowego przeznaczony pod budowę prywatnych domów studenckich/akademików.
<b>powierzchnia użytkowa</b>	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.
<b>powierzchnia wspólna</b>	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.
<b>prefabrykaty</b>	Półprodukty, elementy budowlane lub konstrukcyjne, których parametry użytkowania są zbliżone do pożądanych lub wymagają niewielkiej obróbki.
<b>projekty w budowie</b>	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.
<b>projekty w przygotowaniu</b>	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.
<b>PRS/sektor PRS</b>	ang. <i>Private Rented Sector</i> , sektor 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.).

<b>przedsięwzięcia deweloperskie</b>	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, obejmujący 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.
<b>przedsprzedaż</b>	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.
<b>przekazany lokal/lokal przekazany do użytkowania</b>	Lokal odebrany przez nabywcę zgodnie z przepisami Ustawy Deweloperskiej na podstawie właściwego protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego wydanie lokalu i kluczy.
<b>PUM</b>	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.
<b>realny deficyt mieszkaniowy</b>	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 liczb 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).
<b>segment popularny (affordable)</b>	Segment rynku nieruchomości obejmujący swoim zakresem mieszkania przystępne cenowo o zwykłym standardzie.
<b>segment popularny premium (affordable premium)</b>	Segment rynku nieruchomości obejmujący swoim zakresem mieszkania przystępne cenowo o wyższym standardzie.

<b>sprzedaż</b>	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).
<b>system sprzedaży z odroczoną płatnością (10/90 lub 20/80)</b>	Historycznie wykorzystywany przez Grupę system sprzedaży z odroczoną płatnością, w którym płatność znacznej części ceny sprzedaży była dokonywana przez klienta dopiero po przekazaniu mieszkania.
<b>szachty rozdzielaczy</b>	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.
<b>Umowy DMA</b>	Umowy o wykonawstwo typu Design & Build (ang. <i>Development Management Agreements</i> ), których przedmiotem jest powierzenie tego typu usług spółkom z Grupy Murapol przez Platformę PRS.
<b>Unit94</b>	System 94 wystandaryzowanych zadań wypracowanych przez Grupę w ramach procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

## **25.SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE**

**25.1 Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022**

**25.2 Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2020-2022**

**25.3 Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego**

**25.4 Śródroczne Sprawozdanie Finansowe**

## 25.1 Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2020-2022



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

### SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej Murapol S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

#### Opinia

Na potrzeby Prospektu 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 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 uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004, 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 Bielesku-Białej, ul. Dworkowa 4, na które składają się: skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz zasady (po ityki) 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 na dzień 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) 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 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.



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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, 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 z nimi ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości 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 Komitetu 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, 24 listopada 2023 roku

Kluczowy biegły rewident

Podpisane elektronicznie przez Jerzy  
Michał Buzek (Certyfikat kwalifikowany)  
w dniu 2023-11-24.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jerzy Buzek', is written over a rectangular box that contains the electronic signature verification text.

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 Portovo | Gdańsk



Grupa Kapitałowa Murapol S.A

**SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE  
INFORMACJE FINANSOWE**

za lata zakończone dnia 31 grudnia 2022 roku,  
31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 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.....	19
4. Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	20
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	22
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	22
6.1. Profesjonalny osąd .....	22
6.2. Niepewność szacunków i założeń.....	23
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych .....	26
7.1. Oświadczenie o zgodności .....	26
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych .....	26
8. Istotne zasady rachunkowości .....	27
9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości .....	53
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	54
11. Przychody z umów z klientami.....	55
11.1. Przychody w podziale na kategorie.....	55
11.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	57
11.3. Zobowiązania do wykonania świadczeń .....	59
12. Segmenty operacyjne.....	60
13. Przychody i koszty.....	64
13.1. Pozostałe przychody operacyjne.....	64
13.2. Pozostałe koszty operacyjne.....	64
13.3. Przychody finansowe .....	65
13.4. Koszty finansowe .....	65
13.5. Koszty według rodzajów .....	66
13.6. Koszty świadczeń pracowniczych .....	66
14. Składniki innych całkowitych dochodów.....	67
15. Działalność zaniechana.....	67
16. Podatek dochodowy .....	69
16.1. Obciążenie podatkowe .....	69
16.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	69
16.3. Odroczonego podatku dochodowego .....	70
17. Zysk/strata przypadający na jedną akcję .....	73
18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	74
19. Rzeczowe aktywa trwałe.....	75
20. Leasing .....	77
20.1. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	77
21. Nieruchomości inwestycyjne .....	78
22. Aktywa niematerialne .....	79
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących .....	82
24. Pozostałe aktywa.....	83
24.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe) .....	83
24.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe) .....	83
25. Świadczenia pracownicze.....	84
26. Zapasy .....	84

27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	86
28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	87
29. Kapitał własny .....	87
29.1. Kapitał podstawowy .....	87
29.1.1. Wartość nominalna akcji .....	87
29.1.2. Prawa akcjonariuszy / Struktura kapitału podstawowego.....	87
29.1.3. Emisja akcji.....	88
29.1.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale .....	88
29.2. Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy .....	88
29.3. Udziały niekontrolujące.....	90
30. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe ....	90
31. Rezerwy .....	95
31.1. Zmiany stanu rezerw .....	95
32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe) .....	97
32.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	97
32.2. Kaucje budowlane .....	97
33. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	97
34. Zobowiązania inwestycyjne.....	98
35. Zobowiązania warunkowe.....	99
35.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	99
35.2. Sprawy sądowe .....	101
35.3. Postępowania administracyjne .....	103
35.4. Rozliczenia podatkowe.....	105
36. Informacje o podmiotach powiązanych .....	106
36.1. Jednostka dominująca wobec Murapol S.A. ....	106
36.2. Jednostka dominująca najwyższego szczebla .....	106
36.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi .....	106
36.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	106
36.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.....	106
36.5. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	108
37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	110
38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	110
38.1. Ryzyko stopy procentowej.....	110
38.2. Ryzyko walutowe .....	112
38.3. Ryzyko kredytowe .....	112
38.4. Ryzyko związane z płynnością .....	114
39. Instrumenty finansowe.....	116
39.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....	116
39.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	117
39.3. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	119

---

39.4. Zabezpieczenia.....	121
40. Zarządzanie kapitałem.....	121
41. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....	121
42. Struktura zatrudnienia.....	121
43. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, COVID-19 oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe.....	122
44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	124

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	11.1	865 519	881 271	836 156
Przychody z PRS	11.1	133 785	194 267	-
Przychody ze sprzedaży towarów	11.1	1 573	1 016	7 388
Pozostałe przychody ze sprzedaży	11.1	4 783	8 662	10 902
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>1 005 660</b>	<b>1 085 215</b>	<b>854 446</b>
Koszt własny sprzedaży	13.5	(650 387)	(721 685)	(637 003)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(15 549)	(34 103)	(47 792)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>355 272</b>	<b>363 530</b>	<b>217 443</b>
Pozostałe przychody operacyjne	13.1	1 690	8 377	6 063
Koszty sprzedaży	13.5	(29 537)	(30 692)	(36 776)
Koszty ogólnego zarządu	13.5	(58 220)	(59 287)	(48 432)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	27	180	4 970	(8 048)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	22	(2 000)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	13.2	(12 136)	(4 583)	(10 956)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>255 249</b>	<b>282 314</b>	<b>119 294</b>
Przychody finansowe	13.3	14 297	6 162	3 499
Koszty finansowe	13.4	(2 304)	(3 374)	(1 957)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>267 243</b>	<b>285 102</b>	<b>120 836</b>
Podatek dochodowy	16.2	(54 344)	(59 137)	(29 591)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>212 898</b>	<b>225 965</b>	<b>91 245</b>
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	15	-	-	(10 475)
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>212 898</b>	<b>225 965</b>	<b>80 770</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	14	<b>351</b>	<b>22</b>	<b>1 391</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK</b>		<b>213 249</b>	<b>225 987</b>	<b>82 161</b>
Zysk/(strata) przypadający/a na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	17	211 832	224 963	80 382
Udziały niekontrolujące		1 066	1 002	388
Całkowity dochód przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej		212 183	224 985	81 773
Udziały niekontrolujące		1 066	1 002	388
<b>Zysk netto na jedną akcję (w PLN):</b>				
<b>Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>17</b>	<b>5,19</b>	<b>5,51</b>	<b>1,97</b>
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		5,19	5,51	2,22
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-	(0,25)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>72 941</b>	<b>172 804</b>	<b>203 759</b>
Aktywa niematerialne	22	6 521	8 567	7 547
Rzeczowe aktywa trwałe	19	5 898	8 274	8 606
Nieruchomości inwestycyjne	21	-	2 501	78 162
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	233
Pozostałe długoterminowe należności	27	-	7	12 181
Kaucje budowlane	-	-	-	4
Pozostałe aktywa finansowe	24.1	120	71 158	4 370
Pozostałe aktywa niefinansowe	24.2	780	906	896
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16.3	59 621	81 391	91 760
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 656 662</b>	<b>1 448 530</b>	<b>1 032 352</b>
Zapasy	26	1 243 859	1 019 994	786 408
Koszty pozyskania kontraktów	11.2	20 211	17 406	20 642
Należności z tytułu dostaw i usług	27	40 453	68 172	12 122
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 597	522	419
Należności pozostałe	27	36 840	47 131	51 785
Kaucje budowlane		13	11	3
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych		3 131	372	-
Pozostałe aktywa finansowe	24.1	35	-	8 684
Pozostałe aktywa niefinansowe	24.2	1 503	1 934	2 705
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		39 498	25 120	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	269 522	267 869	122 002
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 729 603</b>	<b>1 621 334</b>	<b>1 236 110</b>

## Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Nota	<b>31 grudnia 2022</b>	<b>31 grudnia 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>	
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>29</b>	<b>436 760</b>	<b>499 933</b>	<b>273 943</b>
Kapitał podstawowy		2 040	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		1 587	1 236	1 215
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy, oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*		221 302	271 694	190 306
Wynik finansowy roku obrotowego		211 832	224 963	80 382
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>29.3</b>	<b>2 770</b>	<b>5 045</b>	<b>5 885</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>439 530</b>	<b>504 978</b>	<b>279 828</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>411 181</b>	<b>345 108</b>	<b>78 345</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	30	365 497	276 450	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	30	-	-	16 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.1	1 134	1 618	1 692
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.3	25 013	46 052	40 220
Kaucje budowlane długoterminowe	32.2	19 506	20 958	19 611
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	32.1	31	30	29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>878 892</b>	<b>771 248</b>	<b>877 937</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32.1	75 340	105 350	73 970
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	30	46 675	48 142	196 750
Pozostałe zobowiązania finansowe	30	-	-	88 124
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.1	12 567	10 423	6 291
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		13 544	16 088	25 964
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	32.1	7 170	6 110	16 332
Rezerwy	31.1	6 394	1 051	11 030
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 510	2 179	2 109
Kaucje budowlane	32.2	37 277	30 490	23 329
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	11.2	26 065	21 815	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	11.2	651 350	529 600	434 037
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 290 073</b>	<b>1 116 356</b>	<b>956 282</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 729 603</b>	<b>1 621 334</b>	<b>1 236 110</b>

\*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>267 243</b>	<b>285 102</b>	<b>110 256</b>
Z działalności kontynuowanej		267 243	285 102	120 836
Z działalności zaniechanej		-	-	(10 579)
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(108 137)</b>	<b>(100 639)</b>	<b>144 626</b>
Amortyzacja	13.5	4 359	4 428	4 653
Wycena i zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		553	(672)	4 441
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	33	(193 579)	(176 679)	31 662
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(2 634)	(381)	18 131
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych		(14 378)	2 462	73 091
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych	33	(19 364)	51 482	16 173
Koszty premii motywacyjnej		1 700	1 700	1 275
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień zbycia		-	(482)	39 190
Przychody finansowe		(6 552)	(6 162)	(3 506)
Koszty finansowe	33	14 885	37 477	50 420
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		119 377	99 569	(86 490)
Zmiana stanu rezerw	33	5 674	(8 646)	(20 799)
Podatek dochodowy zapłacony		(57 424)	(53 332)	(38 519)
Zysk z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(180)	(5 750)	-
Zysk na sprzedaży spółki zależnej		-	(5 643)	-
Strata na sprzedaży działalności zaniechanej		-	-	4 542
Odpis wartości firmy		2 000	-	-
Odpis wartości aktywów finansowych		-	-	4 493
Pozostałe		(589)	(783)	(877)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>159 106</b>	<b>184 463</b>	<b>254 882</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				

## Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		72	205	57
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(2 690)	(321)	(1 307)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	21	3 037	8 393	-
Sprzedaż spółki zależnej		-	3 800	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień zbycia		-	(472)	(5 196)
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych		3	11 385	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	(65)	-
Odsetki otrzymane		278	1	-
Splata udzielonych pożyczek		65	16	12
Udzielenie pożyczek		-	(1 412)	(4 205)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>765</b>	<b>21 530</b>	<b>(10 639)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	39.3	121 677	52 418	182 150
Nabycie udziałów niekontrolujących	29.3	(1 397)	(1 632)	(1 000)
Splaty zobowiązań faktoringowych	39.3	-	(20 442)	(162 719)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	39.3	(3 368)	(3 738)	(3 079)
Splata pożyczek/kredytów	39.3	(48 100)	(43 600)	(112 444)
Wykup obligacji	39.3	-	(25 221)	(73 292)
Splaty zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności	39.3	-	(3 253)	(93 864)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	18	(201 204)	-	-
Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym		(803)	-	-
Odsetki i prowizje bankowe	39.3	(25 023)	(14 658)	(23 806)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(158 218)</b>	<b>(60 126)</b>	<b>(288 054)</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 653	145 867	(43 809)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>267 869</b>	<b>122 002</b>	<b>165 812</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>269 522</b>	<b>267 869</b>	<b>122 002</b>
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		5 508	3 043	2 225*

\* środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 1 stycznia 2020 wynosiły 6 415 tys. PLN.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

### Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowo oraz zyski zatrzymane / niepokryte straty*		Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
			Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowo oraz zyski zatrzymane / niepokryte straty*	Wynik finansowy roku obrotowego				
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>	29	2 040	1 236	496 657	-	499 933	5 045	504 978
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	211 832	211 832	1 066	212 898
Inne całkowite dochody netto za rok	-	351	-	-	-	351	-	351
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	351	-	-	211 832	212 183	1 066	213 249
Inne zmiany w strukturze Grupy	29	-	-	1 142	-	1 142	(2 539)	(1 397)
Dywidendy	29	-	-	(278 197)	-	(278 197)	(803)	(279 000)
Płatności w formie akcji	36.4.1	-	-	1 700	-	1 700	-	1 700
<b>Na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>		2 040	1 586	221 302	211 832	436 760	2 770	439 530

\*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

**za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku****Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowi oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*			Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
			Kapitał	zapasowy, pozostały kapitał rezerwowi oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	Wynik finansowy roku obrotowego				
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	29	2 040	1 215	270 688	-	273 943	5 885	279 828	
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	224 963	224 963	1 002	225 965	
Inne całkowite dochody netto za rok	-	22	-	-	-	22	-	22	
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	22	-	-	224 963	224 985	1 002	225 987	
Inne zmiany w strukturze Grupy	29	-	-	(694)	-	(694)	(1 843)	(2 537)	
Dywidendy	29	-	-	-	-	-	-	-	
Płatności w formie akcji	36.4.1	-	-	1 700	-	1 700	-	1 700	
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	2 040	1 236	271 694	224 963	499 933	5 045	504 978		

\*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

## za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

## Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowi oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*		Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
			(176)	186 171				
29	2 040	(176)	186 171	-	80 382	188 035	(635)	187 400
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	-	80 382	80 382	388	80 770
Inne całkowite dochody netto za rok	-	1 391	-	-	-	1 391	-	1 391
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	<b>1 391</b>	-	-	<b>80 382</b>	<b>81 773</b>	<b>388</b>	<b>82 161</b>
Zbycie spółek zależnych	29	-	(455)	-	-	(455)	11 612	11 157
Inne zmiany w strukturze Grupy	-	-	3 315	-	-	3 315	(5 480)	(2 165)
Dywidendy	29	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji	36.4.1	-	1 275	-	-	1 275	-	1 275
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>2 040</b>	<b>1 215</b>	<b>190 306</b>	<b>80 382</b>	<b>273 943</b>	<b>5 885</b>	<b>279 828</b>	

\*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za lata zakończone 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 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, VIII 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. Dworkowej 4.

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			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol S.A.	Polska	n/d	n/d	n/d	Działalność holdingowa i finansowa
Spółki zależne posiadane przez Murapol S.A. wyłącznie bezpośrednio					
Murapol Real Estate S.A. (1) (4) (5) [14] [15] [19]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 59 sp. z o.o. [3] [6] [7] [8] [16]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Usługi marketingowe
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Invest sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa

## Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Jaškowa Dolina sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 28 sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 29 sp. z o.o. [18]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 30 sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 31 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 32 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	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 36 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	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. [3]	Polska	n/d	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. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 41 sp. z o.o. [8]	Polska	n/d	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. [11]	Polska	n/d	n/d	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	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Projekt 48 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 49 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 50 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol & M Investment sp. z o.o. (8)	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Staremięskie Apartamenty sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murascot Ltd [18]	Wielka Brytania	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
TP XIX Capital sp. z o.o. [12]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
TP XVII Capital sp. z o.o. [12]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Spółki zależne posiadane przez Murapol S.A. bezpośrednio i pośrednio*					
Cross Bud S.A. [4] [15]	Polska	92,81%	89,21%	85,62%	Sprzedaż hurtowa mat. Budowlanych
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
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
MFM Capital 4 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
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
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive S.A.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Asset Management S. A. w likwidacji (9)	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Garbarnia sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Garbarnia sp. z o.o. sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu



## Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Invest sp. z o.o. GDA II sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	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 Nord sp. z o.o. Partner sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
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. [7] [13]	Polska	100,00%	90,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 33 sp. z o.o. w likwidacji [9]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o. [6] [13]	Polska	100,00%	90,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j. [13]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 1 sp.j. [9] [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 10 sp.j. [9] [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 11 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 13 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 15 sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 16 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 2 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Projekt sp. z o.o. 2014 sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 23 sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 24sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. BBA sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. PP sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Radockiego sp. z o.o. (2)	Polska	n/d	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 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.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola sp. z o.o. sp.j. [9] [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Partner S.A.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność budowlana
Petrofox sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Platforma Mieszkaniowa S.A. [14]	Polska	n/d	n/d	75,00%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o. [12]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Wybieram.to sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Murapol HRE 1 sp. z o.o. (wcześniej Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 1 SKA)[3] [13] [17]	Polska	n/d	100,00%	-	Działalność holdingowa
Murapol HRE 2 sp. z o.o. (wcześniej Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 2 SKA)[3] [13] [17]	Polska	n/d	100,00%	-	Działalność holdingowa
Otła 12 sp.z o.o. [1]	Polska	100,00%	-	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

\* Murapol posiada udziały częściowo bezpośrednio i częściowo pośrednio lub wyłącznie pośrednio.

n/d - nie dotyczy

Udział w kapitale odpowiada udziałowi w głosach.

W okresie sprawozdawczym 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

[1] 21 marca 2022 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. nabyła, od Solter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, 100 % udziałów w spółce OTLA 12 Sp. z o.o. za łączną cenę 10 500 tys. PLN,

[2] 1 kwietnia 2022 roku – spółki zależna: Murapol Radockiego Sp. z o.o. została połączona ze spółką Murapol Westini sp. z o.o.,

[3] 1 kwietnia 2022 roku – spółki zależne: Murapol HRE 1 sp. z o.o., Murapol HRE 2 sp. z o.o., Murapol Projekt 38 sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt 59 sp. z o.o.,

[4] 10 maja 2022 roku – Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co pośredni udział Murapol s.a. w kapitale tej spółki wzrósł do 92,8%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN.

[5] uchwałą z dnia 14 czerwca 2022 roku, Murapol S.A. zwiększył swoje zaangażowanie w spółkę Murapol Real Estate S.A. poprzez podwyższenie kapitału o kwotę 7 240 tys. PLN,

[6] 19 września 2022 roku Murapol Projekt 59 Sp. z o.o. nabył od spółki Park s.a. 10% udziałów w spółce Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. Cena nabycia wyniosła 1111 tys. PLN. W wyniku transakcji Grupa zwiększyła udział w spółce Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. z 90% do 100% udziału w kapitale.

[7] 6 października 2022 roku Murapol Projekt 59 Sp. z o.o. nabył od spółki Park s.a. 10% udziałów w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. Cena nabycia wyniosła odpowiednio 598 tys. PLN. W wyniku transakcji Grupa zwiększyła udział w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. z 90% do 100% udziału w kapitale.

[8] 1 grudnia 2022 roku – spółki zależne: Murapol Projekt 41 sp. z o.o., Murapol & M Investment sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 46 sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt 59 sp. z o.o.,

[9] spółka zlikwidowana w 2022 roku.

W okresie sprawozdawczym 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

[10] 1 lutego 2021 roku – 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.

[11] 1 kwietnia 2021 roku – spółki Murapol Projekt 28 sp. z o.o., Murapol Projekt 30 sp. z o.o., 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.

[12] 1 kwietnia 2021 roku – 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.

[13] 23 kwietnia 2021 roku – 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 Grupa zwiększyła udział w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. z 80% do 90% udziału w kapitale oraz Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. z 80% do 90% udziału w kapitale.

[14] 15 lipca 2021 roku – Murapol Real Estate S.A. zbyła wszystkie posiadane przez spółkę akcje w Platforma Mieszkaniowa S.A., szczegóły w nocie 13.1.

[15] 5 sierpnia 2021 roku – 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.

[16] 1 grudnia 2021 roku – spółki Murapol Projekt 31 Sp. z o.o., Murapol Projekt 32 Sp. z o.o., Murapol Projekt 36 Sp. z o.o., Murapol Projekt 48 Sp. z o.o., Murapol Projekt 49 Sp. z o.o., Murapol Projekt 50 Sp. z o.o., Murapol Jaškowa Dolina Sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt 59 Sp. z o.o.

[17] zmiana nazwy i formy prawnej na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zarejestrowana w 2021 roku.

[18] spółka zlikwidowana w 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

[19] w dniu 24 kwietnia 2020 roku Murapol Real Estate S.A. zbył na rzecz osoby fizycznej 100% udziałów w kapitale zakładowym Maji sp. z o.o. Tym samym Grupa utraciła kontrolę nad spółkami Partnerbud S.A. oraz bezpośrednio zależną od niej Instal Lublin S.A. Transakcja została opisana w nocie 15.

[20] zmiana formy prawnej na spółkę jawną, zarejestrowana w 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

### 3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2022 roku wchodził:

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

W 2022 i do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodził:

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

W 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- 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 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu

W 2020 roku 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;

#### **4. Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

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

W 2022 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie miały miejsca zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijótek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Brandan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

W 2021 roku miały miejsce następujące zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki:

- uchwałą z dnia 29 lipca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Leszka Kołodzieja ze składu Rady Nadzorczej;
- 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 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
- Lukas 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 Pana Wiesława Cholewę ze składu Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Leszka Kołodzieja ze składu Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Michała Dziudę ze składu Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Johna Ruane w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Macieja Dyjasa w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Piotra Fijołek w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Williama Twemlow w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Lukasa Gradischnig w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Nebila Senman w skład Rady Nadzorczej;

- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Leszka Kołodzieja w skład Rady Nadzorczej;

## 5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 24 listopada 2023 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 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 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 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. 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 do 2021 roku 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.

## **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 przewidywana możliwa do uzyskania wartość netto ze sprzedaży lokali w projekcie deweloperskim porównywana jest 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 39.1.

#### *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

W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać wątpliwości co do zdolności Spółki i Grupy do kontynuowania działalności. Dokonując oceny zdolności do kontynuowania działalności, Zarząd jednostki dominującej wziął także pod uwagę wpływ trwającego konfliktu zbrojnego na Ukrainie, nakładanych sankcji oraz sytuacji makroekonomicznej, który został omówiony w nocie 43 oraz wpływ dokonanych i potencjalnych wypłat dywidendy na sytuację finansową i płynność. Biorąc pod uwagę wpływ powyższych czynników na wynik przeprowadzonej oceny zdolności do kontynuowania działalności, niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę oraz jednostki wchodzące w jej skład 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 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych 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 prezentacji 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

### 8.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 nie stanowią statutowych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy i różnią się od skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku głównie w związku z ujawnieniem zdarzeń po dniu bilansowym, które miały miejsce po dniu zatwierdzenia tych skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Zdarzenia te nie wymagały dokonania korekty sprawozdań finansowych. Pozostałe różnice pomiędzy skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za lata 2020-2022 a statutowymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi stanowią w szczególności:

1. Ujęcie w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wpływu długoterminowej premii motywacyjnej opisanej w nocie 36.4.1 oraz stosowanych zasad rachunkowości związanych z ujęciem programów motywacyjnych, ze zmianami m.in. w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz notach dotyczących kosztów świadczeń pracowniczych, informacji o podmiotach powiązanych oraz nocie 29.2 „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy”,
2. Skorygowanie danych liczbowych w nocie 13.5 „Koszty według rodzajów” dotyczących roku 2021,
3. Uszczegółowienie i/lub doprecyzowanie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości,
4. Uszczegółowienie i/lub zawarcie dodatkowych informacji/ujawnień w notach do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych,
5. Dodanie noty o wpływie sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, pandemii COVID-19 oraz kwestii klimatycznych na skonsolidowane historyczne informacje finansowe.

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.

W przypadku gdy spółki z Grupy Kapitałowej posiadają, inne niż nieistotne, inwestycje w fundusze inwestycyjne zamknięte (poprzez certyfikaty inwestycyjne) i jednocześnie, jeżeli spółki z Grupy Kapitałowej posiadają możliwość zmiany zarządzającego tymi funduszami to Spółka ocenia, że warunki objęcia konsolidacją takich inwestycji są spełnione.

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 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 39.1.

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:

	<b>31 grudnia 2022</b>	<b>31 grudnia 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
GBP	5,2957	5,4846	5,1327
EUR	4,6899	4,5994	4,6148

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:

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
GBP	5,4900	5,3308	5,0240
EUR	4,6882	4,5775	4,4742

#### 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 zdolnego 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:

<b>Typ</b>	<b>Okres</b>
Budynki i budowle	10 lat
Maszyny i urządzenia techniczne	2-5 lat
Środki transportu	2,5-5 lat
Pozostałe środki trwałe	5-10 lat

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 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.

## 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, tj. na koniec każdego okresu sprawozdawczego, 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. Ponadto na każdą datę bilansową weryfikowane są przesłanki utraty wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek aktywa poddawane są testowi na utratę wartości.

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:

	<b>Znak towarowy</b>	<b>Koszty prac rozwojowych</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Licencje i patenty</b>	<b>Relacje z klientami</b>
Okresy użytkowania	5-10 lat	5-10 lat	2-5 lat	5-10 lat	2-5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	5-10 lat metodą liniową	5-10 lat metodą liniową	2-5 lat metodą liniową	5-10 lat metodą liniową	2-5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Wewnętrznie wytworzone	Nabyte	Nabyte	Nabyte

	<b>Znak towarowy</b>	<b>Koszty prac rozwojowych</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Licencje i patenty</b>	<b>Relacje z klientami</b>
		Nie jest jeszcze dostępny do użytkowania - coroczny oraz w przypadku istnienia			
Test na utratę wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	przesłanki wskazującej na utratę wartości Dla pozostałych – ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	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 (tj. na koniec każdego okresu sprawozdawczego), 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*

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 uwzględnia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy, z kolei zobowiązania z tytułu leasingu prezentuje oddzielnie od innych zobowiązań.

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 co jest spójne z wykazaniem prawa do użytkowania w zapasach.

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	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.

Koszty finansowania zewnętrznego ponoszone wówczas, gdy na danym gruncie prowadzona jest inwestycja, są aktywowane w okresie, w którym podejmowane są działania związane z prowadzeniem tej inwestycji. Jednakże koszty finansowania zewnętrznego poniesione wówczas, gdy grunt nabyty dla celów budowlanych jest utrzymywany bez żadnych towarzyszących temu prac związanych z przyszłą inwestycją, nie są aktywowane.

## 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 należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania, 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.

W momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania (ustalonego zgodnie z MSSF 15), w ich cenie transakcyjnej (zgodnie z definicją w MSSF 15).

### *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.

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała instrumentów dłużnych sklasyfikowanych w tej kategorii.

## **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 przesłanki 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 oczekiwany 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 oczekiwany 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 oczekiwany 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.

Przedsięwzięcia deweloperskie, których realizacji oczekuje się w toku normalnego cyklu operacyjnego Grupy prezentowane są w pozycji „Zapasy” w ramach aktywów obrotowych.

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.

#### **8.18. Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych**

W ramach pozycji środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych Grupa prezentuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące środki pieniężne zgromadzone na otwartych 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 otwarcie indywidualnych rachunków powierniczych na zaliczki od klientów. W związku z ograniczeniami w dysponowaniu, środki

pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych nie stanowią środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu MSR 7.

### **8.19. 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.

### **8.20. 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 wygaśnie – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśnie. 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 ujmują 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 do 2021 roku była 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 zmieniało charakter zobowiązania i stanowiło 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 odroczonej terminie płatności jest ujmowana jako wydatki z działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

### **8.21. 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 wypływ 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.

### **8.22. Kaucje budowlane – zobowiązania**

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymanych przez Grupę wynagrodzenia dla podwykonawców za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego na ewentualne koszty usunięcia wad.

### 8.23. 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.

### 8.24. 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/mieszkaniaowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługiwać 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.

#### *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 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. 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).

#### *Działalność podstawowa – segment PRS*

##### *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.

##### *Ustalenie ceny transakcyjnej i przypisanie do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia*

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za wykonanie przyrzeczonych usług na rzecz klienta. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe. Umowy sprzedaży zawierane przez Grupę nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia.

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za wykonanie przyrzeczonych usług klientowi.

Umowy sprzedaży określają ceny odnoszące się do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia, tj. sprzedaży gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa. Ceny te odpowiadają indywidualnym cenom sprzedaży.

##### *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.

#### *Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy*

W przypadku, kiedy przychód określony na bazie stopnia zaawansowania przekracza poziom rzeczywistej fakturacji kontraktu budowlanego Grupa rozpoznaje aktywa 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”.

#### **8.24.1 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.

#### **8.24.2 Dywidendy**

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

### **8.25. Długoterminowe premie motywacyjne**

Grupa rozpoznaje długoterminowe premie motywacyjne jako transakcje płatności w formie akcji, w przypadku gdy (i) są rozliczane w instrumentach kapitałowych Spółki lub innej jednostki

należącej do grupy kapitałowej, lub (ii) są wypłacane w środkach pieniężnych lub innych aktywach, a ich wartość jest uzależniona od ceny (lub wartości) instrumentów kapitałowych Spółki lub innej jednostki należącej do grupy kapitałowej.

Transakcja płatności w formie akcji może zostać rozliczona przez inną jednostkę należącą do grupy kapitałowej lub akcjonariusza Spółki.

Gdy długoterminowa premia motywacyjna jest rozliczana w środkach pieniężnych przez podmiot dominujący wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego (w pozycji „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”).

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu jednostki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

## 8.26. 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.

### 8.26.1 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.
- Grupa nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych, związanych z inwestycjami w fundusze inwestycyjne zamknięte objęte konsolidacją w sytuacji, gdy spełnione są warunki z MSR 12 par. 39 w tym dotyczące planów, terminów i prawdopodobieństwa odwracania się tych różnic w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej przez 5 lat. Wysokość potencjalnej rezerwy z tytułu podatku odroczonego to ok. 115 mln PLN.

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 odroczony 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 odroczony podatek 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.

### **8.26.2 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.

### **8.26.3 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.

## 8.27. 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 2022 roku i później:

1. Zmiany do MSR 16: *Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania*
2. Zmiany do MSR 37: *Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych*
3. Zmiany do MSSF 3: *Połączenia jednostek - Odniesienie do Założeń koncepcyjnych*
4. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020:
  - a) MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: *Jednostka zależna stosująca MSSF po raz pierwszy*
  - b) MSSF 9 Instrumenty finansowe: *Opłaty w ramach testu 10 % przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych*
  - c) Przykłady ilustracyjne do MSSF 16 Leasing: *Zachęty leasingowe*
  - d) MSR 41 Rolnictwo: *Uwzględnienie opodatkowania w wycenie do wartości godziwej*

oraz nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później:

1. Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: *Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2*
2. Zmiany do MSSF 4
3. Zmiana do MSSF 16: *Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021*

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku oraz 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie 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:

- 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 dnia 25 czerwca 2020) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – 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) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 7 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;
- Zmiany do MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze* (opublikowano dnia 9 grudnia 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 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe zawierające klauzule umowne* (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 16 *Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego* (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

- Zmiany do MSR 7: *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7: *Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców* (opublikowano dnia 25 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Modelowe Zasady Drugiego Filaru* (opublikowano dnia 23 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 lub później;
- Zmiany do MSR 21: *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut* (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później

Na dzień zatwierdzenia niniejszych historycznych informacji finansowych do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie nowych standardów oraz interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości. 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:

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku			
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	865 519	-	-	865 519
Usługi budowlane	-	133 785	-	133 785
Pozostałe	6 356	-	-	6 356
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>871 875</b>	<b>133 785</b>	<b>-</b>	<b>1 005 660</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	871 875	-	-	871 875
w miarę upływu czasu	-	133 785	-	133 785
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>871 875</b>	<b>133 785</b>	<b>-</b>	<b>1 005 660</b>



Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku			
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	881 271	-	-	881 271
Usługi budowlane	-	135 607	-	135 607
Sprzedaż gruntów	-	58 660	-	58 660
Pozostałe	3 959	-	5 719	9 678
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>885 230</b>	<b>194 267</b>	<b>5 719</b>	<b>1 085 215</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	885 230	58 660	5 719	949 608
w miarę upływu czasu	-	135 607	-	135 607
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>885 230</b>	<b>194 267</b>	<b>5 719</b>	<b>1 085 215</b>
	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku			
	Segment deweloperski	Segment PRS	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
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>846 501</b>	<b>-</b>	<b>7 945</b>	<b>854 446</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	846 501	-	7 945	854 446
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>846 501</b>	<b>-</b>	<b>7 945</b>	<b>854 446</b>

Wszystkie przychody z umów z klientami oraz aktywa trwałe występują wyłącznie na terenie Polski. Spółki zagraniczne, w których Grupa posiadała udziały na dzień 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2022 (skład Grupy został zaprezentowany w nocie 2) nie generowały przychodów z tytułu umów z klientami w prezentowanych okresach, jak i nie posiadały aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2022.

**11.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami**

Grupa rozpoznaje następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

*Przychody rozpoznawane w określonym momencie*

Koszty pozyskania kontraktów

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>17 406</b>	<b>20 642</b>	<b>26 097</b>
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	20 758	19 922	20 692
koszty okresu	(17 954)	(23 157)	(26 147)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>20 211</b>	<b>17 406</b>	<b>20 642</b>

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>524 837</b>	<b>434 037</b>	<b>520 526</b>
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	966 121	972 071	749 667
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(865 519)	(881 271)	(836 156)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>625 439</b>	<b>524 837</b>	<b>434 037</b>

*Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu*

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>372</b>	<b>-</b>	<b>9 709</b>
działalność zaniechana*			(9 709)
zmiana w okresie	2 759	372	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>3 131</b>	<b>372</b>	<b>0</b>

\* Działalność zaniechana związana jest ze zbyciem segmentu przemysłowego

## Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>21 815</b>	<b>-</b>	<b>8 121</b>
działalność zaniechana*			(8 121)
zmiana w okresie	4 250	21 815	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>26 065</b>	<b>21 815</b>	<b>-</b>
w tym:			
zobowiązania z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	<b>26 065</b>	<b>21 815</b>	<b>-</b>
rezerwa na umowy rodzące obciążenia	-	-	-

\* Działalność zaniechana związana jest ze zbyciem segmentu przemysłowego

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

## Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>4 763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wpłaty od klientów PRS	22 612	4 763	-
Rozliczenie zaliczek	(1 463)	-	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>25 912</b>	<b>4 763</b>	<b>-</b>

## Kaucje budowlane – aktywa

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>18 489</b>
zmiana stanu	2	4	(18 482)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
w tym:			
kaucje budowlane długoterminowe	0	0	4
kaucje budowlane krótkoterminowe	13	11	3

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 31.12.2022 r. wynosi 851 108 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 625 439 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 31.12.2021 r. wynosi 746 234 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 524 838 tys. PLN.

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.

#### *Kontrakty długoterminowe*

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 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.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z kontraktów długoterminowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynosi 108 675 tys. PLN, z czego na 2023 rok przypada 86 195 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 PRS obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego (PRS) i domów studenckich (PBSA),
- 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.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	Działalność kontynuowana			Wytączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem		
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</b>					
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	871 875	133 785	1 005 660	-	1 005 660
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>871 875</b>	<b>133 785</b>	<b>1 005 660</b>	<b>-</b>	<b>1 005 660</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>341 707</b>	<b>13 565</b>	<b>355 272</b>	<b>-</b>	<b>355 272</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(15 549)	-	(15 549)	-	(15 549)
Pozostałe przychody operacyjne					1 690
Koszty sprzedaży					(29 537)
Koszty ogólnego zarządu					(58 220)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					180
Utrata wartości aktywów niematerialnych					(2 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(12 136)
<b>Zysk operacyjny</b>					<b>255 249</b>

Suma aktywów i suma zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego nie zostały zaprezentowane w niniejszej notcie, ponieważ kwoty te są analizowane zbiorczo przez Zarząd jednostki dominującej.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Działalność kontynuowana			Wyczerpania	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostały		
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	885 230	194 267	5 719	1 085 215	-
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>885 230</b>	<b>194 267</b>	<b>5 719</b>	<b>1 085 215</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>324 806</b>	<b>36 816</b>	<b>1 910</b>	<b>363 530</b>	<b>-</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(31 815)	(2 287)	-	(34 103)	(34 103)
Pozostałe przychody operacyjne					8 377
Koszty sprzedaży					(30 692)
Koszty ogólnego zarządu					(59 287)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					4 970
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(4 583)
<b>Zysk operacyjny</b>					<b>282 314</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Działalność kontynuowana			Wytączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostały		
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	846 501	-	7 945	854 446	854 446
Sprzedaż między segmentami	-	-	2 982	2 982	(2 982)
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>846 501</b>	<b>-</b>	<b>10 927</b>	<b>857 428</b>	<b>(2 982)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>215 050</b>	<b>-</b>	<b>2 393</b>	<b>217 443</b>	<b>-</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(47 792)	-	-	(47 792)	(47 792)
Pozostałe przychody operacyjne					6 063
Koszty sprzedaży					(36 776)
Koszty ogólnego zarządu					(48 432)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					(8 048)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(10 956)
<b>Zysk operacyjny</b>					<b>119 294</b>



## 13. Przychody i koszty

### 13.1. Pozostałe przychody operacyjne

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Przychody z tytułu kar umownych	1 287	1 116	457
Najem	29	24	828
Kaucje przedawnione	374	722	1 852
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	725	-
Zysk na dekonsolidacji spółek zależnych	-	5 643	-
Inne	-	147	722
Otrzymane odszkodowania	-	-	306
Dofinansowanie COVID-19	-	-	1 898
	<b>1 690</b>	<b>8 377</b>	<b>6 063</b>

Pozostałe przychody operacyjne Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

Dnia 16 lipca 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 pozostałych przychodach operacyjnych, w linii: zysk na dekonsolidacji spółek zależnych.

### 13.2. Pozostałe koszty operacyjne

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Koszty postępowania sądowego	7 000	1 022	808
Odszkodowania	398	639	-
Darowizny	174	42	10
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	553	-	-
Koszty reklamacji	2 343	1 166	-
Inne	1 668	1 714	963
Odpisy wartości pozostałe	-	-	4 734
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	4 441
	<b>12 136</b>	<b>4 583</b>	<b>10 956</b>

Wzrost kosztów postępowania sądowego w 2022 roku w odniesieniu do roku 2021 wynika głównie z zawiązania rezerw z tytułu spraw sądowych na kwotę 6 286 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

**13.3. Przychody finansowe**

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Odsetki od pożyczek	3 661	2 792	96
Odsetki od należności	795	140	161
Odsetki od obligacji	-	214	795
Odsetki bankowe	4 276	31	524
Dyskonto kaucji	-	308	824
Wycena instrumentów finansowych	2 804	178	358
Różnice kursowe	1 835	715	-
Rozwiązanie rezerwy na karę KNF	-	1 263	
Zyski z inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	-	26
Pozostałe przychody finansowe	926	521	715
	<b>14 297</b>	<b>6 162</b>	<b>3 499</b>

Przychody finansowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

**13.4. Koszty finansowe**

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Odsetki od zobowiązań i faktoringu	527	1 122	668
Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	161	828	-
Odsetki z tytułu leasingu	1 266	1 106	789
Dyskonto kaucji	84	-	-
Odsetki i prowizje od obligacji	-	-	100
Różnice kursowe	-	-	13
Pozostałe koszty finansowe	266	318	387
	<b>2 304</b>	<b>3 374</b>	<b>1 957</b>

Koszty finansowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

**13.5. Koszty według rodzajów**

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Amortyzacja	4 024	4 420	4 653
Zużycie materiałów i energii	384 660	433 972	228 002
Usługi obce	449 699	420 746	327 282
Podatki i opłaty	12 429	7 351	4 611
Koszty świadczeń pracowniczych	58 584	51 513	51 089
Pozostałe koszty rodzajowe	6 564	2 488	2 983
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 541	1 015	6 483
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>	<b>917 501</b>	<b>921 505</b>	<b>625 103</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	650 387	721 685	637 003
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	29 537	30 692	36 776
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	58 220	59 287	48 432
Zmiana stanu produktów	179 357	109 841	(97 109)

W ramach usług obcych prezentowane są w głównej mierze koszty usług obcych związane z usługami podwykonawstwa budowlanego.

**13.6. Koszty świadczeń pracowniczych**

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Wynagrodzenia	46 935	41 879	42 912
Koszty ubezpieczeń społecznych	7 887	5 234	4 627
Płatności w formie akcji (nota 36.4.1)	1 700	1 700	1 275
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	2 062	2 700	2 275
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>58 584</b>	<b>51 513</b>	<b>51 089</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży/zapasach	34 493	19 403	20 829
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	12 274	12 614	13 586
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	11 817	19 496	16 674

## 14. Składniki innych całkowitych dochodów

Składniki innych całkowitych dochodów przedstawiają się następująco:

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	351	22	1 391
<b>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>	<b>351</b>	<b>22</b>	<b>1 391</b>
<b>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>351</b>	<b>22</b>	<b>1 391</b>

## 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.

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:

	<b>24 kwietnia 2020 (niebadane)</b>
<b>AKTYWA</b>	<b>107 989</b>
Aktywa trwałe	40 072
Aktywa obrotowe	67 917
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>104 490</b>
Zobowiązania długoterminowe	7 036
zobowiązania finansowe	1 536
pozostałe zobowiązania	5 500
Zobowiązania krótkoterminowe	97 454
zobowiązania finansowe	3 971
pozostałe zobowiązania	93 483
<b>AKTYWA NETTO na dzień zbycia</b>	<b>3 499</b>

Zysk netto z działalności zaniechanej:

	<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020</b>
Przychody ze sprzedaży	8 755
Koszt własny sprzedaży	(10 352)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>(1 597)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	634
Koszty sprzedaży	(200)
Koszty ogólnego zarządu	(3 954)
Pozostałe koszty operacyjne	(256)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(5 373)</b>
Przychody finansowe	7
Koszty finansowe	(670)
Podatek	104
<b>Zysk netto Grupy PartnerBud S.A.</b>	<b>(5 932)</b>
<b>Wynik finansowy na sprzedaży Grupy PartnerBud S.A.:</b>	<b>-</b>
Wartość należnej zapłaty	0*
Aktywa netto	(3 499)
Pozostałe rozliczenia	(1 042)
<b>Zysk/strata na sprzedaży Grupy</b>	<b>(4 541)</b>
<b>Zysk/strata netto na działalności zaniechanej</b>	<b>(10 475)</b>

\*Wartość należnej zapłaty wyniosła 1 PLN

Na skutek zbycia Grupy Partnerbud S.A. uległy zwiększeniu 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 nocie 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 usługi 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.

## 16. Podatek dochodowy

### 16.1. Obciążenie podatkowe

	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2020</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>			
Bieżący podatek dochodowy	(53 804)	(43 353)	(54 199)
Odroczony podatek dochodowy	(540)	(15 784)	24 608
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku</b>	<b>(54 344)</b>	<b>(59 137)</b>	<b>(29 591)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<b>Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	-	-	-

### 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 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
<b>Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>267 243</b>	<b>285 102</b>	<b>120 836</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2021: 19%, 2020: 19%)	50 776	54 169	22 959
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 291	1 906	2 471
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(594)	(368)	(178)
Odsetki trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 769	876	1 758
Płatności w formie akcji	323	323	242
Różnica w stopie opodatkowania dochodów za granicą	-	(493)	-
Rozpoznanie wcześniej nieujawnionego podatku odroczonego	(403)	166	855
Rozwiązanie aktywa na podatek odroczonego	64	2 468	1 299
Inne	118	90	185
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2021: 21%, 2020:24%)</b>	<b>54 344</b>	<b>59 137</b>	<b>29 591</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>54 344</b>	<b>59 137</b>	<b>29 591</b>

### 16.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	Nieruchomości inwestycyjne oraz grunty	Rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa niematerialne	Zapasy	Zobowiązania finansowe	Aktywa 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
<b>Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>(3 996)</b>	<b>(258)</b>	<b>6 697</b>	<b>6 004</b>	<b>(549)</b>	<b>3 138</b>	<b>614</b>	<b>8 735</b>	<b>48 838</b>	<b>(34 657)</b>	<b>616</b>	<b>-</b>	<b>156</b>	<b>35 339</b>
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):														
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	1 355	483	(7 241)	5 175	(315)	5 329	1 078	4 246	(25 104)	5 545	8 741	0	168	(541)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	(190)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(190)
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku nabycia/sprzedaży jednostek (netto)														
<b>Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>(2 641)</b>	<b>225</b>	<b>(734)</b>	<b>11 179</b>	<b>(864)</b>	<b>8 467</b>	<b>1 691</b>	<b>12 980</b>	<b>23 735</b>	<b>(29 112)</b>	<b>9 358</b>	<b>-</b>	<b>324</b>	<b>34 608</b>
<b>Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>(9 940)</b>	<b>(242)</b>	<b>14 721</b>	<b>5 320</b>	<b>(19)</b>	<b>699</b>	<b>616</b>	<b>9 080</b>	<b>54 689</b>	<b>(21 420)</b>	<b>(2 002)</b>	<b>(6)</b>	<b>44</b>	<b>51 540</b>
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):														
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	5 945	(19)	(8 024)	781	(530)	2 439	(2)	(146)	(5 884)	(13 237)	2 753	6	135	(15 783)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	3	-	(97)	-	-	-	(199)	34	-	(135)	-	(24)	(418)
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2021 roku	(3 996)	(258)	6 697	6 004	(549)	3 138	614	8 735	48 838	(34 657)	616	-	156	35 339



	Nieruchomości inwestycyjne oraz grunty	Rzeczowe aktywa trwałe oraz WNIP	Zapasy	Zobowiązania finansowe	Kontrakty budowlane	Rezerwy	Opisy aktualizujące aktywa	Straty podatkowe	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	Inwestycje w udziały/ certyfikaty	Pozostałe	Razem
<b>Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>(15 541)</b>	<b>(3 577)</b>	<b>14 025</b>	<b>2 348</b>	<b>(873)</b>	<b>1 686</b>	<b>6 861</b>	<b>52 758</b>	<b>(29 695)</b>	<b>(3 476)</b>	<b>41</b>	<b>334</b>	<b>24 892</b>
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)	<b>24 608</b>
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku sprzedaży jednostek (netto)*	764	3 268	-	-	(257)	(790)	(776)	-	-	-	-	(170)	<b>2 040</b>
<b>Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>(9 940)</b>	<b>(242)</b>	<b>14 721</b>	<b>5 301</b>	<b>699</b>	<b>616</b>	<b>9 080</b>	<b>54 689</b>	<b>(21 420)</b>	<b>(2 002)</b>	<b>(6)</b>	<b>44</b>	<b>51 540</b>

\*Ujęte jako działalność zamiechana

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 621	81 391	91 760
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(25 013)	(46 052)	(40 220)
	<b>34 608</b>	<b>35 339</b>	<b>51 540</b>

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 2022 roku, przedstawia się następująco:

- do 2023 roku: 13 871 tys. PLN
- do 2024 roku: 6 930 tys. PLN
- do 2025 roku: 2 503 tys. PLN
- do 2026 roku: 316 tys. PLN
- do 2027 roku: 115 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.

## 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 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
<b>Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję</b>			
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przyjęty do obliczenia zysku na jedną akcję (w tys. PLN)	211 832	224 963	90 583
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	40 800 000	40 800 000	40 800 000
<b>Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>5,19</b>	<b>5,51</b>	<b>2,22</b>
<b>Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności zaniechanej przypadający na jedną akcję</b>			
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przyjęty do obliczenia zysku na jedną akcję	-	-	(10 201)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 800 000	40 800 000	40 800 000
<b>Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności zaniechanej przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,25)</b>

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

## 18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku spółka wypłaciła dywidendę za 2021 rok w kwocie 200 000 tys. PLN oraz dywidendę za 2017 i 2018 rok w kwocie 78 197 tys. PLN częściowo rozliczoną bezgotówkowo, szczegóły w nocie 24.1.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku spółka nie wypłaciła dywidendy.

W dniu 12 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A. uchwaliła w sprawie ustalenia terminu dywidendy, działając na podstawie art. 348 par. 3 Kodeksu spółek handlowych, ustaliła termin wypłaty dywidendy za rok 2018 w kwocie 13 371 tys. PLN 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

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

13 109 tys. PLN z wierzytelnością Spółki względem akcjonariuszy (prezentowanych w pozostałych należnościach) w kwocie 24 832 tys. PLN.

## 19. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia</b>	<b>12 130</b>	<b>2 178</b>	<b>2 623</b>	<b>35</b>	<b>4 499</b>	<b>21 465</b>
Nabycia	692	62	112	18	1 016	1 900
Sprzedaż	(8)	(210)	(14)	-	(78)	(310)
Likwidacja	(2 698)	-	(349)	-	(310)	(3 357)
Pozostałe	229	399	(658)	(53)	198	115
		-	-	-	-	
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia</b>	<b>10 345</b>	<b>2 429</b>	<b>1 714</b>	<b>-</b>	<b>5 325</b>	<b>19 813</b>
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	<b>(6 242)</b>	<b>(1 781)</b>	<b>(1 662)</b>	<b>0</b>	<b>(3 506)</b>	<b>(13 191)</b>
Odpis amortyzacyjny za okres	(2 370)	(225)	(386)	-	(673)	(3 654)
Sprzedaż	-	203	-	-	67	270
Likwidacja	1 885	-	358	-	256	2 499
Pozostałe	100	(399)	655	-	(195)	161
		-	-	-	-	
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia</b>	<b>(6 627)</b>	<b>(2 202)</b>	<b>(1 035)</b>	<b>-</b>	<b>(4 051)</b>	<b>(13 915)</b>
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 888	397	961	35	993	8 274
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>227</b>	<b>679</b>	<b>-</b>	<b>1 274</b>	<b>5 898</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia</b>	<b>11 513</b>	<b>2 018</b>	<b>2 491</b>	<b>-</b>	<b>4 402</b>	<b>20 424</b>
Nabycia	1 777	233	842	35	187	3 074
Sprzedaż spółek zależnych	-	(8)	-	-	(12)	(20)
Sprzedaż	(1 319)	-	(44)	-	-	(1 363)
Likwidacja	-	(65)	(666)	-	(78)	(809)
Pozostałe	159	-	-	-	-	159
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia</b>	<b>12 130</b>	<b>2 178</b>	<b>2 623</b>	<b>35</b>	<b>4 499</b>	<b>21 465</b>
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	<b>(5 305)</b>	<b>(1 584)</b>	<b>(1 931)</b>	<b>-</b>	<b>(2 998)</b>	<b>(11 818)</b>
Odpis amortyzacyjny za okres	(2 693)	(244)	(411)	-	(589)	(3 937)
Sprzedaż spółek zależnych	-	6	-	-	9	15
Sprzedaż	1 347	-	30	-	-	1 377
Likwidacja	-	41	650	-	72	763
Pozostałe	409	-	-	-	-	409
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia</b>	<b>(6 242)</b>	<b>(1 781)</b>	<b>(1 662)</b>	<b>-</b>	<b>(3 506)</b>	<b>(13 191)</b>
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2021 roku	6 208	434	560	-	1 404	8 606
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>5 888</b>	<b>397</b>	<b>961</b>	<b>35</b>	<b>993</b>	<b>8 274</b>
Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia</b>	<b>32 023</b>	<b>11 478</b>	<b>4 711</b>	<b>375</b>	<b>4 883</b>	<b>53 470</b>
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)	-	-
Pozostałe	163	-	-	-	(72)	91
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia</b>	<b>11 513</b>	<b>2 018</b>	<b>2 492</b>	<b>-</b>	<b>4 402</b>	<b>20 425</b>
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	<b>(10 463)</b>	<b>(9 515)</b>	<b>(3 292)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3 205)</b>	<b>(26 478)</b>
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
Pozostałe	-	-	-	-	16	16
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia</b>	<b>(5 305)</b>	<b>(1 585)</b>	<b>(1 932)</b>	<b>-</b>	<b>(2 997)</b>	<b>(11 818)</b>
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	21 560	1 963	1 419	372	1 678	26 992
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>6 208</b>	<b>434</b>	<b>560</b>	<b>-</b>	<b>1 404</b>	<b>8 606</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

W 2020 roku, rzeczowe aktywa trwałe zostały zmniejszone wskutek sprzedaży Grupy PartnerBud (pozycja sprzedaż spółek zależnych).

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 uwzględnianych w ramach rzeczowych aktywów trwałych oraz ich zmiany w latach 2022 – 2020

<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>Grunty i budynki</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Ogółem</b>
Na dzień 1 stycznia	<b>3 606</b>	<b>33</b>	<b>668</b>	<b>63</b>	<b>4 370</b>
Zwiększenia (nowe leasingi)	553	46	112	459	1 170
Aktualizacja wartości	275	-	-	-	275
Amortyzacja	(2 164)	(57)	(325)	(205)	(2 751)
Zmniejszenia	(276)	-	-	-	(276)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>1 994</b>	<b>22</b>	<b>455</b>	<b>317</b>	<b>2 788</b>
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>Grunty i budynki</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Ogółem</b>
Na dzień 1 stycznia	<b>6 025</b>	-	<b>918</b>	-	<b>6 943</b>
Zwiększenia (nowe leasingi)	1 777	33	78	87	1 975
Zmniejszenia	(1 728)	-	-	-	(1 728)
Amortyzacja	(2 468)	-	(328)	(24)	(2 820)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>3 606</b>	<b>33</b>	<b>668</b>	<b>63</b>	<b>4 370</b>
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>Grunty i budynki</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Ogółem</b>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	<b>8 201</b>	<b>272</b>	<b>1 401</b>	<b>885</b>	<b>10 759</b>
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)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>6 024</b>	-	<b>918</b>	-	<b>6 942</b>

## 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 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>12 041</b>	<b>7 983</b>	<b>25 799</b>
Spłaty kapitału i odsetek	(4 372)	(5 044)	(4 645)
Nowe leasingi	7 590	11 818	1 298
Odsetki naliczone	1 382	1 606	1 218
Sprzedaż spółek zależnych	-	-	(2 846)
Przeniesienie zobowiązania związana z wydawaniem mieszkań klientom	(2 940)	(4 322)	(13 190)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>13 701</b>	<b>12 041</b>	<b>7 983</b>
Krótkoterminowe	12 567	10 423	6 291
Długoterminowe	1 134	1 618	1 692

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 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	2 501	78 162	108 886
<b>Zmiany stanu:</b>	<b>(2 501)</b>	<b>(75 661)</b>	<b>(30 724)</b>
Inne	-	(18)	(3 596)
zyski/ straty z tytułu wyceny wartości godziwej	-	-	(4 441)
transfery do zapasów	-	(68 334)	(9 739)
sprzedaż spółek zależnych	-	-	(12 948)
sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	(2 501)	(7 309)	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>-</b>	<b>2 501</b>	<b>78 162</b>

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 2022 roku Grupa zbyła nieruchomość inwestycyjną o wartości ok. 2 501 tys. PLN.

W 2021 roku 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. 58 504 tys. PLN.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

W 2020 roku zmieniło się przeznaczenie części gruntów, co skutkowało ich reklasyfikacją z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów.

## 22. Aktywa niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Relacje z klientami	Inne*	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia</b>	-	4 136	18 489	-	4 653	27 278
Zwiększenia stanu	-	-	8	-	782	790
Likwidacja	-	(4 136)	-	-	(3)	(4 139)
Przeszacowanie	-	-	-	-	(466)	(466)
Pozostałe	-	-	-	-	(357)	(357)
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia</b>	-	-	18 497	-	4 609	23 106
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	-	(4 136)	(11 943)	-	(2 632)	(18 711)
Umorzenie	-	-	-	-	(362)	(362)
Likwidacja	-	4 136	-	-	3	4 139
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	(2 000)	-	-	(2 000)
Pozostałe	-	-	(8)	-	357	349
<b>Umorzenia na dzień 31 grudnia</b>	-	-	(13 951)	-	(2 634)	(16 585)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	-	-	6 546	-	2 021	8 567
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia</b>	-	-	4 546	-	1 975	6 521

\* w skład kategorii inne wchodzi między innymi wartość oprogramowania i aplikacji komputerowych.



Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Relacje z klientami	Inne*	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia</b>	-	<b>4 136</b>	<b>18 489</b>	-	<b>3 286</b>	<b>25 911</b>
Zwiększenia stanu	-	-	-	-	1 430	1 430
Sprzedaż spółek zależnych	-	-	-	-	(63)	(63)
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia</b>	-	<b>4 136</b>	<b>18 489</b>	-	<b>4 653</b>	<b>27 278</b>
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	-	<b>(4 136)</b>	<b>(11 943)</b>	-	<b>(2 285)</b>	<b>(18 364)</b>
Sprzedaż spółek zależnych	-	-	-	-	31	31
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Umorzenie	-	-	-	-	(378)	(378)
<b>Umorzenia na dzień 31 grudnia</b>	-	<b>(4 136)</b>	<b>(11 943)</b>	-	<b>(2 632)</b>	<b>(18 711)</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	-	-	6 546	-	1 001	7 547
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia</b>	-	-	<b>6 546</b>	-	<b>2 021</b>	<b>8 567</b>

\* w skład kategorii inne wchodzi między innymi wartość oprogramowania i aplikacji komputerowych.

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Koszty prac rozwojow ych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Relacje z klientami	Inne*	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia</b>	<b>219</b>	<b>6 025</b>	<b>90 251</b>	<b>2 101</b>	<b>3 611</b>	<b>102 207</b>
Zwiększenia stanu	-	-	-	-	195	195
Sprzedaż spółek zależnych	-	(1 889)	(71 762)	(2 070)	-	(75 721)
Sprzedaż	-	-	-	(31)	(521)	(552)
Pozostałe	(219)	-	-	-	-	(219)
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia</b>	-	<b>4 136</b>	<b>18 489</b>	-	<b>3 285</b>	<b>25 910</b>
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia</b>	<b>(32)</b>	<b>(6 025)</b>	<b>(83 705)</b>	<b>(1 085)</b>	<b>(2 106)</b>	<b>(92 952)</b>
Sprzedaż spółek zależnych	-	1 889	71 762	1 085	-	74 736
Likwidacja	-	-	-	-	322	322
Umorzenie	-	-	-	-	(494)	(494)
Pozostałe	32	-	-	-	(7)	25
<b>Umorzenia i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia</b>	-	<b>(4 136)</b>	<b>(11 943)</b>	-	<b>(2 285)</b>	<b>(18 363)</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	187	-	6 546	1 016	1 506	9 255
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia</b>	-	-	<b>6 546</b>	-	<b>1 001</b>	<b>7 547</b>

\* w skład kategorii inne wchodzi między innymi wartość oprogramowania i aplikacji komputerowych.

W 2020 roku aktywa niematerialne zostały zmniejszone wskutek sprzedaży Grupy PartnerBud (pozycja sprzedaż spółek zależnych).

W latach 2020 – 2022 Grupa kapitałowa nie ponosiła kosztów prac badawczych i rozwojowych, które byłyby ujęte jako koszt okresu.

Aktywa niematerialnie nie stanowiły podstaw zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

W okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

	<b>rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Wartość firmy na początek okresu	6 547	6 547	6 547
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów	(2 000)	-	-
	<b>4 547</b>	<b>6 547</b>	<b>6 547</b>

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek, została przyporządkowana do następujących ośrodków generujących środki pieniężne:

- Murapol Real Estate S.A.
- Pośrednictwo sprzedaży lokali.

Wartość firmy na dzień:	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Murapol Real Estate S.A.	1 113	1 113	1 113
Pośrednictwo sprzedaży lokali	3 434	5 434	5 434
	<b>4 547</b>	<b>6 547</b>	<b>6 547</b>

Na każdy dzień bilansowy przeprowadzono test na utratę wartości wartości firmy poprzez porównanie wartości bilansowej do wartości odzyskiwalnej ośrodków 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.

**Murapol Real Estate S.A.**

W 2022 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate S.A. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 11,47% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 1% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2021 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 rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

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 rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

**Pośrednictwo sprzedaży lokali**

W 2022 roku, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości rozpoznano utratę wartości firmy na kwotę 2 000 tys. PLN. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 11,47% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 1% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek do którego przypisano wartość firmy.

Po uwzględnieniu odpisu wartość firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży lokali wynosi 3 434 tys. PLN.

W 2021 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem lokali. Przyjęte do testu założenia, tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

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 rezydualnej 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 okresach porównawczych nie doszło do połączenia jednostek w rozumieniu MSSF 3. Nabycia udziałów niekontrolujących opisane są w notce 29.3.

## 24. Pozostałe aktywa

### 24.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Pożyczki dla Pracowników	155	220	17
Pożyczki udzielone	-	70 938	4 371
Inne	-	-	4
Obligacje	-	-	8 661
<b>Razem</b>	<b>155</b>	<b>71 158</b>	<b>13 054</b>
- krótkoterminowe	35	-	8 684
- długoterminowe	120	71 158	4 370

28 grudnia 2017 roku spółka zależna od Murapol nabyła obligacje o wartości nominalnej 12 200 000 PLN. Dzień wykupu został oznaczony na 31 grudnia 2021 roku, stopa procentowa wynosiła 6,5% w skali roku, a po wpisie do rejestru zastawów została obniżona do 6%. Na 31 grudnia 2020 roku wartość brutto obligacji wyniosła 14 411 tysięcy PLN, a wartość odpisu aktualizującego 5 750 tysięcy PLN.

Dnia 17 maja 2021 roku doszło do przedterminowego wykupu posiadanych obligacji. Rozliczenie transakcji nastąpiło w formie spłaty ok 2 mln PLN w środkach pieniężnych oraz przekazania pakietu 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/(strata) 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 13.4 w pozycji Zysk/Strata z inwestycji w instrumenty kapitałowe).

W 2020 oraz w 2021 roku spółki Murapol S.A. i Murapol Real Estate S.A. zawarły umowy pożyczek z akcjonariuszem dominującym Grupy na łączną kwotę około 67 mln PLN. Terminy spłat przypadają na lata 2023-2024. Oprocentowanie pożyczek nie odbiega od warunków rynkowych. Pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami zostały rozliczone z dywidendą za rok 2017 i 2018 przyznaną w 2022 roku.

### 24.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Polisa OC grupy	647	588	501
Licencje	717	587	464
Nadpłacone koszty sponsoringu	7	226	974
Nadpłacone koszty usług HR, IT	118	75	306
Gwarancje, kaucje	594	731	472
Pozostałe RMK	200	633	385
Pośrednictwo sprzedaży	-	-	499
<b>Razem</b>	<b>2 283</b>	<b>2 840</b>	<b>3 601</b>
- krótkoterminowe	1 503	1 934	2 705
- długoterminowe	780	906	896

## 25. Świadczenia pracownicze

W latach 2020 – 2022 Grupa nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

## 26. Zapasy

	<b>31 grudnia 2022</b>	<b>31 grudnia 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
Materiały	15 178	13 043	4 748
Półprodukty i produkcja w toku	977 507	814 290	627 926
Zaliczki na grunt	73 495	49 424	53 636
Wyroby gotowe:	177 679	143 237	100 098
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>1 243 859</b>	<b>1 019 994</b>	<b>786 408</b>

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). W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 lat.

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 wytworzenia na 31 grudnia 2022 roku wynosiła 199 737 tys. PLN, na 31.12.2021 r.: 150 979 tys. PLN a na 31.12.2020 r.: 109 695 tys. PLN.

Wartość produkcji w toku według koszty wytworzenie na 31 grudnia 2022 roku wynosiła 977 507 tys. PLN, na 31.12.2021 r.: 814 290 tys. PLN a na 31.12.2020 r.: 627 926 tys. PLN.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa dokonała odpisów wartości zapasów do wartości netto możliwej do odzyskania w kwocie 14 800 tys. PLN (w 2021 roku: 7 065 tys. PLN, w 2020 roku 4 488 tys. PLN). Odpis aktualizujący obejmował zapasy wyrobów gotowych i produkcji w toku na skutek wystąpienia przesłanek utraty wartości tych aktywów.

W ramach zapasów rozpoznano aktywa z tytułu praw do użytkowania gruntów. W ciągu roku wystąpiły tam następujące ruchy:

<b>rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>Produkcja w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Razem</b>
Bilans otwarcia na 1 stycznia	6 697	632	7 330
Nabycia	6 873	-	6 873
Amortyzacja prawa użytkowania	(97)	(53)	(149)
Transfer między kategoriami	(3 306)	3 306	-
Wydania klientom	-	(3 438)	(3 438)
<b>Bilans zamknięcia na 31 grudnia</b>	<b>10 168</b>	<b>448</b>	<b>10 616</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

<b>rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>Produkcja w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Razem</b>
Bilans otwarcia na 1 stycznia	2 139	1 131	3 270
Nabycia	9 288		9 288
Amortyzacja prawa użytkowania	(262)	(70)	(332)
Transfer między kategoriami	(4 467)	4 467	-
Wydania klientom	-	(4 896)	(4 896)
<b>Bilans zamknięcia na 31 grudnia</b>	<b>6 697</b>	<b>632</b>	<b>7 330</b>

<b>rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>Produkcja w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Razem</b>
Bilans otwarcia na 1 stycznia	10 842	2 017	12 859
Amortyzacja prawa użytkowania	(27)	(119)	(146)
Transfer między kategoriami	(8 676)	8 676	-
Wydania klientom	-	(9 443)	(9 443)
<b>Bilans zamknięcia na 31 grudnia</b>	<b>2 139</b>	<b>1 131</b>	<b>3 270</b>

W roku 2022 Spółka rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 650 241 tys. PLN (w 2021 r.: 716 848 tys. PLN; w 2020 r.: 637 003 tys. PLN).

W 2022 roku nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych. W 2021 przeklasyfikowano do zapasów nieruchomości inwestycyjne o wartości 68 334 tys. PLN a W 2020 roku o wartości 9.739 tys. PLN.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	<b>31 grudnia 2022</b>	<b>31 grudnia 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	55 003	29 813	43 256
	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2022</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2021</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2020</b>
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	40 738	20 660	26 606
Koszty finansowania zewnętrznego uwolnione w KWS	(15 549)	(34 103)	(47 792)
<b>Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu</b>	<b>25 190</b>	<b>(13 442)</b>	<b>(21 186)</b>

Stopa kapitalizacji w roku 2022 wynosiła 7,09% (w 2021 r.: 6,46%; w 2020 r.: 7,59%).

## 27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności z tytułu dostaw i usług	40 453	68 172	12 122
Pozostałe należności, w tym:			
Rozrachunki publicznoprawne	24 275	34 299	41 092
Kaucje na najem lokali	75	137	828
Rozrachunki z akcjonariuszami	11 723	12 059	12 181
Kary umowne	59	39	39
Pozostałe	708	602	733
Należności z tyt. Sprzedaży lokali mieszkaniowych*	-	-	9 092
<b>Należności ogółem netto</b>	<b>77 293</b>	<b>115 309</b>	<b>76 087</b>
Odpis aktualizujący należności	12 724	12 884	13 903
<b>Należności ogółem brutto</b>	<b>90 017</b>	<b>128 194</b>	<b>89 990</b>
- krótkoterminowe	77 293	115 309	63 907
- długoterminowe	-	-	12 181

\* w 2021 roku 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 segmentu PRS.

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

Rozrachunki z akcjonariuszami stanowią pozostałe należności od akcjonariuszy. W ocenie Grupy oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych należności jest nieistotna.

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

	2022	2021	2020
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>12 884</b>	<b>13 903</b>	<b>38 785</b>
Zwiększenia	894	354	6 736
Zmniejszenia	1 054	1 373	31 618
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>12 724</b>	<b>12 884</b>	<b>13 903</b>
- z tytułu dostaw i usług	11 747	12 808	13 903
- pozostałe	977	76	-

## 28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Środki pieniężne w banku i w kasie	269 522	267 869	122 002
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	5 508	3 043	2 225

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

## 29. Kapitał własny

### 29.1. Kapitał podstawowy

#### 29.1.1. Wartość nominalna akcji

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Liczba akcji w tysiącach sztuk	40 800	40 800	40 800
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05	0,05
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,05 PLN i zostały w pełni opłacone.

#### 29.1.2. Prawa akcjonariuszy / Struktura kapitału podstawowego

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2022 roku, 31.12.2021 i 31.12.2020 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
<b>Razem</b>			<b>40 800 000</b>	<b>2 040</b>

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 D: nr od 1 do 666667 są objęte określonym zakazem składania oświadczeń i podejmowania czynności prowadzących do rozporządzenia tymi akcjami. Akcje serii A1, A2, B, C1, C2 objęte są zastawem finansowym oraz rejestrowym na podstawie umowy kredytu.

Struktura kapitału nie uległa zmianie w porównaniu do 31.12.2021 roku i 31.12.2020 roku.

### 29.1.3. Emisja akcji

W 2022, 2021 oraz 2020 roku nie dokonano nowej emisji akcji.

### 29.1.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

**Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA na dzień 31.12.2022, 31.12.2021 oraz 31.12.2020 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%
	<b>34 000 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>74 800 000</b>	<b>100%</b>

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 statut podmiotu dominującego wobec spółki Murapol S.A.

### 29.2. Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Struktura kapitału zapasowego, pozostałego kapitału rezerwowego oraz zysków zatrzymanych/niepokrytych strat przedstawia się następująco:

	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostały kapitał rezerwowy</i>	<i>Kapitał z tytułu transakcji płatności w formie akcji</i>	<i>Niepodzielony zysk(strata) z lat ubiegłych</i>	<i>Razem kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>506 929</b>	<b>10 698</b>	<b>2 975</b>	<b>(248 908)</b>	<b>271 694</b>
wynik finansowy za 2021 rok	-	-	-	224 963	<b>224 963</b>
płatności w formie akcji*	-	-	1 700	-	<b>1 700</b>
nabycie udziałów niekontrolujących	-	1 142	-	-	<b>1 142</b>
Dywidenda	(78 197)	-	-	(200 000)	<b>(278 197)</b>
Transfer między kapitałami	2 718	-	-	(2 718)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>431 450</b>	<b>11 840</b>	<b>4 675</b>	<b>(226 663)</b>	<b>221 302</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

<b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>506 929</b>	<b>11 392</b>	<b>1 275</b>	<b>(329 290)</b>	<b>190 306</b>
wynik finansowy za 2020 rok	-	-		80 382	<b>80 382</b>
płatności w formie akcji*	-	-	1 700	-	<b>1 700</b>
nabycie udziałów niekontrolujących	-	(694)		-	<b>(694)</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>506 929</b>	<b>10 698</b>	<b>2 975</b>	<b>(248 908)</b>	<b>271 694</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>506 929</b>	<b>8 532</b>	<b>-</b>	<b>(287 549)</b>	<b>227 912</b>
wynik finansowy za 2019 rok	-	-		(41 741)	<b>(41 741)</b>
płatności w formie akcji*	-	-	1 275	-	<b>1 275</b>
sprzedaż udziałów niekontrolujących	-	(455)		-	<b>(455)</b>
inne zmiany w strukturze udziałów niekontrolujących	-	3 315		-	<b>3 315</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>506 929</b>	<b>11 392</b>	<b>1 275</b>	<b>(329 290)</b>	<b>190 306</b>

\*płatności w formie akcji dotyczą premii motywacyjnej opisanej w nocie 36.4.1.

Wynik finansowy za rok poprzedni jest prezentowany jako zmiana w okresie. W sytuacji gdyby został zaprezentowany w ramach kapitału zapasowego oraz zysków zatrzymanych/niepokrytych strat na bilansie otwarcia, łączny kapitał zapasowy na 1 stycznia 2022 r. wynosiłby 496 657 tys. zł, na 1 stycznia 2021 r. 270 688 tys. zł oraz na 1 stycznia 2020 r. 186 171 tys. zł.

Kapitał zapasowy powstał z zysków wypracowanych w latach poprzednich.

Pozostały kapitał rezerwowy obejmuje kapitał przeznaczony na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy lub dywidendy z uwzględnieniem regulacji wynikających z kodeksu spółek handlowych

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Murapol S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

Dodatkowo, pozycja Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy 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:

- kwoty ujęte w związku z rozliczeniem transakcji na udziałach niekontrolujących, które nie skutkują utratą kontroli nad daną spółką Grupy,

Informacje na temat dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w nocie 18.

Informacje na temat długoterminowej premii motywacyjnej zostały przedstawione w nocie 36.4.1.

**29.3. Udziały niekontrolujące**

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>
<b>Na początek okresu</b>	<b>5 045</b>	<b>5 885</b>	<b>(635)</b>
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	(803)	-	-
Sprzedaż spółki	-	(909)	11 612
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(2 539)	(934)	(5 480)
Udział w wyniku jednostek zależnych	1 066	1 003	388
<b>Na koniec okresu</b>	<b>2 770</b>	<b>5 045</b>	<b>5 885</b>

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Jednostka	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez udziałowców niekontrolujących			Zysk/strata zaalokowany/a na udziały niekontrolujące			Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	2022	2021	2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cross Bud S.A.	7,19%	10,79%	14,38%	138	196	1 214	2 770	3 973	5 069
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	-	10,00%	20,00%	(25)	(57)	218	-	676	1 331
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	-	10,00%	20,00%	953	872	(620)	-	396	(1 433)
Partnerbud S.A.	-	-	-	-	-	(274)	-	-	-
Pozostałe				-	(8)	(150)	-	-	918
<b>Razem</b>				<b>1 066</b>	<b>1 003</b>	<b>388</b>	<b>2 770</b>	<b>5 045</b>	<b>5 885</b>

**30. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe**

	<i>31 grudnia 2022</i>	<i>31 grudnia 2021</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>59 242</b>	<b>58 565</b>	<b>291 166</b>
Kredyty	46 675	48 129	186 522
Pożyczki	-	13	10 228
<b>Razem bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek</b>	<b>46 675</b>	<b>48 142</b>	<b>196 750</b>
Leasing	12 567	10 423	6 291
<b>Razem zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>12 567</b>	<b>10 423</b>	<b>6 291</b>
Obligacje	-	-	64 605
Faktoring	-	-	20 407
Wobec FIZ	-	-	3 113
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88 125</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

<b>Długoterminowe</b>	<b>366 631</b>	<b>278 068</b>	<b>18 485</b>
Kredyty	365 497	276 450	-
<b>Razem oprocentowane kredyty i pożyczki</b>	<b>365 497</b>	<b>276 450</b>	<b>-</b>
Leasing	1 134	1 618	1 692
<b>Razem zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>1 134</b>	<b>1 618</b>	<b>1 692</b>
Obligacje	-	-	16 793
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 793</b>
<b>Razem</b>	<b>425 873</b>	<b>336 633</b>	<b>309 651</b>

#### Kredyty

14 września 2022 roku Murapol zawarł umowę kredytów obejmującą kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 500 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 mln zł. Środki przeznaczone na spłatę dotychczasowego zadłużenia.

Na 31 grudnia 2022 roku Grupa jest stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Spółce udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500.000 tys. złotych, z czego uruchomiono 389.500 tys. zł oraz (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000 tys. złotych w pełni uruchomiony. 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 381.190 tys. złotych będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 30 czerwca 2025 roku. Kredyt obrotowy został udostępniony Spółce do dnia 30 czerwca 2025 roku. Oprocentowanie mające zastosowanie do każdego kredytu dla każdego okresu odsetkowego stanowi roczną stopę procentową stanowiącą sumę marży i stawki WIBOR.

W kwietniu 2021 r. została zawarta umowa kredytów z dwoma bankami: mBankiem S.A. i Bankiem Pekao S.A., na podstawie której kredytodawcy udostępnili Spółce kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 300,0 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50,0 mln zł. Przeznaczeniem kredytu terminowego było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy, w tym wykup obligacji, spłata zobowiązań z tytułu faktoringu i rozliczenie zobowiązań wobec FIZ oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego.

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2022 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
PEKAO S.A./ Santander Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	30.06.2025	WIBOR 3M+marża

---

**Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2022 r.:**

---

1. Hipoteka łączna do kwoty 825.000.000 PLN
  2. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
  3. umowy ustanowienia zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na akcjach w Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
  4. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
  5. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
  6. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;
  7. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
  8. umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;
  9. umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j., Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;
  10. oświadczenie Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt 43 sp. z o.o., Murapol Projekt 59 sp. z o.o., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j. oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j.,
  11. oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
  12. oświadczenie każdej spółki przystępującej do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
  13. oświadczenia wspólników/akcjonariuszy (będących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
  14. oświadczenia wspólników (niebędących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
  15. oświadczenia Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j. o poddaniu się egzekucji (z nieruchomości obciążonych hipoteką) na podstawie art. 777 § 1
-

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratora hipoteki

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2021 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
mBank S.A. / PEKAO S.A.	Murapol S.A.	350 000	31.03.2024	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2021 r.:

Hipoteka łączna do kwoty 525.000.000 PLN  
 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. oraz Obligorów,  
 Zastaw rejestrowy na majątku Murapol S.A.  
 Zastaw rejestrowy na znakach towarowych Murapol S.A.  
 Zastaw rejestrowy ustanowiony na certyfikatach PD FIZ  
 Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych wszystkich Obligorów będących Spółką Jawną (MP, MP3, MP12, MP16, MP23, MPNW),  
 Zastaw rejestrowy na akcjach Murapol S.A., MRE S.A., CB S.A. i PAR S.A.  
 Zastaw rejestrowy na udziałach Obligorów będących Sp. z o.o.  
 Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Murapol S.A + Obligorzy  
 Pełnomocnictwa do rachunków bankowych: Murapol S.A + Obligorzy

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)
<b>Razem</b>		<b>276 400</b>			

## 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 kredytobiorca udzielać będzie pożyczek,
a)	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
g)	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.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
j) Hipoteka umowna Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Weksel własny in blanco
Hipoteka łączna Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
k) Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach prowadzonych w banku Pełnomocnictwo do rachunków Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Obligacje na 31.12.2020 roku:

Emiitent	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
<b>Razem</b>				<b>82 018</b>

## 31. Rezerwy

### 31.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	Inne rezerwy	Ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>	-	1 016	-	35	-	1 051
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	6 335	-	-	87	6 422
Wykorzystane	-	-	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(1 044)	-	(35)	-	(1 079)
<b>Na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	-	6 307	-	-	87	6 394
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku	-	6 307	-	-	87	6 394
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku	-	-	-	-	-	-



Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	Inne rezerwy	Ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	-	630	10 400	-	-	11 030
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	386	-	35	-	421
Wykorzystane	-	-	(9 137)	-	-	(9 137)
Rozwiązane	-	-	(1 263)	-	-	(1 263)
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	-	1 016	-	35	-	1 051
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	1 016	-	35	-	1 051
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	-	-	-	-	-

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Inne rezerwy	Ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	3 342	6 529	17 064	5 193	32 128
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 370	59	-	-	1 429
Wykorzystane	-	-	(107)	-	(107)
Rozwiązane	(1 370)	(1 448)	(1 050)	(64)	(3 933)
Sprzedaż spółek zależnych*	(3 342)	(4 510)	(5 507)	(5 129)	(18 488)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	-	630	10 400	-	11 030
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	630	10 400	-	11 030
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	-	-	-	-

Rezerwy na sprawy sądowe zostały opisane w nocie 35.2.

\* związane ze sprzedażą Grupy PartnerBud, szczegóły w nocie 15.

## 32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)

### 32.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	75 340	105 350	73 970
Pozostałe zobowiązania, w tym:			
<i>Rozrachunki publicznoprawne</i>	3 243	3 042	12 814
<i>Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi</i>	491	512	750
<i>Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń</i>	2 492	1 947	1 928
<i>Kaucje zatrzymane</i>	47	67	66
<i>Inne</i>	928	572	802
<b>RAZEM, w tym:</b>	<b>82 541</b>	<b>111 489</b>	<b>90 330</b>
<i>Długoterminowe</i>	31	30	29
<i>Krótkoterminowe</i>	82 510	111 459	90 301

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

### 32.2. Kaucje budowlane

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>51 448</b>	<b>42 941</b>	<b>57 460</b>
Zmiana stanu	5 335	8 507	(14 519)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>56 783</b>	<b>51 448</b>	<b>42 941</b>
w tym:			
Kaucje budowlane długoterminowe	19 506	20 958	19 611
Kaucje budowlane krótkoterminowe	37 277	30 490	23 329

## 33. 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 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(223 865)	(233 586)	52 715
Zmiana stanu z przeklasyfikowania zapasów jako nieruchomości inwestycyjne	-	68 433	9 739
Zmiana stanu z tytułu rozpoznania prawa użytkownika	3 286	4 076	(9 606)
Zmiana stanu zapasów z tytułu aktywowania kosztów finansowych i innych	27 000	(15 602)	(21 186)
<b>Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>(193 579)</b>	<b>(176 679)</b>	<b>31 662</b>
Zmiana stanu rezerw wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	5 674	(9 909)	(20 799)
Zmiana stanu rezerw z tytułu rezerwy na karę rozpoznaną w kosztach finansowych	-	1 263	-
<b>Zmiana stanu rezerw wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>5 674</b>	<b>(8 646)</b>	<b>(20 799)</b>
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	38 015	(39 226)	60 439
Zmiana stanu z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	-	-	(13 694)
<b>Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>38 015</b>	<b>(39 226)</b>	<b>46 745</b>
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(19 364)	51 482	(88 738)
Rozrachunki przekazane do faktoringu odwrotnego	-	-	104 911
<b>Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>(19 364)</b>	<b>51 482</b>	<b>16 173</b>
Koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 304	3 374	1 957
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	(2 968)	-	671
Skapitalizowane koszty finansowe w koszcie własnym sprzedaży	15 549	34 103	47 792
<b>Koszty finansowe wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>14 885</b>	<b>37 477</b>	<b>50 420</b>

### 34. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne (oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku).

## 35. Zobowiązania warunkowe

### 35.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Gwarant	Beneficjent	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	2019-05-28	2024-09-24
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp" S.A.	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 850	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Marek Tomczyk	Umowa poręczenia	18 000	2021-08-30	2023-08-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o.o., Soro Sp. z o.o., Moeda Sp. z o.o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Cross Bud S.A.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud S.A.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2018-04-16	2023-04-16
Murapol S.A.	mBank S.A.	Poręczenie wekslowe	10 000	2021-05-19	2024-09-27
Murapol S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Poręczenie wekslowe	13 000	2016-07-14	2023-12-30
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A. Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31

## Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<b>Gwarant</b>	<b>Beneficjent</b>	<b>Przedmiot gwarancji</b>	<b>Do kwoty</b>	<b>Od</b>	<b>Do</b>
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.	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.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolesław" 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	2019-05-28	2024-09-24
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	3 700	2021-01-28	2023-03-30
Murapol S.A.	Janusz Kalida, Piotr Wątecki	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.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 850	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Marek Tomczyk	Umowa poręczenia	18 000	2021-08-30	2022-08-30
Murapol S.A.	Urban Apartments Sp. z o.o..	Umowa poręczenia	526	2017-01-13	2021-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa poręczenia	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Cross Bud S.A.	Bruk Bet 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

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2020 roku:

<b>Gwarant</b>	<b>Beneficjent</b>	<b>Przedmiot gwarancji</b>	<b>Do kwoty</b>	<b>Od</b>	<b>Do</b>
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
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

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane w Nocie 30 do niniejszych historycznych skonsolidowanych informacji finansowych. Gwarancje te są gwarancjami udzielonymi wewnątrz Grupy.

### 35.2. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 20,6 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz roszczeń o zapłatę od podwykonawców. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawieszono

rezerwy o łącznej wartości około 6,3 mln PLN. Na zawiązaną rezerwę składa się wiele spraw, z których 5 największych składa się na łączną kwotę 5,1 mln PLN.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których spółka nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość jednostkowa tych sporów jest nieistotna.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 grudnia 2022 wynosi 14,3 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 17,7 mln PLN z czego kwota ok. 12,7 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 14,4 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz roszczeń o zapłatę od podwykonawców. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawiązano rezerwy o łącznej wartości około 1,0 mln PLN i dotyczy ona licznych, ale jednostkowo nieistotnych kwot.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 grudnia 2021 wynosi 13,4 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 15,9 mln PLN z czego kwota ok. 12,9 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 13 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz roszczeń o zapłatę od podwykonawców. 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.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 grudnia 2020 wynosi 12,4 mln PLN.

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.

### 35.3. 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 31 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. Na dzień publikacji sprawozdania status sprawy nie uległ zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka ujmowała rezerwę z tytułu powyższego postępowania w kwocie 10.400 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2022 roku całość kary została zapłacona, w związku z czym Grupa nie miała zobowiązania warunkowego związanego z powyższą sprawą.

Od 2021 roku, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadził łącznie trzy postępowania wyjaśniające, które miały 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. badania rynku w zakresie stosowania tzw. klauzul waloryzacyjnych przez przedsiębiorców działających w branży deweloperskiej).

Postępowania wyjaśniające nie są prowadzone przeciwko jakiegokolwiek podmiotowi, mogą jednak skutkować wszczęciem jednego z wyżej wskazanych postępowań przeciwko podmiotowi, którego działalności dotyczyło dane postępowanie wyjaśniające.

Ponadto, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów 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.

W zakresie większości z ww. postępowań, zgodnie z wiedzą Spółki, nie są podejmowane dalsze formalne kroki ze strony Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta.

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (sygn. DOZIK-1.611.3.2023.PL) w związku ze stosowaniem przez Murapol SA określonych postanowień umownych. Ostatnie pismo do Prezesa UOKiK wysłano 19 maja 2023 roku. Dotychczas w komunikacji z UOKiK nie otrzymano dodatkowych informacji w sprawie dalszego ciągu postępowania.

Jeżeli w przypadku wszczęcia postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (jak to wskazane wyżej) 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).

Grupa nie utworzyła rezerwy na powyższe postępowanie, ponieważ szacowane przez Grupę prawdopodobieństwo nałożenia kary przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wynosi poniżej 50% i stanowi zobowiązanie warunkowe Grupy. Ze względu na aktualny etap postępowania, o czym mowa powyżej Grupa nie jest w stanie oszacować wartości tego zobowiązania warunkowego.

#### **35.4. 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.

W roku 2022 Grupa wypłaciła dywidendę, jak opisano w notcie 18. W oparciu o posiadane analizy prawno-podatkowe oraz posiadaną dokumentację Grupa stoi na stanowisku, iż płatność ta nie podlegała podatkowi u źródła.

## 36. Informacje o podmiotach powiązanych

### 36.1. Jednostka dominująca wobec Murapol S.A.

Jednostką bezpośrednio dominującą wobec Murapol S.A. jest AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L. posiadająca 98,93% głosów na WZA oraz 98,04% udziałów w kapitale. Różnica między udziałem procentowym w kapitale a udziałem procentowym głosów na WZA wynika z uprzywilejowania niektórych serii akcji, wykazanych w nocie 29.1.4.

### 36.2. Jednostka dominująca najwyższego szczebla

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Ares Partners HoldCo LLC

### 36.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy Murapol S.A. w rozumieniu MSR 24 zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### 36.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

#### 36.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
<b>Zarząd</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 994	4 080	6 705
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	2 725	1 645	1 738
Premia motywacyjna	1 700	1 700	1 275
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	424	186	306
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	-	-	217
	<b>7 843</b>	<b>7 611</b>	<b>10 241</b>

17 listopada 2021 roku została podpisana umowa dotycząca programu długoterminowej premii motywacyjnej pomiędzy niektórymi członkami Zarządu Murapol S.A., a AEREF V PL Investment S.a.r.l. i AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiot bezpośrednio kontrolujący AEREF V PL Investment S.a.r.l.). Wysokość premii jest uzależniona od stopy zwrotu z inwestycji w Grupę dla AEREF V PL Investment S.a.r.l. lub AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiotu bezpośrednio kontrolującego AEREF V PL Investment S.a.r.l.) (razem jako „AEREF V PL”). Premia będzie wypłacana w formie pieniężnej przez AEREF V PL, w wysokości określonej osobno dla każdego z uczestników jako procent wpływów netto z inwestycji AEREF V PL w Murapol S.A.

przekraczających próg 10%. Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2024 r., w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracą prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi).

W ocenie Grupy, wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL, tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki.

Dniem przyznania uprawnień, tj. dniem w którym zawarta została umowa dotycząca płatności w formie akcji jest 17 listopada 2021 roku, niemniej jednak uczestnicy programu zostali poinformowani, że będą nią objęci oraz poznali jej kluczowe warunki już w kwietniu 2020 roku - dlatego dzień ten został przyjęty jako początek okresu nabywania uprawnień, w którym ujmowany jest koszt programu.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 9 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji.

Do dnia 31 grudnia 2022 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 4.675 tys. złotych (całkowity koszt ujęty w poszczególnych latach przedstawia tabela powyżej) i został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

**36.5. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi**

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
<b>zakup usług przez:</b>			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	9 440	9 734	6 822
<i>spółki z Grupy od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	51	705	143
<b>sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:</b>			
<i>Murapol S.A. na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	112
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	133 870	195 476	3 021
<b>odsetki od pożyczki otrzymanej przez:</b>			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	382	893
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
<b>odsetki od pożyczki udzielonej przez:</b>			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	3 465	2 454	-
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	294	434	96
	<b>147 120</b>	<b>209 185</b>	<b>11 087</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

	rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
<b>Należności od podmiotów powiązanych:</b>	<b>47 003</b>	<b>148 135</b>	<b>16 877</b>
<b>Należności z tytułu dostaw</b>	<b>35 218</b>	<b>64 907</b>	<b>244</b>
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	56
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	35 218	64 907	188
<b>Należności z tytułu pożyczek</b>	<b>-</b>	<b>71 021</b>	<b>4 452</b>
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	65 133	82
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	5 888	4 370
<b>Pozostałe należności</b>	<b>11 785</b>	<b>12 207</b>	<b>12 181</b>
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 776	12 164	12 181
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	9	43	-
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:</b>	<b>28 837</b>	<b>8 646</b>	<b>11 010</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw</b>	<b>2 925</b>	<b>3 883</b>	<b>680</b>
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 889	3 602	588
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	36	281	92
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 330</b>
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	10 330
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>25 912</b>	<b>4 763</b>	<b>-</b>
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	25 912	4 763	-

### 37. 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 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*	420	330	573
Inne usługi poświadczające**	399	373	326
Pozostałe usługi***	197	1 358	460
	<b>1 016</b>	<b>2 062</b>	<b>1 359</b>

\* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

\*\* odnosi się do 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.

### 38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu, które zostały opisane w nocie 30 oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. W latach 2020-2021 Grupa korzystała także z obligacji, faktoringu odwrotnego i sprzedaży wierzytelności. 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.

#### 38.1. 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.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe</i>	<i>Wpływ na zysk lub stratę brutto</i>
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022</b>		
PLN	+ 5%	- 20 609
PLN	- 5%	20 609
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021</b>		
PLN	+ 5%	-16 230
PLN	- 5%	16 230
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020</b>		
PLN	+ 5%	-11 390
PLN	- 5%	11 390

W 2022 roku ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap, dzięki czemu połowa kredytu zabezpieczona jest przed zmianą stóp procentowych. W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2022 roku

**Oprocentowanie zmienne**

	<i>&lt;1rok</i>	<i>1-2 lat</i>	<i>2-3 lat</i>	<i>3-4 lat</i>	<i>&gt;4 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	39 498	-	-	-	-	39 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	269 522	-	-	-	-	269 522
Kredyty bankowe	46 900	46 292	318 980	-	-	412 172

31 grudnia 2021 roku

**Oprocentowanie zmienne**

	<i>&lt;1rok</i>	<i>1-2 lat</i>	<i>2-3 lat</i>	<i>3-4 lat</i>	<i>&gt;4 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	25 120	-	-	-	-	25 120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	267 869	-	-	-	-	267 869
Kredyty bankowe	48 147	49 570	226 875	-	-	324 592



31 grudnia 2020 roku

**Oprocentowanie zmienne**

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	27 582	-	-	-	-	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122 002	-	-	-	-	122 002
Kredyty bankowe	186 334	-	-	-	-	186 334
Obligacje wyemitowane	18 707	2 346	-	-	-	21 053
Zobowiązania z tytułu faktoringu	20 407	-	-	-	-	20 407

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

**38.2. Ryzyko walutowe**

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych w walutach obcych. W związku z powyższym ekspozycja na ryzyko kursowe jest ograniczone.

**38.3. 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 PRS 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 (wplaty 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 nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Kapitałowej, takich jak 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.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2020</b>
Pożyczki udzielone	155	71 158	4 389
Obligacje	-	-	8 661
Inne	-	-	4
Należności z tytułu dostaw i usług	40 453	68 172	12 122
Należności pozostałe*	12 565	12 830	22 873
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	39 498	25 120	27 582
Środki pieniężne w banku i w kasie	269 522	267 869	122 002
<b>Razem</b>	<b>362 193</b>	<b>445 149</b>	<b>197 633</b>

\*Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy.

Główne ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu dostaw i usług. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy na oczekiwane straty kredytowe, oszacowane przez kierownictwo Grupy Kapitałowej na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej, zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w nocie 8.11.

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.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług:

<b>Przedział</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2022</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2021</b>	<b>rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2020</b>
Nieprzeterminowane	38 128	66 499	4 634
przeterminowane do 30	539	337	1 714
przeterminowane 31-60	450	219	785
przeterminowane 61-90	295	29	372
przeterminowane 91-180	579	83	717
przeterminowane od 181	462	1 005	3 900
	<b>40 453</b>	<b>68 172</b>	<b>12 122</b>

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 z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,05-2,60%	75%-100%
przeterminowane do 30	1,01-5,82%	75%-100%
przeterminowane 31-60	6,66-23,62%	75%-100%
przeterminowane 61-90	14,68-40,92%	75%-100%
przeterminowane 91-180	27,52,-53,50%	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.

### 38.4. 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 i potencjalne wypłaty dywidendy.

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

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31.12.2022, 31.12.2021 oraz 31.12.2020 było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2022 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	412 172	-	23 364	68 759	423 780	-	515 903
Leasing	13 701	-	514	1 541	5 570	41 733	49 357
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	75 340	2 949	72 391	-	-	-	75 340
Kaucje	56 783	-	23 297	13 970	20 542	-	57 809
	<b>557 996</b>	<b>2 949</b>	<b>119 565</b>	<b>84 270</b>	<b>449 892</b>	<b>41 733</b>	<b>698 409</b>

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

<b>31 grudnia 2021 roku</b>	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Po terminie płatności</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	324 592	-	15 750	46 694	292 808	-	355 252
Leasing	12 041	-	617	1 850	5 757	28 722	36 947
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	105 350	1 238	104 112	-	-	-	105 350
Kaucje	51 448	-	6 842	23 648	21 559	-	52 049
	<b>493 431</b>	<b>1 238</b>	<b>127 321</b>	<b>72 193</b>	<b>320 124</b>	<b>28 722</b>	<b>549 598</b>

<b>31 grudnia 2020 roku</b>	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Po terminie płatności</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
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	6 595	67 375	-	-	-	73 970
Kaucje	42 941	-	5 883	18 109	20 650	-	44 643
	<b>426 562</b>	<b>6 595</b>	<b>123 422</b>	<b>272 165</b>	<b>40 457</b>	<b>2 953</b>	<b>445 593</b>

## 39. Instrumenty finansowe

### 39.1. 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 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
		<b>Aktywa finansowe</b>					
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	AFWwWGW F	-	-	233	-	-	233
Objęte obligacje i pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	155	71 158	13 053	155	71 158	13 053
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	40 453	68 172	12 122	40 453	68 172	12 122
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	12 565	12 837	22 873	12 565	12 837	22 873
Kaucje budowlane	AFWwZK	13	11	7	13	11	7
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	39 498	25 120	27 582	39 498	25 120	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	269 522	267 869	122 002	269 522	267 869	122 002
		<b>362 206</b>	<b>445 167</b>	<b>197 873</b>	<b>362 206</b>	<b>445 167</b>	<b>197 872</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>							
Zobowiązania z tytułu leasingu oraz pozostałe	ZFWwZK	13 701	12 041	8 071	13 701	12 041	8 071
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	412 172	324 592	196 532	412 172	324 592	196 532
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	75 340	105 350	73 970	75 340	105 350	73 970
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZ	3 467	2 586	2 796	3 467	2 586	2 796
Kaucje budowlane	ZFWwZK	56 783	51 448	42 940	56 783	51 448	42 940
Obligacje	ZFWwZK			81 528			81 528
Faktoring	ZFWwZK			20 407			20 407
Sprzedaż wierzytelności	ZFWwZK			3 113			3 113
		<b>561 463</b>	<b>496 017</b>	<b>429 357</b>	<b>561 463</b>	<b>496 017</b>	<b>429 357</b>

AFWwWGW–Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

AFWwZK–Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK–Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

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.

### 39.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

<i>za rok zakończony 31.12.2022 roku</i>	<i>Koszt własny sprzedaży</i>	<i>Przychody finansowe</i>	<i>Koszty finansowe</i>	<i>Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności</i>
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(15 549)	-	(1 266)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	11 491	(160)	(1 820)
<b>Razem</b>	<b>(15 549)</b>	<b>11 491</b>	<b>(1 426)</b>	<b>(1 820)</b>

<i>za rok zakończony 31.12.2021 roku</i>	<i>Koszt własny sprzedaży</i>	<i>Przychody finansowe</i>	<i>Koszty finansowe</i>	<i>Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności</i>
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	486	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(34 103)	-	(1 106)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	3 146	-	4 970
<b>Razem</b>	<b>(34 103)</b>	<b>3 632</b>	<b>(1 106)</b>	<b>4 970</b>

## Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

<i>Za rok zakończony 31.12.2020 roku</i>	<i>Koszt własny sprzedaży</i>	<i>Przychody finansowe</i>	<i>Koszty finansowe</i>	<i>Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności</i>
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	26	-	-
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)
<b>Razem</b>	<b>(47 792)</b>	<b>2 260</b>	<b>(100)</b>	<b>(8 048)</b>

**39.3. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej**

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>1 stycznia</b>	<b>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>Nowe umowy leasingu</b>	<b>wycena zamortyzowanym kosztem</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>31 grudnia</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	324 592	48 608	-	38 972	0	412 172
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 041	(3 422)	7 590	(2 508)	-	13 701
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>	<b>336 633</b>	<b>45 186</b>	<b>7 590</b>	<b>36 464</b>	<b>0</b>	<b>425 873</b>

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>1 stycznia</b>	<b>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>Nowe umowy leasingu</b>	<b>wycena zamortyzowanym kosztem</b>	<b>Pozostałe*</b>	<b>31 grudnia</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	196 750	(3 518)	-	10 856	120 504	324 592
Obligacje	81 398	(26 274)	-	3 221	(58 344)	-
Faktoring	20 407	(20 407)	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 983	(5 229)	11 818	(2 531)	-	12 041
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzycelności	3 113	(3 253)	-	140	-	-
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>	<b>309 651</b>	<b>(58 682)</b>	<b>11 818</b>	<b>11 685</b>	<b>62 160</b>	<b>336 633</b>

\*Rozliczone z udzieloną pożyczką opisaną w nocie 24.1



Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 (w tysiącach PLN)

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>1 stycznia</b>	<b>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>Nowe umowy leasingu</b>	<b>wycena zamorfyzowanym kosztem</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>31 grudnia</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	136 777	58 244	-	1 729	-	196 750
Obligacje	152 612	(81 566)	-	10 352	-	81 398
Faktoring	78 174	(1 62 719)	-	2 893	102 059	20 407
Zobowiązania z tytułu leasingu	25 799	(4 296)	1 753	763	(16 036)	7 983
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	94 489	(93 864)	-	2 488	-	3 113
Pozostałe	283	(114)	-	-	(169)	-
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>	<b>488 134</b>	<b>(284 315)</b>	<b>1 753</b>	<b>18 225</b>	<b>85 854</b>	<b>309 651</b>

### 39.4. Zabezpieczenia

W 2022 roku ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap, dzięki czemu połowa kredytu zabezpieczona jest przed zmianą stóp procentowych.

W 2021 i w 2020 roku zabezpieczenia instrumentów finansowych nie występują.

## 40. 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 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku znajdują się w przedziałach wymaganych przez umowy finansujące działalność Grupy. Wskaźnik EBITDA definiowany jest zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o odpisy amortyzacyjne i skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży.

## 41. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W okresie sprawozdawczym oraz w okresach porównawczym Grupa nie klasyfikuje aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży.

## 42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku kształtowało się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Zarząd Jednostki Dominującej	3	3	4
Pracownicy	468	400	368
<b>Razem</b>	<b>471</b>	<b>403</b>	<b>372</b>

### **43. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, COVID-19 oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe**

W związku z trwającym konfliktem zbrojnym w Ukrainie wraz z sankcjami nałożonymi w związku z tym konfliktem identyfikowane są zarówno w gospodarce krajowej jak również światowej różnego rodzaju napięcia, obejmujące m.in zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczenia usług przez podwykonawców, mogących wynikać m.in z mniejszej dostępności pracowników w sektorze budowlanym. Powyższe ryzyka nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

W okresie sprawozdawczym nastąpił także istotny wzrost stóp procentowych NBP oraz zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów, co miało bezpośrednie przełożenie na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych i wynikające z tego zmiany zachowania klientów, które skutkowały m.in spadkami sprzedaży mieszkań na rynku w Polsce, wzrostu kosztów finansowania działalności, hamowaniem podaży i liczby nowo rozpoczynanych inwestycji. Do dnia zatwierdzenia historycznych informacji finansowych Zarząd nie zidentyfikował istotnego negatywnego wpływu obecnej sytuacji rynkowej na działalność Grupy. Powyższe ryzyka nie mają istotnego wpływu na kwestie związane z wyceną i prezentacją danych w niniejszych historycznych informacjach finansowych.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ powyższych czynników opisanych w akapitach powyżej oraz innych potencjalnych negatywnych czynników gospodarczych na działalność operacyjną Grupy oraz jej wyniki. W szczególności w ramach analizy dotyczącej wyceny zapasów oraz szacowania ceny sprzedaży netto zapasów uwzględniane są bieżące warunki rynkowe dotyczące cen mieszkań, kosztów wymagających poniesienia w celu zakończenia budów oraz kosztów finansowych kapitalizowanych w wartości zapasów. Szczegóły dotyczące odpisu aktualizującego wartość zapasów znajdują się w notce 26.

Grupa nie prowadzi inwestycji na terytorium Ukrainy, Rosji lub Białorusi ani nie posiada innych aktywów zlokalizowanych w krajach objętych konfliktem zbrojnym.

W 2020 r. i 2021 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, 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.

W latach 2020 – 2021, jak i w 2022 roku Grupa kontynuowała 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. Stan epidemii został zniesiony z dniem 16 maja 2022 roku, a następnie, z dniem 1 lipca 2023 roku na terenie Polski zostaje zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Grupa obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe spółek.

Grupa jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym:

- ryzyko fizyczne (np. ryzyko wynikające z częstszych/poważniejszych zdarzeń pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich),
- ryzyko związane z transformacją gospodarczą z przejściem na mniej zanieczyszczającą i niskoemisyjną gospodarkę, w tym gospodarkę obiegu zamkniętego i procesy dekarbonizacji
- ryzyko prawne związane z koniecznością dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych w zakresie zrównoważonego rozwoju w obszarze środowiskowym, społecznym i zarządczym.

Powyższe ryzyka nie zmaterializowały się w zakresie mogącym mieć istotny wpływ na prezentowane dane finansowe w niniejszych historycznych informacjach finansowych. W ocenie Grupy powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Grupy w średnim i długim okresie. Grupa będzie podejmować odpowiednie działania w celu dostosowania się do zmieniającego się otoczenia. Natomiast na chwilę obecną nie przekładają się one na kwestie realizowalności aktywów ani wyceny zobowiązań zaprezentowanych w niniejszych historycznych informacjach finansowych. Znaczącą wartość aktywów stanowią zapasy będące zakończonymi lub w trakcie budowy inwestycjami deweloperskimi, gdzie na chwilę obecną nie wystąpiły zdarzenia klimatyczne, które wymagałyby uwzględnienia przy wycenie zapasów. W przypadku zobowiązań finansowych na dzień niniejszego dokumentu oraz na pozostałe daty bilansowe nie występowały w tych umowach klauzule związane z klimatem lub zobowiązaniami klimatycznymi.

Kwestie związane z klimatem nie stanowią również zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Zarząd do publikacji historycznych informacji finansowych.

#### **44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

27 stycznia 2023 roku Grupa uruchomiła ostatnią transzę finansowania w kwocie 110 mln zł w ramach umowy kredytowej z dnia 14 września 2022 roku.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A. z dnia 28 kwietnia 2023 r.: (i) w dniu 4 maja 2023 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 100,0 mln zł z zysku w kwocie 212,7 mln zł za 2022 r.; (ii) przeznaczono część zysku za rok obrotowy 2022, tj. 100,0 mln zł, na kapitał rezerwowy Spółki, który został utworzony w celu ewentualnych dystrybucji wyników; oraz (iii) przeznaczono pozostałą część zysku wykazaną w statutowym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Murapol S.A. za rok obrotowy 2022, tj. 12,7 mln zł, na kapitał zapasowy Spółki. Zysk netto w wysokości 214,9 mln zł wykazany w statutowym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2022 rok nie jest równy zyskowi netto w wysokości 212,7 mln zł wykazanemu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w statutowym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.


Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A. z dnia 18 września 2023 r. nastąpiło pokrycie w całości straty Spółki z lat ubiegłych w wysokości 251,4 mln zł ze środków pochodzących z kapitału zapasowego Spółki.

17 listopada 2023 r. Bank Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. zwolniły zastaw rejestrowy oraz zastawy finansowe ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytów z dnia 14 września 2022 na wszystkich akcjach w Spółce posiadanych przez Oferującego, w tym Akcjach Oferowanych. W ramach tego oświadczenia, Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Wniosek o wykreślenie zastawu rejestrowego z rejestru zastawów został złożony 20 listopada 2023 r.

W ramach działań Spółki mających na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie umowy kredytów z dnia 14 września 2022 r. o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu umowy kredytów z dnia 14 września 2022 r. (łącznie do kwoty 550,0 mln zł) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w umowie kredytów z dnia 14 września 2022 lub zawarcia dodatkowych porozumień, Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz Banco Santander, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

Podpis osoby sporządzającej  
Skonsolidowane historyczne  
informacje finansowe

Grzegorz Ryguta  
Dyrektor ds. Sprawozdawczości



Podpis

Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra  
Prezes Zarządu



Podpis

Przemysław Kromer  
Członek Zarządu



Podpis

Iwona Sroka  
Członek Zarządu



Podpis

Bielsko-Biała, 24 listopada 2023 roku



**CENTRALA MURAPOL S.A.**

43-300 Bielsko-Biała

ul. Dworkowa 4

tel: 33 819 33 33

sekretariat@murapol.pl

www.murapol.pl

## 25.3 Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego



Ernst & Young Audit Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Renczo ONZ :  
00-174 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 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 Dworkowa 4, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 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

Przeгляд przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki*, przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

ERNST & YOUNG W POLSCE JEST CZŁONKIEM GLOBALNEJ PRAKTYKI ERNST & YOUNG  
Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000481039, NIP: 526-020-73-76



Przeegląd 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 przeegląd 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 przeeglądu, 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, 24 listopada 2023 roku

#### Kluczowy biegły rewident

Podpisane elektronicznie przez Jerzy  
Michał Buzek (Certyfika:  
kwalifikowany) w dniu 2023-11-24

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jerzy Buzek', written over a white rectangular background.

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



25.4 Śródroczne Sprawozdanie Finansowe



Murapol Mateczniq | Kraków



**GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE**  
**FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY**  
**ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA**  
**2023 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.....	12
5. Zmiana szacunków i korekty błędów .....	13
6. Sezonowość działalności .....	13
7. Przychody z umów z klientami.....	14
7.1. Przychody w podziale na kategorie.....	14
7.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	15
8. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	16
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	20
10. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	20
11. Przychody i koszty finansowe.....	21
12. Podatek dochodowy .....	21
12.1. Obciążenia podatkowe .....	21
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	22
12.3. Odroczony podatek dochodowy .....	22
13. Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
14. Zapasy .....	23
15. Pozostałe aktywa niefinansowe.....	24
16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) .....	24
17. Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale .....	25
18. Rezerwy .....	26
19. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe .....	26
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe) .....	28
20.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	28
20.2. Kaucje budowlane .....	28
21. Inne istotne zmiany .....	29
21.1. Sprawy sądowe i postępowania administracyjne .....	29
21.2. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe .....	29
21.3. Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych .....	30
21.4. Zarządzanie kapitałem .....	30
21.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	30
22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących .....	30
22.1. Nabycie jednostek .....	30
22.2. Zbycie jednostek.....	30

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

---

22.3. Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących.....	31
22.4. Zmiany w udziałach niekontrolujących .....	31
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	31
23.1. Ryzyko stopy procentowej.....	31
23.2. Ryzyko związane z płynnością .....	32
23.3. Ryzyko kredytowe .....	33
24. Instrumenty finansowe.....	35
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	36
25.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy .....	38
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	39

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2023 (niebadane)	30.09.2022 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	7.1	798 982	716 800
Przychody z PRS	7.1	163 097	90 777
Przychody ze sprzedaży towarów	7.1	861	1 094
Pozostałe przychody ze sprzedaży	7.1	3 952	3 252
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>966 892</b>	<b>811 923</b>
Koszt własny sprzedaży		(656 688)	(517 305)
<i>w tym skapitalizowane koszty finansowe</i>		(27 792)	(12 126)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>310 204</b>	<b>294 618</b>
Pozostałe przychody operacyjne	10	890	1 121
Koszty sprzedaży		(25 494)	(23 107)
Koszty ogólnego zarządu		(51 422)	(40 111)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(135)	481
Utrata wartości aktywów niematerialnych		(1 000)	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(4 044)	(7 427)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>228 999</b>	<b>224 575</b>
Przychody finansowe	11	9 050	11 650
Koszty finansowe	11	(1 784)	(1 766)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>236 265</b>	<b>234 459</b>
Podatek dochodowy	12	(46 320)	(46 774)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>189 945</b>	<b>187 685</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>		<b>189 945</b>	<b>187 685</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>(38)</b>	<b>324</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>189 907</b>	<b>188 009</b>
Zysk/(strata) przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		189 853	186 679
Udziały niekontrolujące		92	1 006
Całkowity dochód przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		189 815	187 003
Udziały niekontrolujące		92	1 006
<b>Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcje):</b>			
<b>Podstawowy i rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>4,65</b>	<b>4,58</b>
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		4,65	4,58
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 40 stanowią jego integralną część

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 30 września 2023 roku

	Nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>83 562</b>	<b>72 941</b>
Aktywa niematerialne		5 711	6 521
Rzeczowe aktywa trwałe	13	18 493	5 898
Pozostałe długoterminowe należności	16	11 723	-
Pozostałe aktywa finansowe		96	120
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	1 440	780
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	46 099	59 621
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 679 802</b>	<b>1 656 662</b>
Zapasy	14	1 312 119	1 243 859
Koszty pozyskania kontraktów	7.2	20 994	20 211
Należności z tytułu dostaw i usług	16	50 720	40 453
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 232	1 597
Należności pozostałe	16	54 095	36 840
Kaucje budowlane		19	13
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	7.2	932	3 131
Pozostałe aktywa finansowe		-	35
Pozostałe aktywa niefinansowe	15	2 174	1 503
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		54 807	39 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.5	180 710	269 522
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 763 364</b>	<b>1 729 603</b>

	Nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>528 770</b>	<b>436 760</b>
Kapitał podstawowy	17	2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		1 548	1 587
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*		335 329	221 302
Wynik finansowy okresu		189 853	211 832
<b>Udziały niekontrolujące</b>	22.4	<b>1 442</b>	<b>2 770</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>530 212</b>	<b>439 530</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>455 474</b>	<b>411 181</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	19	409 380	365 497
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	12 003	1 134
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	13 852	25 013
Kaucje budowlane długoterminowe	20.2	20 210	19 506
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20.1	30	31
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>777 678</b>	<b>878 892</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20.1	81 749	75 340
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	19	63 535	46 675
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	18 051	12 567
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		11 301	13 544
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20.1	7 299	7 170
Rezerwy	18	6 205	6 394
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 205	2 510
Kaucje budowlane	20.2	42 517	37 277
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	7.2	30 283	26 065
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	7.2	514 534	651 350
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 233 152</b>	<b>1 290 073</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 763 364</b>	<b>1 729 603</b>

\*W ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 25.1

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2023 (niebadane)	30.09.2022 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk/(strata) brutto:</b>		<b>236 265</b>	<b>234 459</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(238 519)</b>	<b>(188 526)</b>
Amortyzacja		3 369	3 295
Wycena i zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	553
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		(39 251)	32 540
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(50 350)	(140 196)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		868	(701)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na Indywidualnych rachunkach powierniczych		(15 309)	(23 977)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych		16 698	(17 213)
Koszt premii motywacyjnej		1 275	1 275
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień zbycia		-	-
Przychody finansowe	11	46	(6 273)
Koszty finansowe	11	29 382	13 392
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		(137 601)	(1 971)
Zmiana stanu rezerw		(494)	2 062
Podatek dochodowy zapłacony		(47 591)	(50 464)
Zysk/starta z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		135	(481)
Odpis wartości firmy		1 000	1 000
Pozostałe		(696)	(1 367)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2 254)</b>	<b>45 933</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		359	64
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(936)	(627)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	3 037
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia/zbycia		-	-
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych		-	3
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	-
Odsetki otrzymane		-	278
Splata udzielonych pożyczek		59	47
Udzielenie pożyczek		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(518)</b>	<b>2 802</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 40 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2023 (niebadane)	30.09.2022 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		110 500	121 677
Nabycie udziałów niekontrolujących		(500)	(500)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(3 286)	(2 551)
Splata pożyczek/kredytów		(48 570)	(25 000)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	9	(100 000)	-
Odsetki i prowizje bankowe		(44 184)	(12 719)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(86 040)</b>	<b>80 907</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(88 812)	129 642
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	21.5	<b>269 522</b>	<b>267 869</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	21.5	<b>180 710</b>	<b>397 511</b>
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		6 717	2 282

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 40 stanowią jego integralną część



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

		Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	Wynik finansowy okresu	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>2 040</b>	<b>1 586</b>	<b>433 134</b>	<b>-</b>	<b>436 760</b>	<b>2 770</b>	<b>439 530</b>
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	189 853	189 853	92	189 945
Inne całkowite dochody netto za okres	-	(38)	-	-	(38)	-	(38)
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>189 853</b>	<b>189 815</b>	<b>92</b>	<b>189 907</b>
Sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany w strukturze Grupy	22	-	920	-	920	(1 420)	(500)
Dywidendy	9	-	(100 000)	-	(100 000)	-	(100 000)
Płatności w formie akcji	25.1	-	1 275	-	1 275	-	1 275
<b>Na dzień 30 września 2023 roku (niebadane)</b>	<b>2 040</b>	<b>1 548</b>	<b>335 329</b>	<b>189 853</b>	<b>528 770</b>	<b>1 442</b>	<b>530 212</b>

\*W ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 25.1

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 40 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)

**za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku**

		Przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej					
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	Wynik finansowy okresu	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>2 040</b>	<b>1 236</b>	<b>496 657</b>	<b>-</b>	<b>499 933</b>	<b>5 045</b>	<b>504 978</b>
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	186 679	186 679	1 006	187 685
Inne całkowite dochody netto za okres	-	324	-	-	324	-	324
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>324</b>	<b>-</b>	<b>186 679</b>	<b>187 003</b>	<b>1 006</b>	<b>188 009</b>
Inne zmiany w strukturze Grupy	-	-	840	-	840	(1 340)	(500)
Dywidendy	-	-	-	-	-	(803)	(803)
Płatności w formie akcji	-	-	1 275	-	1 275	-	1 275
<b>Na dzień 30 września 2022 roku (niebadane)</b>	<b>2 040</b>	<b>1 560</b>	<b>498 772</b>	<b>186 679</b>	<b>689 051</b>	<b>3 908</b>	<b>692 959</b>

\*W ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 25.1

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 40 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 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 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska - Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4. 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 niemieskalnych.

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 2023 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 24 listopada 2023 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 2023 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy:

- 5 lipca 2023 roku podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania spółki OTLA 12 spółka jawna, wpływ likwidacji na dane finansowe Grupy jest nieistotny,
- 17 kwietnia 2023 roku – spółka zależna Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co pośredni udział Murapol S.A. w kapitale tej spółki wzrósł do 96,4%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN.,

### **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 za lata 2020-2022, zatwierdzonymi do publikacji w dniu 24 listopada 2023 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. W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać wątpliwości co do zdolności Spółki i Grupy do kontynuowania działalności. Dokonując oceny zdolności do kontynuowania działalności, Zarząd jednostki dominującej wziął także pod uwagę wpływ trwającego konfliktu zbrojnego na Ukrainie, nakładanych sankcji oraz sytuacji makroekonomicznej, który został omówiony w nocie 43 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata 2020-2022 oraz wpływ dokonanych i potencjalnych wypłat dywidendy na sytuację finansową i płynność. Biorąc pod uwagę wpływ powyższych czynników na wynik przeprowadzonej oceny zdolności do kontynuowania działalności, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

### **4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata 2020-2022 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

#### *1. MSSF 17: Umowy ubezpieczenia*

MSSF 17 Umowy ubezpieczenia to standard rachunkowości dedykowany umowom ubezpieczeniowym. MSSF 17 zastąpił MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 stosuje się do wszystkich rodzajów umów ubezpieczeniowych (tj. ubezpieczenia na życie, ubezpieczenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

---

majątkowe, ubezpieczenia bezpośrednie oraz umowy reasekuracji), niezależnie od charakteru jednostki, która je zawiera, jak również do pewnych gwarancji i instrumentów finansowych z uznaniowym udziałem w zyskach. Standard przewiduje kilka wyjątków od stosowania zasad ujmowania.

## 2. Definicja wartości szacunkowych – zmiany do MSR 8

Zmiany te wprowadzają nową definicję „wartości szacunkowych” oraz wyjaśniają rozróżnienie pomiędzy zmianami wartości szacunkowych i zmianami zasad (polityki) rachunkowości a korektami błędów. Precyzują one również, w jaki sposób jednostki stosują techniki wyceny i wykorzystują dane wejściowe do ustalania wartości szacunkowych.

## 3. Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości - Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2 Ocenianie istotności (*Making Materiality Judgements*) mają na celu zwiększenie przydatności prezentowanych ujawnień dotyczących zasad (polityki) rachunkowości poprzez zastąpienie wymogu ujawniania przez jednostki „znaczących” (ang. *significant*) zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” (ang. *material*) zasad rachunkowości oraz poprzez dodanie wytycznych dotyczących sposobu, w jaki jednostki stosują zasadę istotności przy podejmowaniu decyzji dotyczących ujawniania zasad (polityki) rachunkowości.

## 4. Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji - Zmiany do MSR 12

W maju 2021 r. Rada wydała zmiany do MSR 12, które ograniczyły zakres wyjątku dotyczącego początkowego ujęcia przewidzianego w tym standardzie, tak aby nie miał on już zastosowania do transakcji, które prowadzą do równych dodatnich i ujemnych różnic przejściowych.

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.

## 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 2023 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	798 982	-	798 982
Usługi budowlane	-	121 324	121 324
Sprzedaż gruntów	-	41 773	41 773
Pozostałe	4 813	-	4 813
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>803 795</b>	<b>163 097</b>	<b>966 892</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	803 795	41 773	845 568
w miarę upływu czasu	-	121 324	121 324
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>803 795</b>	<b>163 097</b>	<b>966 892</b>

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)		
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>			
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	716 800	-	716 800
Usługi budowlane	-	90 777	90 777
Pozostałe	4 346	-	4 346
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>721 146</b>	<b>90 777</b>	<b>811 923</b>
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>			
w określonym momencie	721 146	-	721 146
w miarę upływu czasu	-	90 777	90 777
<b>Przychody z umów z klientami ogółem</b>	<b>721 146</b>	<b>90 777</b>	<b>811 923</b>

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

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

Grupa rozpoznaje następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

*Przychody rozpoznawane w określonym momencie*

Koszty pozyskania kontraktów

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>20 211</b>	<b>17 406</b>
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	18 484	16 408
koszty okresu	(17 700)	(16 057)
odpis aktualizujący	-	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 września</b>	<b>20 994</b>	<b>17 757</b>

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>625 439</b>	<b>524 837</b>
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	679 314	712 766
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(798 982)	(716 800)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 września</b>	<b>505 771</b>	<b>520 802</b>

*Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu*

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 131</b>	<b>372</b>
zmiana w okresie	(2 199)	798
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 września</b>	<b>932</b>	<b>1 170</b>

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>26 065</b>	<b>21 815</b>
zmiana w okresie	4 218	2 849
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 września</b>	<b>30 283</b>	<b>24 664</b>

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

Na dzień 30 września 2023 roku zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>25 912</b>	<b>4 763</b>
Wpłaty od klientów PRS	3 929	4 105
Rozliczenie zaliczek	(21 078)	(1 463)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 września</b>	<b>8 763</b>	<b>7 405</b>

Kaucje budowlane – aktywa

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
zmiana stanu	6	2
<b>Bilans zamknięcia na dzień 30 września</b>	<b>19</b>	<b>13</b>
w tym:		
kaucje budowlane długoterminowe	0	0
kaucje budowlane krótkoterminowe	19	13

## 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 PRS obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego (PRS) i domów studenckich (PBSA).

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych.

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



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

---

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.

Suma aktywów i suma zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego nie zostały zaprezentowane w niniejszej notce, ponieważ kwoty te są analizowane zbiorczo przez Zarząd jednostki dominującej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

	Działalność kontynuowana			Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem		
<b>Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</b>					
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	803 795	1 63 097	9 66 892	-	9 66 892
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>803 795</b>	<b>1 63 097</b>	<b>9 66 892</b>	-	<b>9 66 892</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>293 334</b>	<b>1 6 870</b>	<b>3 10 204</b>	-	<b>3 10 204</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(27 792)	-	(27 792)	-	(27 792)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	890
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	(25 494)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	(51 422)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	-	(1 35)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-	-	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	-	-	(4 044)
<b>Zysk operacyjny</b>					<b>228 999</b>

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

	Działalność kontynuowana		Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS		
<b>Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</b>				
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	721 146	90 777	811 923	811 923
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>721 146</b>	<b>90 777</b>	<b>811 923</b>	<b>811 923</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>286 440</b>	<b>8 179</b>	<b>294 618</b>	<b>294 618</b>
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(12 126)	-	(12 126)	(12 126)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	1 121
Koszty sprzedaży	-	-	-	(23 107)
Koszty ogólnego zarządu	-	-	-	(40 111)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	481
Utrata wartości aktywów niematerialnych	-	-	-	(1 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne	-	-	-	(7 427)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>224 575</b>

## 9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 kwietnia 2023 roku, w dniu 4 maja 2023 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku za 2022 rok w wysokości 100 mln zł.

## 10. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		
Przychody z tytułu kar umownych	488	1 103
Najem	41	18
Odszkodowania	56	-
Inne	305	-
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>890</b>	<b>1 121</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Darowizny	15	170
Koszty likwidacji środków trwałych	30	555
Strata z tytułu likwidacji spółek zależnych	-	3
Koszty postępowania sądowego	976	1 355
Rezerwa na sprawy sądowe	-	2 007
Odszkodowania	-	342
Koszty reklamacji	1 869	1 781
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	553
Inne	1 154*	661
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 044</b>	<b>7 427</b>

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

## 11. Przychody i koszty finansowe

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Przychody finansowe</b>		
Odsetki od pożyczek	-	3 362
Odsetki bankowe	7 430	2 357
Odsetki od należności oraz pozostałe odsetki	138	556
Wycena kaucji, pozostałych instrumentów	1 434	4 708
Pozostałe przychody finansowe	48	667
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>9 050</b>	<b>11 650</b>

Pozycja odsetki od pożyczek w okresie porównawczym obejmuje odsetki o pożyczek udzielonych, które zostały spłacone w czwartym kwartale 2022 roku.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Koszty finansowe</b>		
Odsetki od zobowiązań	55	838
Odsetki od zaległości podatkowych	139	51
Odsetki z tytułu leasingu	1 511	302
Zyski / Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	1	1
Wycena kaucji, pozostałych instrumentów	-	160
Pozostałe koszty finansowe	78	414
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>1 784</b>	<b>1 766</b>

## 12. Podatek dochodowy

### 12.1. Obciążenia podatkowe

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
Bieżący podatek dochodowy	(43 959)	(46 745)
Odroczony podatek dochodowy	(2 361)	(29)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku</b>	<b>(46 320)</b>	<b>(46 774)</b>
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

## 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 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>236 265</b>	<b>234 459</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	44 890	44 547
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 057	1 699
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(109)	(467)
Odsetki trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	180	634
Płatności w formie akcji	242	242
Rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	-	76
Inne	60	43
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% ( 2022:21%)</b>	<b>46 320</b>	<b>46 774</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>46 320</b>	<b>46 774</b>

## 12.3. Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 099	59 621
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 852)	(25 013)
	<b>32 247</b>	<b>34 608</b>

Spadek wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 13 522 tys. PLN wynika głównie z wykorzystania aktywa z tytułu strat podatkowych.

Spadek wartości rezerwy z tytułu podatku odroczonego w kwocie 11 161 tyś. PLN wynika głównie ze zmniejszenia rezerwy z tytułu różnic przejściowych wynikających z innego momentu rozpoznania przychodu ze sprzedaży mieszkań w sprawozdaniu finansowym oraz dla celów podatkowych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

#### Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 15 888 tys. PLN – w tym rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (najem) biura w Bielsku-Białej o wartości 13 839 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 468 tys. PLN – w tym rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa użytkowania (najem) biura we Wrocławiu o wartości 508 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku Grupa sprzedała/zlikwidowała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości netto 490 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku o wartości netto 882 tys. PLN).

#### Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 września 2023 roku oraz w okresie porównawczym Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu utraty wartości środków trwałych.

### 14. Zapasy

	<b>30 września 2023</b> (niebadane)	<b>31 grudnia 2022</b>
Materiały (według ceny nabycia)	3 939	15 178
Półprodukty i produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	983 637	977 507
Zaliczki na grunt (według ceny nabycia)	95 931	73 495
Wyroby gotowe	228 612	177 679
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>1 312 119</b>	<b>1 243 859</b>

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku Grupa rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 654 267 tysięcy PLN (w okresie porównawczym: 516 104 tysięcy PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku Grupa dokonała odpisów wartości zapasów w kwocie 4 062 tysięcy PLN (w okresie porównawczym 12 800 tysięcy PLN).

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	<b>30 września 2023</b> (niebadane)	<b>31 grudnia 2022</b>
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	69 381	55 003

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	42 171	26 614
Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w KWS	(27 792)	(12 126)
<b>Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu</b>	<b>14 379</b>	<b>14 488</b>

Stopa kapitalizacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku wynosiła 9,53% (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku 7,01%).

## 15. Pozostałe aktywa niefinansowe

	30 września 2023 (niebadane)	31 grudnia 2022
Polisa OC grupy	384	647
Licencje	1 312	717
Nadpłacone koszty sponsoringu	11	7
Nadpłacone koszty usług HR, IT	179	118
Gwarancje, kaucje	1 234	594
Pozostałe RMK	494	200
<b>Razem</b>	<b>3 614</b>	<b>2 283</b>
- krótkoterminowe	2 174	1 503
- długoterminowe	1 440	780

Na pozycję pozostałe RMK w pozostałych aktywach niefinansowych składają się głównie podatek od środków transportu.

## 16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe)

	30 września 2023 (niebadane)	31 grudnia 2022
Należności z tytułu dostaw i usług	50 720	40 453
Pozostałe należności, w tym:	65 818	36 840
Rozrachunki publicznoprawne	43 993	24 275
Kaucje na najem lokali	349	75
Rozrachunki z akcjonariuszami	11 723	11 723
Kary umowne	39	59
Depozyt zabezpieczający	4 606	-
Pozostałe	5 108	708
<b>Należności ogółem netto</b>	<b>116 538</b>	<b>77 293</b>
Odpis aktualizujący należności	12 396	12 724
<b>Należności ogółem brutto</b>	<b>128 934</b>	<b>90 017</b>
- krótkoterminowe	104 815	77 293
- długoterminowe	11 723	-



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

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

Pozycja pozostałe obejmuje głównie wierzytelność z tytułu rozliczeń z kontrahentem w kwocie 4 672 tys. PLN. (0 PLN na 31 grudnia 2022 roku)

Rozrachunki z akcjonariuszami stanowią pozostałe należności od akcjonariuszy. W ocenie Grupy oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych należności jest nieistotna. W związku z podpisaniem w bieżącym okresie porozumienia pomiędzy AEREF V PL Investment S.A.R.L. a Murapol S.A. wydłużającym termin płatności do 31 grudnia 2024 roku należność zaprezentowano jako długoterminową.

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>12 724</b>	<b>12 884</b>
Zwiększenia	950	892
Zmniejszenia	1 278	1 842
<b>Na dzień 30 września</b>	<b>12 396</b>	<b>11 934</b>
- z tytułu dostaw i usług	12 352	11 042
- pozostałe	44	892

## 17. Kapitał własny – akcjonariusze o znaczącym udziale

Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA na dzień 30 września 2023 roku

Imię i Nazwisko (nazwa)	Ilość akcji uprzywilejowanych	Ilość akcji zwykłych	Ilość 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%
	<b>34 000 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>74 800 000</b>	<b>100,00%</b>

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie doszło do zmian w akcjonariacie spółki Murapol S.A.

## 18. Rezerwy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku wartość rezerw zmniejszyła się o 189 tys. PLN do kwoty 6 205 tys. PLN (w okresie porównawczym wartość zwiększyła się o 2 062 tys. PLN). Rozwiązano rezerwy w wartości 941 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 752 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku: rozwiązano rezerwy o wartości 1 339 tys. PLN oraz utworzono rezerwy o wartości 3 401 tys. PLN).

## 19. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

	<b>30 września 2023</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2022</b>
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>81 586</b>	<b>59 242</b>
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	63 535	46 675
Zobowiązania z tytułu leasingu	18 051	12 567
<b>Długoterminowe</b>	<b>421 383</b>	<b>366 631</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	409 380	365 497
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 003	1 134
<b>Razem</b>	<b>502 968</b>	<b>425 873</b>

### Kredyty

14 września 2022 roku Murapol zawarł umowę kredytów obejmującą kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 500 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 mln zł. Środki przeznaczone na spłatę dotychczasowego zadłużenia.

Na 30 września 2023 roku Grupa jest stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Spółce udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500.000 tys. złotych, z czego w 2022 roku uruchomiono 389.500 tys. zł a w styczniu 2023 uruchomiono 110.500 tys. zł oraz (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000 tys. złotych w pełni uruchomiony. 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 381.190 tys. złotych będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 30 czerwca 2025 roku. Kredyt obrotowy został udostępniony Spółce do dnia 30 czerwca 2025 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 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 30.09.2023 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
PEKAO S.A./ Santander Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	30.06.2025	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 30.09.2023 r.:

- Hipoteka łączna do kwoty 825.000.000 PLN
- umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
- umowy ustanowienia zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na akcjach w Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
- umowa ustanowienia zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
- umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
- umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;
- umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
- umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;
- umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j., Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;
- oświadczenie Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt 43 sp. z o.o., Murapol Projekt 59 sp. z o.o., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j. oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j.,
- oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

12. oświadczenie każdej spółki przystępującej do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

13. oświadczenia wspólników/akcjonariuszy (będących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

14. oświadczenia wspólników (niebędących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A jako kredytodawców;

15. oświadczenia Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j. o poddaniu się egzekucji (z nieruchomości obciążonych hipoteką) na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratora hipoteki

## 20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)

### 20.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81 749	75 340
Pozostałe zobowiązania, w tym:	7 329	7 201
<i>Rozrachunki publicznoprawne</i>	3 942	3 243
<i>Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi</i>	476	491
<i>Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń</i>	2 660	2 492
<i>Kaucje zatrzymane</i>	48	47
<i>Inne</i>	203	928
<b>RAZEM, w tym:</b>	<b>89 078</b>	<b>82 541</b>
Długoterminowe	30	31
Krótkoterminowe	89 048	82 510

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

### 20.2. Kaucje budowlane

	30 września 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>56 783</b>	<b>51 448</b>
Zmiana stanu	5 944	5 335
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>62 727</b>	<b>56 783</b>
w tym:		
Kaucje budowlane długoterminowe	20 210	19 506
Kaucje budowlane krótkoterminowe	42 517	37 277

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

## 21. Inne istotne zmiany

### 21.1. Sprawy sądowe i postępowania administracyjne

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie wystąpiły istotne zmiany w obszarze spraw administracyjnych, których stroną są spółki Grupy w stosunku do stanu faktycznego opisanego w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych za lata 2020-2022.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 30 września 2023 wynosi 15,6 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 wynosiła 14,3 mln PLN).

Wartość spraw sądowych objętych rezerwą na dzień 30 września 2023 wynosi 6,1 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 6,3 mln PLN).

Poza wyżej opisanymi oraz wymienionymi w punkcie 21.2 Grupa nie zidentyfikowała żadnych innych zobowiązań warunkowych.

### 21.2. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Gwarant	Beneficjent	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	2019-05-28	2024-09-24
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 967	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A., Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A., Life Spot Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	22 000	2023-02-07	2033-12-31
Murapol S.A.	Life Spot Katowice Graniczna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	62 591	2023-01-05	2035-01-22

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

Murapol S.A.	Life Spot Kraków Czerwone Maki Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	93 402	2023-02-01	2035-04-10
Murapol S.A.	SCG Sp. z o.o. Sp. k.	Umowa poręczenia	21 500	2023-06-27	2026-12-31
Cross Bud S.A.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud S.A.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp.z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2018-04-16	2023-10-16
Murapol S.A.	mBank S.A.	Poręczenie wekslowe	10 000	2021-05-19	2024-09-27

### 21.3. Zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych

Na dzień 30 września 2023 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku) Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe ani na aktywa niematerialne.

### 21.4. Zarządzanie kapitałem

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie nastąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

### 21.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	<b>30 września 2023</b> (niebadane)	<b>31 grudnia 2022</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	180 710	269 522
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	6 717	5 508

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT.

## 22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

### 22.1. Nabycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji nabycia jednostek.

### 22.2. Zbycie jednostek

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz okresie porównawczym nie było transakcji sprzedaży jednostek.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

### 22.3. Zbycie oraz nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku oraz w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zbycia udziałów niekontrolujących.

W okresie bieżącym, doszło do wykupu udziałów niekontrolujących w spółce Cross Bud S.A., na kwotę (1 420) tys. PLN. W okresie porównawczym, doszło do wykupu udziałów niekontrolujących w spółce Cross Bud S.A., na kwotę (1 340) tys. PLN.

### 22.4. Zmiany w udziałach niekontrolujących

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Na początek okresu</b>	<b>2 770</b>	<b>5 045</b>
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	-	(803)
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(1 420)	(1 340)
Udział w wyniku jednostek zależnych	92	1 006
<b>Na koniec okresu</b>	<b>1 442</b>	<b>3 908</b>

## 23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

### 23.1. 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.

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
<b>Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 (niebadane)</b>		
PLN	+ 5%	- 23 646
PLN	- 5%	23 646
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022</b>		
PLN	+ 5%	- 20 609
PLN	- 5%	20 609

W 2022 roku w ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap (IRS), dzięki czemu połowa kredytu była zabezpieczona przed zmianą stóp procentowych. W 2023 roku po uruchomieniu kolejnej transzy kredytu Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

zabezpieczający połowę uruchomionej transzy. W maju 2023 nastąpiło zwiększenie zabezpieczenia IRS do 75% ekspozycji kredytu.

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

30 września 2023 roku

**Oprocentowanie zmienne**

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>&gt;4 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	54 807	-	-	-	-	54 807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180 710	-	-	-	-	180 710
Kredyty bankowe	63 535	409 380	-	-	-	472 915

31 grudnia 2022 roku

**Oprocentowanie zmienne**

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>&gt;4 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	39 498	-	-	-	-	39 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	269 522	-	-	-	-	269 522
Kredyty bankowe	46 900	46 292	318 980	-	-	412 172

## 23.2. 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 i potencjalne wypłaty dywidendy.

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.

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2023 i 31 grudnia 2022 było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

<b>30 września 2023 roku</b>	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Po terminie płatności</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	472 915	-	27 995	81 373	442 749	-	552 117
Leasing	30 053	-	1 872	5 617	16 104	55 689	79 282
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81 749	2 344	79 405	-	-	-	81 749
Kaucje	62 727	-	28 669	13 558	21 204	-	63 431
	<b>647 444</b>	<b>2 344</b>	<b>137 941</b>	<b>100 548</b>	<b>480 057</b>	<b>55 689</b>	<b>776 579</b>

<b>31 grudnia 2022 roku</b>	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Po terminie płatności</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	412 172	-	23 364	68 759	423 780	-	515 903
Leasing	13 701	-	514	1 541	5 570	41 733	49 357
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	75 340	2 949	72 391	-	-	-	75 340
Kaucje	56 783	-	23 297	13 970	20 542	-	57 809
	<b>557 996</b>	<b>2 949</b>	<b>119 565</b>	<b>84 270</b>	<b>449 892</b>	<b>41 733</b>	<b>698 409</b>

### 23.3. 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 PRS 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 nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Kapitałowej, takich jak 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	<b>30 września 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Pożyczki udzielone	96	155
Należności z tytułu dostaw i usług	50 720	40 453
Należności pozostałe*	17 219	12 565
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	54 807	39 498
Środki pieniężne w banku i w kasie	180 710	269 522
<b>Razem</b>	<b>303 552</b>	<b>362 193</b>

\*Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy w kwocie 11,7 mln PLN oraz wierzytelność z tytułu rozliczeń z kontrahentem w kwocie 4,7 mln PLN (0 PLN na 31 grudnia 2022 roku).

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:

<b>Przedział</b>	<b>30 września 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Bieżące	41 712	38 128
1-30	8 081	539
31-60	541	450
61-90	108	295
91-180	248	579
>180	29	462
<b>Razem</b>	<b>50 720</b>	<b>40 453</b>

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,05-2,60%	75%-100%
przeterminowane do 30	2,61-5,82%	75%-100%
przeterminowane 31-60	9,66-23,62%	75%-100%
przeterminowane 61-90	21,33-40,92%	75%-100%
przeterminowane 91-180	41,21-53,50%	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.

## 24. 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 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
<b>Aktywa finansowe</b>					
Pożyczki udzielone	AFWwZK	96	155	96	155
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	50 720	40 453	50 720	40 453
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	21 825	12 565	21 825	12 565
Kaucje budowlane	AFWwZK	19	13	19	13
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	54 807	39 498	54 807	39 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	180 710	269 522	180 710	269 522
		<b>308 177</b>	<b>362 206</b>	<b>308 177</b>	<b>362 206</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	30 053	13 701	30 053	13 701
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	472 915	412 172	472 915	412 172
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	81 749	75 340	81 749	75 340
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	2 911	3 467	2 911	3 467
Kaucje budowlane	ZFWwZK	62 727	56 783	62 727	56 783
		<b>650 355</b>	<b>561 463</b>	<b>650 355</b>	<b>561 463</b>

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

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.

## 25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku i 30 września 2022 roku lub na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>zakup usług przez:</b>	<b>7 605</b>	<b>7 159</b>
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	6 879	7 091
spółki z Grupy od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	726	68
<b>sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:</b>	<b>163 158</b>	<b>90 821</b>
Murapol S.A. na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	163 158	90 821
<b>odsetki od pożyczki otrzymanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>odsetki od pożyczki udzielonej przez:</b>	<b>-</b>	<b>3 514</b>
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	3 228
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	286

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

	<b>30 września 2023</b> (niebadane)	<b>31 grudnia 2022</b>
<b>Należności od podmiotów powiązanych:</b>	<b>59 375</b>	<b>47 003</b>
Należności z tytułu dostaw	47 580	35 218
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	47 580	35 218
Pozostałe należności	11 795	11 785
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami*	11 762	11 776
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	33	9
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:</b>	<b>11 759</b>	<b>28 837</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 996	2 925
Murapol S.A. od:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 833	2 889
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	163	36
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	8 763	25 912
spółki z Grupy na rzecz:		
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	8 763	25 912

\* Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

## 25.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	okres 9 miesięcy zakończony dnia	
	30 września 2023 (niebadane)	30 września 2022 (niebadane)
<b>Zarząd</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 727	2 628
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	3 232	2 385
Premia motywacyjna	1 275	1 275
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	231	316
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	-	-
	<b>7 465</b>	<b>6 604</b>

Dnia 17 listopada 2021 roku została podpisana umowa dotycząca programu długoterminowej premii motywacyjnej pomiędzy niektórymi członkami Zarządu Murapol S.A., a AEREF V PL Investment S.a.r.l. i AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiot bezpośrednio kontrolujący AEREF V PL Investment S.a.r.l.). Wysokość premii jest uzależniona od stopy zwrotu z inwestycji w Grupę dla AEREF V PL Investment S.a.r.l. lub AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiotu bezpośrednio kontrolującego AEREF V PL Investment S.a.r.l.) (razem jako „AEREF V PL”). Premia będzie wypłacana w formie pieniężnej przez AEREF V PL, w wysokości określonej osobno dla każdego z uczestników jako procent wpływów netto z inwestycji AEREF V PL w Murapol S.A. przekraczających próg 10%. Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2024 r., w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracą prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi).

W ocenie Grupy, wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL, tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki.

Dniem przyznania uprawnień, tj. dniem w którym zawarta została umowa dotycząca płatności w formie akcji jest 17 listopada 2021 roku, niemniej jednak uczestnicy programu zostali poinformowani, że będą nią objęci oraz poznali jej kluczowe warunki już w kwietniu 2020 roku - dlatego dzień ten został przyjęty jako początek okresu nabywania uprawnień, w którym ujmowany jest koszt programu.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 9 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej [Murapol S.A.](#)  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (w tysiącach PLN)  
Dodatkowe noty objaśniające

---

Do dnia 30 września 2023 koszt programu długoterminowej premii motywacyjnej dla Grupy wynosi narastająco 5.950 tys. złotych. Tabela powyżej prezentuje koszt programu ujęty w raportowanych okresach.

## **26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

17 listopada 2023 r. Bank Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. zwolniły zastaw rejestrowy oraz zastawy finansowe ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytów z dnia 14 września 2022 na wszystkich akcjach w Spółce posiadanych przez Oferującego, w tym Akcjach Oferowanych. W ramach tego oświadczenia, Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Wniosek o wykreślenie zastawu rejestrowego z rejestru zastawów został złożony 20 listopada 2023 r.

W ramach działań Spółki mających na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie umowy kredytów z dnia 14 września 2022 r. o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu umowy kredytów z dnia 14 września 2022 r. (łącznie do kwoty 550,0 mln zł) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w umowie kredytów z dnia 14 września 2022 lub zawarcia dodatkowych porozumień, Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz Banco Santander, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 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, 24 listopada 2023 roku



**CENTRALA MURAPOL S.A.**  
43-300 Bielsko-Biała  
ul. Dworkowa 4  
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 Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe i Załączniki:

Tabela nr 1.	Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	3
Tabela nr 2.	Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	3
Tabela nr 3.	Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	3
Tabela nr 4.	Przewidywany harmonogram Oferty.	6
Tabela nr 5.	Przewidywana struktura akcjonariatu Emitenta po przeprowadzeniu Oferty.	6
Tabela nr 6.	Zestawienie kursów EUR/PLN	50
Tabela nr 7.	Zestawienie kursów USD/PLN	50
Tabela nr 8.	Dywidenda wypłacona/uchwalona za trzy ostatnie lata obrotowe.	52
Tabela nr 9.	Kapitalizacja i zadłużenie Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r.	55
Tabela nr 10.	Zadłużenie finansowe na dzień 30 września 2023 r.	55
Tabela nr 11.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	57
Tabela nr 12.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	58
Tabela nr 13.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	59
Tabela nr 14.	Alternatywne Pomiar Wyników Grupy na dzień 30 września lub za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia lub za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.	60
Tabela nr 15.	Definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich wykorzystania	61
Tabela nr 16.	Uzgodnienie wskaźnika skorygowanego EBIT oraz skorygowanej EBITDA do zysku netto za okres z działalności kontynuowanej za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	65
Tabela nr 17.	Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol, oddane do użytkowania w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.	71
Tabela nr 18.	Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie Grupy Murapol, oddane do użytkowania w latach 2020-2022	71
Tabela nr 19.	Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września odpowiednio 2023 r., 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	72
Tabela nr 20.	Przedsprzedaż i sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2022	73
Tabela nr 21.	Średnia cena m <sup>2</sup> PUM w okresach 9 miesięcy zakończonych odpowiednio 30 września 2023 r. i 2022 r.	74
Tabela nr 22.	Średnia cena m <sup>2</sup> PUM w latach zakończonych 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r.	74
Tabela nr 23.	Przychody z PRS w podziale na (i) przychody ze sprzedaży gruntów oraz (ii) przychody z tytułu usług budowlanych w latach zakończonych 30 września 2023 r., 2022 r. i 2021 r.	77
Tabela nr 24.	Przychody z PRS w podziale na (i) przychody ze sprzedaży gruntów oraz (ii) przychody z tytułu usług budowlanych w latach zakończonych 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r.	77
Tabela nr 25.	Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.	79
Tabela nr 26.	Wydatki na nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację projektów mieszkaniowych na sprzedaż w latach 2022-2020	79
Tabela nr 27.	Stopa inflacji, WIBOR 1M i WIBOR 3M dla wskazanych okresów	81

Tabela nr 28.	Alternatywne pomiary wyników na dzień 30 września 2023 r. lub za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r., 2021 r. i 2020 r. lub za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	90
Tabela nr 29.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony odpowiednio w dniu 30 września 2023 i 2022 r.	92
Tabela nr 30.	Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r.	93
Tabela nr 31.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022, 2021 i 2020 r.	95
Tabela nr 32.	Koszty w układzie rodzajowym za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	98
Tabela nr 33.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r.	101
Tabela nr 34.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2022 r.	102
Tabela nr 35.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r.	102
Tabela nr 36.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2021 r.	103
Tabela nr 37.	Segmenty operacyjne Grupy Murapol za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	103
Tabela nr 38.	Aktywa Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.	104
Tabela nr 39.	Zobowiązania Grupy Murapol na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	108
Tabela nr 40.	Wybrane informacje na temat skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2023 r. i 2022 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	114
Tabela nr 41.	Zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania niefinansowe na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	118
Tabela nr 42.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. oraz 2020 r.	119
Tabela nr 43.	Nakłady inwestycyjne Grupy Murapol za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	123
Tabela nr 44.	Wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	124
Tabela nr 45.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 30 września 2023 r.	125
Tabela nr 46.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2022 r.	125
Tabela nr 47.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2021 r.	125
Tabela nr 48.	Wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe na 31 grudnia 2020 r.	125
Tabela nr 49.	Pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	126
Tabela nr 50.	Struktura wiekowa należności z tytułu dostaw i usług Grupy na dzień 30 września 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	127
Tabela nr 51.	Założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług Grupy na dzień 30 września 2023 r.	127
Tabela nr 52.	Założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	127
Tabela nr 53.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 września 2023 r.	128
Tabela nr 54.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r.	128
Tabela nr 55.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r.	128
Tabela nr 56.	Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r.	129
Tabela nr 57.	Oferta produktowa Grupy na wskazany dzień.	162
Tabela nr 58.	Liczba lokali wprowadzonych do oferty Grupy we wskazanym okresie.	162
Tabela nr 59.	Bank ziemi Grupy Murapol w podziale na lokalizacje na dzień 30 września 2023 r.	163

Tabela nr 60.	Potencjał banku ziemi Grupy pod kątem liczby lokali możliwych do realizacji, w przygotowaniu i w planowaniu (bez uwzględnienia sektora PRS) na wskazany dzień	164
Tabela nr 61.	Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na etap procesu inwestycyjnego na dzień 30 września 2023 r.	164
Tabela nr 62.	Bank ziemi Grupy Murapol w podziale ze względu na strukturę własności na dzień 30 września 2023 r.	164
Tabela nr 63.	Etapy przedsięwzięć deweloperskich zrealizowane przez Grupę w latach 2020-2022 oraz do 30 września 2023 r.	165
Tabela nr 64.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Dzieci Warszawy	166
Tabela nr 65.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Parki Krakowa	166
Tabela nr 66.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nowa Przędzalnia III	166
Tabela nr 67.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Malta	167
Tabela nr 68.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Dębowe Tarasy	167
Tabela nr 69.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Nadmorskie Tarasy	167
Tabela nr 70.	Zakończone przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Osiedle Natura III	168
Tabela nr 71.	Wybrane zbiorcze informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r.	168
Tabela nr 72.	Wybrane informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r.	169
Tabela nr 73.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Argentum	170
Tabela nr 74.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Zielony Żurawiniec II	170
Tabela nr 75.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Mateczniq	170
Tabela nr 76.	Przedsięwzięcie deweloperskie Murapol Portovo	171
Tabela nr 77.	Wybrane informacje finansowe na temat przedsięwzięć deweloperskich Grupy Murapol w realizacji wg stanu na dzień 30 września 2023 r. albo za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.	171
Tabela nr 78.	Projekty w przygotowaniu na dzień 30 września 2023 r.	172
Tabela nr 79.	Inwestycje PRS zrealizowane, w realizacji i planowane (na dzień 30 września 2023 r.)	176
Tabela nr 80.	Transza A Kredytu Terminowego powinna zostać zapłacona w następujących ratach:	184
Tabela nr 81.	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2022 r.	193
Tabela nr 82.	Wartość netto aktywów niematerialnych Grupy Murapol na dzień 31 grudnia 2022 r.	193
Tabela nr 83.	Istotne nieruchomości gruntowe w banku ziemi Grupy na dzień 30 września 2023 r.	194
Tabela nr 84.	Istotne znaki towarowe Grupy Murapol	205
Tabela nr 85.	Liczba pracowników Grupy Murapol na dzień 1 października 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	206
Tabela nr 86.	Podział pracowników Grupy Murapol (w przeliczeniu na pełne etaty) według obszarów odpowiedzialności na dzień 1 października 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	207
Tabela nr 87.	Podstawowe informacje o Spółce.	246
Tabela nr 88.	Podstawowe informacje o spółce Cross Bud S.A.	249
Tabela nr 89.	Podstawowe informacje o spółce HCG Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	250
Tabela nr 90.	Podstawowe informacje o spółce Murapol Architects Drive S.A.	250
Tabela nr 91.	Podstawowe informacje o spółce Murapol Real Estate S.A.	250
Tabela nr 92.	Podstawowe informacje o spółce Partner S.A.	250
Tabela nr 93.	Podstawowe informacje na temat członków Zarządu pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.	252
Tabela nr 94.	Funkcje pełnione przez członków Zarządu w okresie ostatnich pięciu lat	254
Tabela nr 95.	Podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu	260
Tabela nr 96.	Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w okresie ostatnich pięciu lat.	263
Tabela nr 97.	Wynagrodzenie oraz inne świadczenia należne (o ile nie wskazano inaczej) na rzecz członków Zarządu od Spółki i Spółek Zależnych za 2022 r.	274
Tabela nr 98.	Wynagrodzenie oraz inne świadczenia należne na rzecz członków Rady Nadzorczej od Spółki i Spółek Zależnych za 2022 r.	279
Tabela nr 99.	Struktura akcjonariatu Murapol na Datę Prospektu.	289
Tabela nr 100.	Informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Murapol po przeprowadzeniu Oferty (przy założeniu sprzedaży 10.200.000 Akcji Oferowanych w Ofercie)	289
Tabela nr 101.	Informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Murapol po przeprowadzeniu Oferty (przy założeniu sprzedaży 14.280.000 Akcji Oferowanych w Ofercie)	289

Tabela nr 102.	Transakcje zakupu usług przez Grupę od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	291
Tabela nr 103.	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 2023 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	293
Tabela nr 104.	Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczki otrzymanej od spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	294
Tabela nr 105.	Informacje finansowe na temat odsetek od pożyczek udzielonych akcjonariuszom Spółki lub spółkom i osobom fizycznym powiązanym z akcjonariuszami Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	294
Tabela nr 106.	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 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	295
Tabela nr 107.	Zobowiązania Grupy Murapol wobec spółek i osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami Spółki z tytułu dostaw, umów z klientami i pożyczek na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	296
Tabela nr 108.	Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Zarządu oraz członkom zarządów Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	297
Tabela nr 109.	Informacje finansowe na temat wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Rady Nadzorczej i członkom rad nadzorczych Spółek Zależnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	298
Tabela nr 110.	Informacje finansowe na temat transakcji zawartych przez Spółkę z jej Spółkami Zależnymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz za lata zakończone 31 grudnia 2022 r., 2021 r. i 2020 r.	299
Tabela nr 111.	Przewidywany harmonogram Oferty	311

## 26.2 Uchwała ws. Dopuszczenia

### **UCHWAŁA nr 4/09/2023** **Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MURAPOL S.A. w Bielsku-Białej** **podjęta w dniu 18 września 2023 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**”) oraz art. 5 ust. 8 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”), w nawiązaniu do uchwały nr 4/07/2021 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MURAPOL S.A. w Bielsku-Białej z dnia 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., potwierdza zamiar dematerializacji akcji Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i uchwała, 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 (czterdzieści 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,
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,
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,
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,
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 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, tj. 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. 328<sup>2</sup> oraz 328<sup>12</sup> 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.

1. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Dla uniknięcia wątpliwości, niniejsza uchwała nie uchyla ani nie zastępuje uchwały nr 4/07/2021 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia MURAPOL S.A. w Bielsku-Białej z dnia 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.

## 26.3 Statut Spółki

### 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 Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych,
- 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-księgowa; 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 sprzątnięcie 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 umarzone 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.

Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej.

### **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 uchwałą 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. 328<sup>1</sup> 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. 402<sup>1</sup> 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. Nabycie i zbycie 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 wypowiedzieć 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.

#### **Art. 17.**

1. 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.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 7 (siedmiu) do 9 (dziewięciu) członków, powoływanych i odwoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.
3. Liczbę członków Rady Nadzorczej w granicach wskazanych w ust. 2 określa Walne Zgromadzenie.
4. W obrębie Rady Nadzorczej powołuje się Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od 1 (jednego) do 3 (trzech).
5. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej wybiera Rada Nadzorcza ze swojego grona, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani w sposób określony w ust. 7 i 8 poniżej.
7. 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.
8. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Akcjonariusza Uprawnionego przy wyborze jednego Członka Niezależnego jest wyłączone.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Walnemu Zgromadzeniu przysługuje także uprawnienie do odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego w wykonaniu uprawnienia osobistego, które wygasło.
15. 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. 18.**

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, postanowienie 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. 19.**

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.
6. W przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub za jego zgodą, Wiceprzewodniczący uprawniony jest do kierowania pracami Rady Nadzorczej a w szczególności zwoływania, otwierania oraz prowadzenia posiedzeń Rady Nadzorczej, zarządzania podjęcia uchwał poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość oraz przeprowadzenia takich głosowań.
7. Podczas posiedzenia Rada Nadzorcza nie może podejmować uchwał w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

#### **Art. 20.**

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 ustalenie 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 Roczego Budżetu;
- 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, za 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, za 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, za 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<sup>1</sup>.**

Zawarcie przez Spółkę ze spółką dominującą, spółką zależną lub spółką powiązaną transakcji, której wartość zsumowana z wartością transakcji zawartych z tą samą spółką w okresie roku obrotowego przekracza 10% sumy aktywów spółki w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki, nie wymaga zgody Rady Nadzorczej, chyba że kompetencja do wyrażenia takiej zgody przez Radę Nadzorczą wynika samoistnie z Art. 20 pkt 1 – 14 niniejszego Statutu.

#### **Art. 21.**

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. 22.**

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) powinno 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 zatwierdzonego 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. Art. 20.8), 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. Art. 20.7) oraz Art. 20.8), 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. 23.**

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. 24.**

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, nie zastrzeżone 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.
9. Obowiązki informacyjne Zarządu wobec Rady Nadzorczej, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych, będą realizowane poprzez informowanie przez Zarząd Rady Nadzorczej o:
  - a) uchwałach Zarządu i ich przedmiocie,
  - b) prognozach finansowych,
  - c) stanie finansów (przepływów pieniężnych),
  - d) dokonanej sprzedaży nieruchomości,
  - e) budowach w toku,
  - f) akwizycjach nieruchomości,
  - g) podejmowanych działaniach marketingowych,
  - h) podejmowanych działaniach reorganizacyjnych grupy,

– przy czym informacja zbiorcza o sytuacji Spółki obejmująca powyższe zakresy powinna być przekazywana na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, chyba że Rada Nadzorcza postanowi inaczej. W sytuacji, gdy poszczególne transakcja lub inne zdarzenie lub okoliczność należą do zakresu spraw zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej, wymienionych w Art. 20 niniejszego Statutu, informacja powinna zostać przekazana niezwłocznie po wystąpieniu określonych zdarzeń lub okoliczności.

## V. ZAŁOŻYCIELE

### Art. 25.

Założycielami Spółki są wspólnicy MURAPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, czyli Michał Dziuda, Wiesław Cholewa oraz Leszek Kołodziej.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### Art. 26.

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. 27.

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. 28.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.

# Operat Szacunkowy

Portfel nieruchomości MURAPOL SA oraz nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych, nie należących do Murapol S.A.

Data wyceny: 30 września 2023

Przygotowany dla: MURAPOL S.A.



# Zawartość opracowania

Część 1: Operat szacunkowy – część ogólna .....	4
Część 2: Założenia ogólne i opinia o wartości .....	20
Część 3: Opinia o wartości nieruchomości .....	24
Część 4: Streszczenie wyceny z zestawieniem nieruchomości i założeniami .....	28
Część 5: Załączniki .....	49

# Załączniki

A: Operaty Szacunkowe – Część szczegółowa nieruchomości <b>będące</b> przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu Murapol .....	50
B: Operaty Szacunkowe – Część szczegółowa nieruchomości <b>niebędące</b> przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu Murapol .....	51
C: Analiza Rynku .....	52

# Część 1: Operat szacunkowy - część ogólna

---

# Operat szacunkowy

<b>Data sporządzenia operatu</b>	13 listopada 2023 r.
<b>Adresat</b>	MURAPOL S.A. ul. Dworkowa 4 43-300 Bielsko-Biała Do wiadomości: Przemysław Kromer, Maciej Cader.
<b>Nieruchomość</b>	Nieruchomości wyszczególnione są w Streszczeniu Wyceny oraz Raportach Szczegółowych.
<b>Cel posiadania</b>	Deweloperski.
<b>Podstawa formalna wyceny</b>	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności oraz użytkowania wieczystego do nieruchomości wyszczególnionych w Raportach Szczegółowych oraz w Streszczeniu Wyceny, na dzień wyceny, zgodnie z umową pomiędzy CBRE Sp. z o.o. i Murapol S.A. z dnia 2 listopada 2023 r.
<b>Status rzeczoznawcy</b>	Zewnętrzny.
<b>Cel wyceny</b>	Wycena została zlecona na potrzeby planowanej Pierwszej Oferty Publicznej akcji typu C1 w Spółce oraz wniosku Spółki o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (IPO), w szczególności w celu zamieszczenia Operatu Szacunkowego w Prospekcie lub udostępnienie Operatu na stronie internetowej Spółki wśród innych dokumentów udostępnionych do wglądu inwestorom, zgodnie z par. 128 do 130 (ESMA/2013/319) Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych w stosownych przypadkach oraz art. 39 z załącznikiem nr 29 do Uchwały Unii Europejskiej 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. Uzupełniająco Uchwałą 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 opublikowanego przez Spółki w języku angielskim w prywatnej emisji akcji w Spółce poza granicami Polski („Memorandum Informacyjne”).
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	Przedmiot i zakres wyceny stanowią nieruchomości w trakcie planowania, w trakcie budowy, ukończone będące przedmiotem własności oraz prawa użytkowania wieczystego (lub planowane do zakupu wyżej wymienionych praw).
<b>Data wyceny</b>	30 września 2023.
<b>Waluta</b>	Nieruchomości zostały oszacowane w polskich złotych (PLN).



**Wartość Rynkowa nieruchomości należących do Murapol**

Zgodnie z naszą opinią łączna Wartość Rynkowa nieruchomości należących do Murapol S.A. na dzień 30 września 2023, która została szczegółowo przedstawiona w sekcji Zestawienie Wartości poniżej, wynosi:

**1 590 934 000 PLN (jeden miliard pięćset dziewięćdziesiąt milionów dziewięćset trzydzieści cztery tysiące złotych)** bez uwzględnienia kosztów zakupu i VAT.

Podział na nieruchomości ze względu na rodzaj władania i kategorię został przedstawiony w sekcji Opinia o Wartości.

Żadna z nieruchomości nie posiada wartości ujemnej.

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.

**Wartość Rynkowa nieruchomości będących przedmiotem umów przedwstępnych**

Zgodnie z naszą opinią łączna Wartość Rynkowa (z wyłączeniem Wartości Rynkowej przy Specjalnych Założeniach) nieruchomości z Pozwoleniami na Budowę, Warunkami Zabudowy oraz obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nie należących do Murapol S.A. na dzień 30 września 2023, która została szczegółowo przedstawiona w sekcji Zestawienie Wartości poniżej, wynosi:

**417 397 000 PLN (czteryście siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)** bez uwzględnienia kosztów zakupu i VAT.

Podział na nieruchomości ze względu na rodzaj władania i kategorię został przedstawiony w sekcji Opinia o Wartości.

Żadna z nieruchomości nie posiada wartości ujemnej.

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.

**Wartość Rynkowa przy Specjalnych Założeniach nieruchomości będących przedmiotem umów przedwstępnych**

Zgodnie z naszą opinią łączna Wartość Rynkowa przy Specjalnych Założeniach określonych poniżej, nieruchomości bez Pozwoleń na Budowę, Warunków Zabudowy oraz obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nie należących do Murapol S.A. na dzień 30 września 2023, która została szczegółowo przedstawiona w sekcji Zestawienie Wartości poniżej, wynosi:

**271 251 000 PLN (dwieście siedemdziesiąt jeden milionów dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych)** bez uwzględnienia kosztów zakupu i VAT.

Podział na nieruchomości ze względu na rodzaj władania i kategorię został przedstawiony w sekcji Opinia o Wartości.

Żadna z nieruchomości nie posiada wartości ujemnej.

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**

Dla potrzeb wyceny Wartości Rynkowej nieruchomości nienależących do Murapol, ale posiadających umowy przedwstępne na rzecz Murapol, zostały przyjęte następujące Specjalne Założenia:

- W przypadku braku Decyzji o Pozwolenie na Budowę, Warunkach Zabudowy lub braku ważnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, tak jak w przypadku: Bydgoszcz Dworcowa, Katowice Owocowa, Katowice Wita Stwosza, Kraków Okulickiego, Lublin Spółdzielczości Pracy, Łódź Liściasta, Łódź Piłsudskiego, Toruń Żółkiewskiego, Warszawa Gierdziejewskiego, Warszawa Nowa Płochocińska, Warszawa Ostródzka, Warszawa Taneczna przyjęto, że dla w/w nieruchomości zostały wydane odpowiednie dokumenty (Katowice Owocowa WZiZT, pozostałe prawomocne Pozwolenia na Budowę) jako warunek zakupu tych nieruchomości.
- Należy zauważyć, że wartości powyższych nieruchomości bez założenia wydania prawomocnych Pozwoleń na Budowę byłyby znacząco niższe.

### **Zwiększona zmienność rynku**

Zwracamy uwagę na obecną globalną presję inflacyjną (prowadzącą do wyższych stóp procentowych), która zwiększyła potencjał ujemnych zmian wartości kapitału i zwiększoną zmienność na rynkach nieruchomości w perspektywie krótko- i średnioterminowej.

Doświadczenie pokazuje, że w okresach zwiększonej zmienności rynku zachowania konsumentów i inwestorów mogą szybko się zmienić. Decyzje kredytowe lub inwestycyjne powinny odzwierciedlać ten podwyższony poziom zmienności i potencjał pogorszenia warunków rynkowych.

Należy podkreślić, że wnioski zawarte w niniejszym raporcie są aktualne wyłącznie na dzień wyceny. W stosownych przypadkach zalecamy ścisłe monitorowanie wyceny, ponieważ w dalszym ciągu śledzimy reakcję rynków na zmieniające się wydarzenia.

### **Wyceny deweloperskie – metoda pozostałościowa**

Większość z nieruchomości została oszacowana przy zastosowaniu metody pozostałościowej lub ta metoda została zastosowana jako sprawdzająca.

Metoda pozostałościowa jest powszechnie stosowaną metodą wyceny nieruchomości deweloperskich, gdzie łączny koszt realizacji proponowanej zabudowy (zawierający koszty budowlane, opłaty, narzuty, rezerwy, koszty finansowania i zysk dewelopera) jest odjęty od wartości zakończonej inwestycji brutto, w celu oszacowania wartości pozostałościowej.

W przypadku zastosowania metody pozostałościowej chcemy zwrócić uwagę na fakt, że ta metoda jest bardzo wrażliwa na zmiany kluczowych parametrów. Małe zmiany w takich założeniach jak ceny sprzedaży, koszty budowy będą miały nieproporcjonalny wpływ na wartość pozostałościową lub wartość gruntu, jak

zademonstrowano w analizach wrażliwości poniżej. Wartości pozostałościowe mogą być więc podatne na znaczące wahania wskutek zmieniających się warunków rynkowych.

Podczas gdy sprawdziliśmy informacje przekazane nam z dostępnymi źródłami i dającymi poziom zysku, który w naszej opinii odzwierciedla poziom ryzyka związanego z każdym projektem, nieprzewidziane czynniki takie jak: opóźnienia w realizacji, niewielkie zmiany rynkowe itp. mogą wywrzeć nieproporcjonalny wpływ na wartość pozostałościową. W miarę dostępnych danych oszacowane wartości gruntów zostały porównane do transakcji rynkowych i odzwierciedlały naszą opinię na dzień wyceny. Jeżeli zostaną ujawnione informacje do których nie mieliśmy dostępu w trakcie wyceny, a będą miały wpływ na przyjęte założenia, zastrzegamy sobie prawo do odpowiedniej zmiany wartości i parametrów użytych do wyceny.

### **Zgodność ze standardami wyceny**

Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami prawa polskiego (w tym Ustawą o gospodarce nieruchomościami) oraz Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi i Specjalistycznymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) a także Standardami RICS (Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS, wydanie z 2022 r.) zawierające Międzynarodowe Standardy Wyceny.

Wycena została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny i w zgodzie z paragrafami od 128 do 130 aktualizacji ESMA (ESMA/2013/319) Komitetu Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych (CESR) rekomendacji odnośnie spójnego wdrożenia regulacji Komisji Europejskiej (EC) numer 809/2004 wdrażającej Dyrektywę odnośnie Prospektu Emisyjnego ("Wymagania ESMA"). Mającej zastosowanie do Regulacji Prospektu Emisyjnego (EU) 2017 / 1129) oraz Europejskiej Komisji Regulacji (EU) 2019/980.

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.

Przedmiotowa wycena stanowi profesjonalną opinię specjalisty i nie służy jako zabezpieczenie czy gwarancja jakiegokolwiek konkretnej wartości przedmiotowych nieruchomości. Inni rzeczoznawcy mogą dojść do odmiennych wniosków odnośnie wartości przedmiotowych nieruchomości. Przedmiotowa wycena ma na celu jedynie dostarczenie określonego odbiorcy niezależnej, profesjonalnej opinii rzeczoznawcy na temat wartości przedmiotowych nieruchomości na dzień wyceny.

### **Zrównoważony rozwój**

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania zbadaliśmy czynniki zrównoważonego rozwoju, które mogłyby mieć wpływ na wycenę, zgodnie z zakresem naszego zlecenia.

„Zrównoważony rozwój” oznacza uwzględnienie takich kwestii jak środowisko i zmiana klimatu, zdrowie i dobre samopoczucie oraz odpowiedzialność korporacyjna,

które mogą lub mają wpływ na wycenę nieruchomości. W kontekście wyceny, zrównoważony rozwój obejmuje szeroki zakres czynników fizycznych, społecznych, środowiskowych i ekonomicznych, które mogą wpływać na wartość. Zakres zagadnień obejmuje kluczowe zagrożenia dla środowiska, takie jak powódzie, efektywność energetyczną i klimat, a także kwestie projektowania, konfiguracji, dostępności, ustawodawstwa, zarządzania i względy fiskalne – oraz obecne i historyczne użytkowanie gruntów.

CBRE zbiera i analizuje dane odnośnie czterech głównych obszarów, które naszym zdaniem mogą mieć największy wpływ na wartość nieruchomości: Efektywność Energetyczna, Zielone Certyfikaty, Źródło zasilania i odzyskiwane źródła energii, ryzyko fizyczne i klimatyczne.

Tam, gdzie dostrzegamy wpływ zrównoważonego rozwoju na wartość, odzwierciedlamy nasze rozumienie tego, w jaki sposób uczestnicy rynku uwzględniają wymagania zrównoważonego rozwoju w swoich ofertach oraz jaki ma to wpływ na wycenę rynkową.

#### **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.

#### **ESMA 130 (vi)**

Zgodnie z paragrafem 130 (vi) ESMA jesteśmy zobowiązani skomentować różnice pomiędzy oszacowaną wartością w przedmiotowym Operacie Szacunkowym oraz wartością określoną w ostatnim rocznym sprawozdaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2022

CBRE nie wykonało wycen które zostały włączone do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania Spółki na dzień 31 grudnia 2022.

CBRE nie wykonywało wycen na potrzeby ostatnich rocznych sprawozdań spółki.

Na podstawie informacji uzyskanych z Murapol rozumiemy, że ich polityka rachunkowa odnośnie posiadanych nieruchomości oparta jest o koszt zakupu lub wytworzenia, co stanowi inną podstawę niż wartości oszacowane przez CBRE i jako takie zapisy księgowe zawierające wartości i wyceny CBRE tych samych aktywów nie są porównywalne.

Kolejna różnica pomiędzy wartościami w sprawozdaniach rocznych na dzień 31 grudnia 2022 i aktualną wyceną może być przypisana wielu czynnikom takim jak m.in. zakupy i sprzedaże nieruchomości, postęp prac deweloperskich, wydatki kapitałowe i założenia przyjęte przez rzeczoznawcę.

<b>Metodologia</b>	Wartość Rynkowa została oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej i w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową zgodnie z opisami poniżej.
<b>Rzeczoznawca</b>	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.
<b>Niezależność</b>	<p>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.</p> <p>Nie przewiduje się aby powyższa sytuacja uległa zmianie w roku finansowym kończącym się 31 grudnia 2023.</p>
<b>Ujawnienie</b>	Dyrektor, który podpisał niniejszy Operat podpisywał wycenę dla tego samego adresata i celu 20 października 2021. CBRE przeprowadzała wyceny dla adresata Operatu w 2021 i 2022 roku.
<b>Konflikt interesów</b>	<p>Potwierdzamy, że mieliśmy następujące istotne powiązania z nieruchomościami i Klientem oraz że kopie naszych kontroli konfliktu interesów zostały zachowane w dokumentach roboczych.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wycena przedmiotowego portfela nieruchomości dla Murapol na dzień 30 września 2021, dla potrzeb IPO oraz 30 czerwca 2022 dla celów księgowych</li> <li>– Wykonane wyceny dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego: Gdynia Smigowicza, Wrocław Buforowa, Łódź Wroblewskiego na dzień 14 kwietnia 2023 oraz Warszawa Witolinska na dzień 8 Maja 2023</li> <li>– Agencyjna umowa ramowa z Murapol S.A. dotycząca pozyskiwania gruntów, z listopada 2016 r. CBRE nie sfinalizowało żadnych transakcji z Murapolem w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty sporządzenia Raportu z Wyceny.</li> </ul>
<b>Odpowiedzialność</b>	<p>Jesteśmy odpowiedzialni za sporządzenie przedmiotowego Operatu Szacunkowego i przyjmujemy odpowiedzialność za informacje w nim zawarte i potwierdzamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą (biorąc pod uwagę należyta staranność w ich weryfikacji) informacje zawarte w Operacie Szacunkowym są zgodne ze stanem faktycznym i nie zawierają braków mających wpływ na ich ważność. Operat Szacunkowy spełnia wymagania Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych odnośnie prospektu emisyjnego i paragrafy 128 do 130 ESMA, aktualizacji rekomendacji CESR w sprawie spójnego wdrożenia regulacji Komisji Europejskiej (EC) Nr 809/2004 wprowadzającej Dyrektywę Prospektu Emisyjnego oraz Regulację Powierzoną Komisji Europejskiej (EU) 2019/980.</p> <p>Poza odpowiedzialnością wynikającą z powyższego, w zakresie dopuszczonym prawem, nie przyjmujemy wobec jakiegokolwiek osoby żadnej odpowiedzialności za jakąkolwiek stratę wynikającą z Operatu Szacunkowego lub naszych oświadczeń,</p>

które zostały przedstawione jedynie celu zgodności z regulacją dotycząca Prospektu Emisyjnego.

### **Wykorzystanie**

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 uzyskują 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  
Rzecznawca Majątkowy Nr upr. 3359  
Zarejestrowany Rzecznawca RICS  
W imieniu CBRE Sp. z o.o.  
T: (+48) 501 746 503  
E: maciej.wojcikiewicz@cbre.com

Z poważaniem



**Piotr Śliż**

Dyrektor  
Rzecznawca Majątkowy Nr upr. 4715  
Zarejestrowany Rzecznawca RICS  
W imieniu CBRE Sp. z o.o.  
T: (+48) 608 659 202  
E: piotr.sliz@cbre.com

Z poważaniem



**Marta Pawłuszewicz MRICS**

Dyrektor  
Rzecznawca Majątkowy Nr upr. 4164  
Zarejestrowany Rzecznawca RICS  
W imieniu CBRE Sp. z o.o.  
T: (+48) 501 634 843  
E: marta.pawluszewicz@cbre.com

Z poważaniem



**Marta Woźniak MRICS**

Zastępca Dyrektora  
Rzecznawca Majątkowy Nr upr. 5249  
Zarejestrowany Rzecznawca RICS  
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 30.09.2023
- Dane na każdą inwestycję w zakresie, proponowanych cen sprzedaży oraz rzeczywistych cen sprzedaży od początku inwestycji do dnia 30.09.2023

Mieliśmy dostęp do następujących dokumentów i danych źródłowych:

- Ksiąg Wieczystych dostępnych na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości ([www.ekw.ms.gov.pl](http://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](http://www.isok.gov.pl)

Zakładamy, że powyższe dokumenty są kompletne i nie są obciążone błędem. Zostały dostarczone pocztą elektroniczną oraz na bieżąco uzupełniane i aktualizowane

## **Nieruchomość**

Operat zawiera streszczenie najważniejszych informacji dotyczących przedmiotowych nieruchomości, na podstawie których została wykonana przedmiotowa wycena.



<b>Inspekcja nieruchomości</b>	<p>Dokonano inspekcji nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bielsko Biała, Wrocław, Poznań – 27 wrzesień 2023,</li> <li>– Bydgoszcz, Toruń – 6 październik 2023,</li> <li>– Gdańsk, Kraków – 9 październik 2023,</li> <li>– Łódź, Lublin – 10 październik 2023,</li> <li>– Warszawa 13-15 październik 2023,</li> <li>– Tychy, Katowice, Siewierz, Sosnowiec, Gliwice, Chorzów – 28 wrzesień 2023,</li> <li>– Częstochowa – 23 październik 2023,</li> <li>– Gdynia – 30 październik 2023.</li> </ul> <p>Za każdym razem, zostały przeprowadzone oględziny nieruchomości, budowli oraz terenów położonych w sąsiedztwie.</p>
<b>Zestawienie powierzchni</b>	<p>Nie przeprowadzaliśmy pomiarów sprawdzających powierzchni. Wycena została wykonana w oparciu o powierzchnie dostarczone zawarte w dostarczonych zestawieniach i dokumentacji technicznej, dostarczonych pocztą elektroniczną. Zakładamy, że powyższe dokumenty są kompletne i odzwierciedlają stan rzeczywisty.</p>
<b>Stan środowiska naturalnego</b>	<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>
<b>Remonty i stan techniczny</b>	<p>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.</p>

**Stan planistyczny**

Nasza opinia o przeznaczeniu nieruchomości jest oparta na dokumentach dostarczonych przez Klienta. 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.

# Założenia 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Definicja o podobnej treści została sformułowana w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVSC) i RICS (“Red Book” – Międzynarodowe Standardy Wyceny – wydanie 2022 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 (wyłączając 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 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.

## Podstawy prawne i metodologiczne

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 2022 r. poz. 1360 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023r., poz. 1832 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 977 z późniejszymi zmianami);
- Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS (wydanie z 2022 r.);
- Powszechnie 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 lub skorygowanej ceny średniej)** (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 – docelowa wartość projektu)

**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**

Nie ma zastosowania w zakresie inwestycji w trakcie budowy i planowanych projektów. Dla obiektów gotowych, zgodnie z informacjami z Murapol, Świadectwa Charakterystyki Energetycznej zostały uzyskane zgodnie z przepisami prawa.

#### **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) nieruchomość 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.

# Część 2: Założenia ogólne i opinia o wartości

---

## Założenia ogólne do wyceny

- 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,
- apartotele w Gdańsku i Warszawie potraktowano jako PRS,
- 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 od Murapol,
- W przypadku inwestycji w trakcie procesu inwestycyjnego przyjęto realnie poniesione koszty (nie na podstawie harmonogramu rachunku powierniczego).

## Metodologia i założenia szczegółowe

Do wyceny przedmiotowych nieruchomości zastosowano:

- **Podejście mieszane (metoda pozostałościowa)** 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 (metoda porównywania parami lub skorygowanej ceny średniej)** zastosowana dla gruntów niezabudowanych dla zakresie inwestycji, które nie mają ustalonego statusu planistycznego oraz do określenia wartości docelowej projektowanej inwestycji mieszkaniowej,
- **Podejście dochodowe (metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej)** do określenia wartości docelowej projektowanej inwestycji typu PRS/apart hotel.

## 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 oraz zysk dewelopera zostaje, odjęty od wartości końcowej inwestycji. Wartość, która pozostaje stanowi kwotę pozostającą do dyspozycji na zakup działki.



## Wartość końcowa projektowanej inwestycji (podejście porównawcze/metoda dochodowa)

Poniżej przedstawiono rodzaj parametrów inwestycji przyjętych do kalkulacji na podstawie podejścia porównawczego (szczegółowe założenia przedstawiono w Części 4):

- Mieszkania (M)/lokale usługowe (LU) PLN za m kw. PU,
- Miejsca parkingowe naziemne (MPN) PLN za sztukę,
- Miejsca parkingowe podziemne (MPP) PLN za sztukę,
- Komórki lokatorskie (KL) PLN za sztukę.

Poniżej przedstawiono rodzaj parametrów inwestycji typu PRS przyjętych do kalkulacji (szczegółowe założenia przedstawiono w Części 4):

- Czynsze PLN za m kw. Powierzchni Użytkowej Mieszkań (PUM) i Powierzchni Użytkowej Lokali Użytkowych (PULU),
- 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 Części 4):

- Koszty budowy PLN za m kw. PUM i PULU,
- 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,
- Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych (agenta) wyrażone jako % wartości docelowej projektowanej inwestycji,
- Zysk dewelopera jako % wszystkich kosztów, uzależniony m.in. o rodzaju pozwoleń planistycznych,
- Koszty finansowania przez okres trwania inwestycji, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości został zawarty w zysku dewelopera, co jest zgodne z lokalną praktyką rynkową oraz przepisami prawa;
- Koszty zakupu nieruchomości, w tym koszty pośrednika, notariusza, wpisu do księgi wyrażone w % jej wartości.

## Metodologia i ogólne założenia do podejścia porównawczego (wartość końcowa projektowanej inwestycji: wartość ukończonych lokali oraz wartość gruntu)

Do wyceny przedmiotowych nieruchomości zastosowano podejście porównawcze.

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 Części 4):
  - Grunty za m kw. gruntu i/lub
  - Grunty za m kw. PUM i PULU.

## Metodologia i ogólne założenia do metody dochodowej

Podejście 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.

# Część 3: Opinia o wartości nieruchomości

---

## Wartość Rynkowa

Według naszej opinii Wartość Rynkowa do przedmiotowych Nieruchomości, na dzień 30.09.2023 wynosi:

### NIERUCHOMOŚCI POSIADANE PRZEZ MURAPOL SA:

STATUS	WŁASNOŚĆ [LICZBA NIERUCHOMOŚCI]	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE [LICZBA NIERUCHOMOŚCI]	WARTOŚĆ RYNKOWA (PLN)	RAZEM (PLN)
PLANOWANE (W CELACH DEWELOPERSKICH)	16	115 895 000	7	138 054 000	253 949 000
W TRAKCIE BUDOWY	22	743 219 000	6	198 259 000	941 478 000
<b>RAZEM PLANOWANE I W TRAKCIE BUDOWY</b>	<b>38</b>	<b>859 114 000</b>	<b>13</b>	<b>336 313 000</b>	<b>1 195 427 000</b>
ZAKOŃCZONE (W CELU SPRZEDAŻY)	36	318 288 000	2	77 219 000	395 507 000
<b>RAZEM</b>	<b>74</b>	<b>1 177 402 000</b>	<b>15</b>	<b>413 532 000</b>	<b>1 590 934 000</b>

### NIERUCHOMOŚCI NIEPOSIADANE PRZEZ MURAPOL SA

#### NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA/WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY SPECJALNYCH ZAŁOŻENIACH (PLN)	WARTOŚĆ RYNKOWA/WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY SPECJALNYCH ZAŁOŻENIACH (PLN/ M KW.PU MIESZKAŃ I USŁUG)
NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE PLANOWANIA	300 696 000	1 753

#### NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE PRZEDMIOTEM PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

STATUS	WARTOŚĆ RYNKOWA/WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY SPECJALNYCH ZAŁOŻENIACH (PLN)	WARTOŚĆ RYNKOWA/ WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY SPECJALNYCH ZAŁOŻENIACH (PLN/ M KW.PU MIESZKAŃ I USŁUG)
NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE PLANOWANIA	387 952 000	1 488

Powyższe wartości nie zawierają kosztów zakupu ani podatku VAT.

Poniżej przedstawiamy wykaz nieruchomości wraz z kluczowymi informacjami i wartościami nieruchomości.

## 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 mieszkania i bezpośrednich kosztów budowy.

BB/MU2		Koszty bezpośrednie				
		- 200	- 100	-	100	200
Cena mieszkania	- 200	8 743 182	8 011 720	7 280 258	6 548 796	5 817 334
	- 100	9 340 294	8 608 832	7 877 370	7 145 908	6 414 446
	-	9 937 406	9 205 944	<b>8 474 482</b>	7 743 020	7 011 558
	100	10 534 518	9 803 056	9 071 594	8 340 132	7 608 670
	200	11 131 630	10 400 168	9 668 706	8 937 244	8 205 782

KR/GA3		Koszty bezpośrednie				
		- 200	- 100	-	100	200
Cena mieszkania	- 200	7 261 863	7 113 863	6 965 863	6 817 863	6 669 863
	- 100	7 382 679	7 234 679	7 086 679	6 938 679	6 790 679
	-	7 503 495	7 355 495	<b>7 207 495</b>	7 059 495	6 911 495
	100	7 624 312	7 476 312	7 328 312	7 180 312	7 032 312
	200	7 745 128	7 597 128	7 449 128	7 301 128	7 153 128

LO/JA2		Koszty bezpośrednie				
		- 200	- 100	-	100	200
Cena mieszkania	- 200	10 437 021	9 173 721	7 910 421	6 647 121	5 383 821
	- 100	11 512 170	10 248 870	8 985 570	7 722 270	6 458 970
	-	12 587 319	11 324 019	<b>10 060 719</b>	8 797 419	7 534 119
	100	13 662 468	12 399 168	11 135 868	9 872 568	8 609 268
	200	14 737 617	13 474 317	12 211 017	10 947 717	9 684 417

TO/HE2		Koszty bezpośrednie				
		- 200	- 100	-	100	200
Cena mieszkania	- 200	7 292 017	6 693 117	6 094 217	5 495 317	4 896 417
	- 100	7 780 915	7 182 015	6 583 115	5 984 215	5 385 315
	-	8 269 813	7 670 913	<b>7 072 013</b>	6 473 113	5 874 213
	100	8 758 711	8 159 811	7 560 911	6 962 011	6 363 111
	200	9 247 609	8 648 709	8 049 809	7 450 909	6 852 009

WA/POS		Koszty bezpośrednie				
		- 200	- 100	-	100	200
Cena mieszkania	- 200	26 401 176	25 361 956	24 322 736	23 283 516	22 244 296
	- 100	27 249 519	26 210 299	25 171 079	24 131 859	23 092 639
	-	28 097 862	27 058 642	<b>26 019 422</b>	24 980 202	23 940 982
	100	28 946 205	27 906 985	26 867 765	25 828 545	24 789 325
	200	29 794 548	28 755 328	27 716 108	26 676 888	25 637 668

GD/SLA		Koszty bezpośrednie				
		- 200	- 100	-	100	200
Cena mieszkania	- 200	36 838 305	35 158 305	33 478 305	31 798 305	30 118 305
	- 100	38 182 305	36 502 305	34 822 305	33 142 305	31 462 305
	-	39 526 305	37 846 305	<b>36 166 305</b>	34 486 305	32 806 305
	100	40 870 305	39 190 305	37 510 305	35 830 305	34 150 305
	200	42 214 305	40 534 305	38 854 305	37 174 305	35 494 305

# Część 4: Streszczenie wyceny z zestawieniem nieruchomości i założeniami

---

## Legenda

- Tytuł prawny „W” – własność
- Tytuł prawny „UW” – użytkowanie wieczyste
- MP / WZ – miejscowy plan / decyzja o warunkach zabudowy
- Funkcja MW / MWU / PU / U – mieszkaniowa wielorodzinna / mieszkaniowa wielorodzinna z usługami / produkcyjno-usługowa / usługowa
- PnB – decyzja pozwolenie na budowę
- Specjalne założenia – warunki, w tym planistyczne: decyzja o warunkach zabudowy i/lub pozwolenie na budowę, zawarcia ostatecznych umów zakupu
- PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań
- PULU – powierzchnia użytkowa lokali usługowych
- M – mieszkanie
- LU – lokal usługowy
- MPP – miejsce parkingowe podziemne
- MPN – miejsce parkingowe naziemne
- KL – komórka lokatorska
- WRG – wartość rynkowa gruntu
- Założenia do wyceny – kolor niebieski



**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

LP	KOD	MIASTO	INWESTYCJA	ULICA	STAN	WŁASNOŚĆ MURAPOL	TYTUŁ PRAWNY	MP / WZ	FUNKCJA	PnB	SPECJALNE ZAŁOŻENIA
1	BB/MU2	BIELSKO-BIAŁA	Muszlowa II (Bud. 2, 3)	Muszlowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
2	BY/DWO	BYDGOSZCZ	Dworcowa	Dworcowa	L	NIE	W	MP	MWU	TAK	TAK
3	GA/WIC	GDYNIA	Wiczlińska	Wiczlińska	L	NIE	W	MP	MWU	NIE	NIE
4	GD/BOR	GDAŃSK	Borkowska (1; 3; 5)	Borkowska	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
5	GD/KA2	GDAŃSK	Kartuska II (bud.2)	Kartuska	L	NIE	W	WZ	MW/U	TAK	NIE
6	GD/KAR	GDAŃSK	Kartuska (bud.1)	Kartuska	L	NIE	W	WZ	MW/U	TAK	NIE
7	GD/MOS	GDAŃSK	Mostek (bud. 1)	Mostek	L	TAK	UW	MP	PU	TAK	NIE
8	GD/SLA	GDAŃSK	Śląska [PRS]	Śląska	L	NIE	UW	MP	U	TAK	NIE
9	GD/TW2	GDAŃSK	Twarda (Bud. B2 [PRS])	Twarda	L	NIE	UW	MP	PU	NIE	NIE
10	GD/TW3	GDAŃSK	Twarda Aparthotel	Twarda	L	NIE	UW	MP	PU	NIE	NIE
11	GD/TWA	GDAŃSK	Twarda (Bud. B1 [PRS])	Twarda	L	NIE	UW	MP	PU	NIE	NIE
12	GL/ST4	GLIWICE	26 stycznia IV etap	26 stycznia	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
13	GL/ST3	GLIWICE	26 stycznia III etap	26 stycznia	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
14	GL/ST2	GLIWICE	26 stycznia II etap	26 stycznia	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
15	GL/STY	GLIWICE	26 stycznia	26 stycznia	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
16	GL/SZ3	GLIWICE	Szafirowa III (bud. 3; 4; 5)	Szafirowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
17	GL/SZA	GLIWICE	Szafirowa (bud. 1; 2)	Szafirowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
18	KR/GA3	KRAKÓW	Garbarnia II etap (bud. 4)	Rydłówka	L	TAK	UW	WZ	MW	TAK	NIE
19	KR/PE3	KRAKÓW	Pękowicka (bud. 4)	Pękowicka	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
20	KR/PE2	KRAKÓW	Pękowicka (bud. 3)	Pękowicka	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
21	KR/PEK	KRAKÓW	Pękowicka (bud. 1; 2)	Pękowicka	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
22	KT/OWO	KATOWICE	Owocowa	Owocowa	L	NIE	UW	WZ	MW	NIE	TAK
23	KT/SL2	KATOWICE	Śląska II etap (bud. 2.5; 2.6)	Śląska	L	NIE	UW	MP	MW	NIE	NIE
24	KT/SL3	KATOWICE	Śląska III etap (bud. 1.4; 1.5; 1.6)	Śląska	L	NIE	UW	MP	MW	NIE	NIE
25	KT/SL4	KATOWICE	Śląska IV etap (bud. 1.2; 1.3)	Śląska	L	NIE	UW	MP	MW	NIE	NIE
26	KT/SL5	KATOWICE	Śląska V etap (bud. 1.1; 2.4)	Śląska	L	NIE	UW	MP	MW	NIE	NIE
27	KT/SLA	KATOWICE	Śląska (bud. 2.1; 2.2; 2.3)	Śląska	L	NIE	UW	MP	MW	NIE	NIE
28	KT/WIT	KATOWICE	Wita Stwosza	Wita Stwosza	L	NIE	UW	TAK	MW	TAK	TAK
29	LU/SPP	LUBLIN	Spółdzielczości Pracy	Spółdzielczości Pracy	L	NIE	UW	MP	MW	NIE	TAK
30	LO/1MA	ŁÓDŹ	1 Maja (bud. 1; 2)	1 Maja	L	NIE	W	WZ	MW	NIE	NIE
31	LO/JA2	ŁÓDŹ	Piłsudskiego Jasień II	Piłsudskiego	L	NIE	UW	MP	LEX	NIE	TAK
32	LO/JAS	ŁÓDŹ	Piłsudskiego Jasień	Piłsudskiego	L	NIE	UW	MP	LEX	TAK	TAK
33	LO/LEG	ŁÓDŹ	Legionów	Legionów	L	NIE	W	BRAK	MW	NIE	NIE
34	LO/LI3	ŁÓDŹ	Łódź Liściasta 3 (bud. 1, 2, 7, 8)	Liściasta	L	NIE	UW	WZ	MW	NIE	TAK

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

LP	KOD	MIASTO	INWESTYCJA	ULICA	STAN	WŁASNOŚĆ MURAPOL	TYTUŁ PRAWNY	MP / WZ	FUNKCJA	PnB	SPECJALNE ZAŁOŻENIA
35	LO/LI2	ŁÓDŹ	Łódź Liściasta 2 (bud. 3, 4, 9, 10)	Liściasta	L	NIE	UW	WZ	MW	TAK	TAK
36	LO/LIS	ŁÓDŹ	Łódź Liściasta 1 (bud. 5, 6, 11, 12)	Liściasta	L	NIE	UW	WZ	MW	TAK	TAK
37	LO/TAR	ŁÓDŹ	Targowa	Targowa	L	TAK	UW	MP	MW	NIE	NIE
38	LO/WL2	ŁÓDŹ	Wołowa II	Wołowa	L	TAK	W	WZ	MW	NIE	NIE
39	LO/WLW	ŁÓDŹ	Wołowa	Wołowa	L	TAK	W	WZ	MW	TAK	NIE
40	PO/KA2	POZNAŃ	Kajki (budynek D)	Nałkowskiej Zofii	L	TAK	W	BRAK		NIE	NIE
41	PO/NHA	POZNAŃ	Nowa Hawelańska	Hawelańska	L	NIE	W/UW	WZ	MW	NIE	NIE
42	PO/NW3	POZNAŃ	Nowa Wągrowska III (bud. 3)	Unii Lubelskiej	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
43	PO/OS4	POZNAŃ	Ostrów Tumski IV (bud. 7)	Św. Wincentego	L	TAK	UW	BRAK		NIE	NIE
44	PO/OS5	POZNAŃ	Ostrów Tumski V (bud. 8)	Św. Wincentego	L	TAK	UW	BRAK		NIE	NIE
45	SO/KL4	SOSNOWIEC	Klimontowska IV etap (bud. 4, 5)	Klimontowska	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
46	TO/HE2	TORUŃ	Heweliusza 2 (bud. 2, 3)	Heweliusza	L	TAK	W	MP	MW	NIE	NIE
47	TO/HEW	TORUŃ	Heweliusza (bud.1, 4)	Heweliusza	L	TAK	W	MP	MW	NIE	NIE
48	TO/ZO2	TORUŃ	Żółkiewskiego II	Żółkiewskiego	L	NIE	UW	BRAK	MW	NIE	TAK
49	TO/ZOL	TORUŃ	Żółkiewskiego	Żółkiewskiego	L	NIE	UW	BRAK	MW	TAK	TAK
50	WA/GIE	WARSZAWA	Gierdziejewskiego	Gierdziejewskiego	L	NIE	UW	WZ	MW	NIE	TAK
51	WA/LO3	WARSZAWA	Łopuszańska [PRS]	Łopuszańska	L	NIE	W	MP	U	NIE	NIE
52	WA/LO2	WARSZAWA	Łopuszańska Aparthotel	Łopuszańska	L	NIE	W	MP	U	NIE	NIE
53	WA/LOP	WARSZAWA	Łopuszańska	Łopuszańska	L	NIE	W	MP	MW	NIE	NIE
54	WA/NP2	WARSZAWA	Nowa Płochocińska II	Gaik	L	NIE	W	MP	MW	NIE	TAK
55	WA/NPL	WARSZAWA	Nowa Płochocińska	Gaik	L	NIE	W	MP	MW	TAK	TAK
56	WA/OS2	WARSZAWA	Ostródzka II etap (bud. 1;2;3)	Ostródzka	L	NIE	W	MP	MW	NIE	TAK
57	WA/OST	WARSZAWA	Ostródzka (bud.5;6;7;8)	Ostródzka	L	NIE	W	MP	MW	TAK	TAK
58	WA/PL2	WARSZAWA	Płochocińska II (bud. 1)	Płochocińska	L	NIE	W	BRAK	MW	NIE	NIE
59	WA/PL0	WARSZAWA	Płochocińska (bud. 2)	Płochocińska	L	NIE	W	BRAK	MW	NIE	NIE
60	WA/PO2	WARSZAWA	Posagu 7 Panien II (bud. 3, 4)	Posag 7 Panien	L	TAK	UW	MP	MW	NIE	NIE
61	WA/POS	WARSZAWA	Posagu 7 Panien (bud. 1; 2)	Posag 7 Panien	L	TAK	UW	MP	MW	NIE	NIE
62	WA/TAN	WARSZAWA	Taneczna	Taneczna	L	NIE	W/UW	MP	U	TAK	TAK
63	WR/KO5	WROCŁAW	Konduktorska (bud. 43-48)	Buforowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
64	WR/KO4	WROCŁAW	Konduktorska (bud. 31-42)	Buforowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
65	WR/KO3	WROCŁAW	Konduktorska (bud. 22-30)	Buforowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
66	WR/KO2	WROCŁAW	Konduktorska (bud. 13-21)	Buforowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE
67	WR/KON	WROCŁAW	Konduktorska (bud. 1-12)	Buforowa	L	TAK	W	MP	MW	TAK	NIE

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Parametry projektu - powierzchnie, ilości

LP	KOD	POWIERZCHNIA DZIAŁKI	PUM + PULU	M+LU	PUM	M	PULU	LU	MPP	MPN	KL
1	BB/MU2	10 945	7 315	136	7 315	136	-	-	113	91	12
2	BY/DWO	3 645	5 786	129	5 740	128	46	1	146	3	26
3	GA/WIC	19 210	10 224	227	9 614.6	213	609.4	14	132	142	23
4	GD/BOR	15 608	7 825	173	7 825	173	-	-	77	132	2
5	GD/KA2	3 321	4 164	87	3 952	83	212	4	68	-	20
6	GD/KAR	7 603	9 782	204	9 544	199	238	5	230	-	78
7	GD/MOS	11 723	11 929	384	11 929	384	-	-	-	72	70
8	GD/SLA	8 705	16 800	583	16 800	583	-	-	-	47	14
9	GD/TW2	8 655	13 241	439	13 241	439	-	-	236	31	31
10	GD/TW3	7 476	11 437	339	11 437	339	-	-	170	35	72
11	GD/TWA	7 443	11 387	358	11 387	358	-	-	185	30	27
12	GL/ST4	9 644	5 874	128	5 874	128	-	-	-	192	16
13	GL/ST3	4 822	2 937	64	2 937	64	-	-	-	96	8
14	GL/ST2	4 822	2 937	64	2 937	64	-	-	-	96	8
15	GL/STY	4 822	2 937	64	2 937	64	-	-	-	96	8
16	GL/SZ3	17 868	12 268	252	12 268	252	-	-	203	48	16
17	GL/SZA	12 956	8 896	180	8 896	180	-	-	95	85	26
18	KR/GA3	2 487	1 480	35	1 480	35	-	-	-	-	9
19	KR/PE3	4 253	3 522	75	3 522	75	-	-	69	26	-
20	KR/PE2	7 380	6 112	121	5 432	113	680	8	142	12	-
21	KR/PEK	12 856	10 647	222	10 647	222	-	-	221	89	-
22	KT/OWO	7 699	6 891	154	6 891	154	-	-	190	48	24
23	KT/SL2	12 872	10 922	224	10 922	224	-	-	133	111	-
24	KT/SL3	11 978	10 163	210	10 163	210	-	-	136	112	-
25	KT/SL4	12 872	10 922	224	10 922	224	-	-	142	221	-
26	KT/SL5	12 872	10 922	224	10 922	224	-	-	133	134	-
27	KT/SLA	17 406	14 769	307	14 769	307	-	-	190	192	-
28	KT/WIT	12 208	13 184	384	12 150	352	1 035	32	266	4	72
29	LU/SPP	16 368	15 130	332	15 130	332	-	-	258	98	49
30	LO/1MA	9 858	16 989	373	16 989	373	-	-	385	6	176
31	LO/JA2	13 585	12 633	281	12 633	281	-	-	304	119	-
32	LO/JAS	13 585	12 633	281	12 633	281	-	-	304	119	-
33	LO/LEG	4 740	9 461	210	9 461	210	-	-	204	9	-
34	LO/LI3	15 395	11 349	251	11 349	251	-	-	93	158	-

## MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Parametry projektu - powierzchnie, ilości

LP	KOD	POWIERZCHNIA DZIAŁKI	PUM + PULU	M+LU	PUM	M	PULU	LU	MPP	MPN	KL
35	LO/LI2	12 113	8 930	198	8 930	198	-	-	87	111	-
36	LO/LIS	12 317	9 080	203	9 080	203	-	-	93	110	-
37	LO/TAR	10 745	21 874	506	20 384	472	1 490	34	236	8	151
38	LO/WL2	8 686	8 334	188	8 334	188	-	-	62	126	33
39	LO/WLW	4 472	6 376	143	6 376	143	-	-	108	37	50
40	PO/KA2	2 565	1 700	37	1 700	37	-	-	-	-	-
41	PO/NHA	9 992	13 893	326	13 893	326	-	-	326	6	107
42	PO/NW3	10 689	10 833	243	10 833	243	-	-	154	89	10
43	PO/OS4	4 342	7 000	155	7 000	155	-	-	155	-	-
44	PO/OS5	6 364	11 360	250	11 360	250	-	-	250	-	-
45	SO/KL4	17 901	14 620	307	14 620	307	-	-	280	181	76
46	TO/HE2	7 957	6 139	131	5 989	129	150	2	151	35	-
47	TO/HEW	10 559	8 146	166	8 071.0	165	75	1	167	36	-
48	TO/ZO2	16 417	13 640	330	13 640	330	-	-	237	93	-
49	TO/ZOL	6 596	5 480	130	5 480	130	-	-	116	14	-
50	WA/GIE	16 734	21 496	472	20 796	462	700	10	366	113	-
51	WA/LO3	7 553	9 681	317	9 681	317	-	-	57	24	-
52	WA/LO2	10 856	13 811	403	13 811	403	-	-	145	-	-
53	WA/LOP	710	907	18	907	18	-	-	22	-	-
54	WA/NP2	17 433	10 608	236	10 608	236	-	-	100	136	9
55	WA/NPL	17 907	10 896	245	10 896	245	-	-	186	65	19
56	WA/OS2	12 356	8 420	180	8 420	180	-	-	149	31	-
57	WA/OST	14 998	10 221	228	9 661	215	560	13	177	52	-
58	WA/PL2	3 510	5 000	126	5 000	126	-	-	56	-	3
59	WA/PLO	7 462	10 630	222	10 630	222	-	-	315	-	8
60	WA/PO2	8 961	9 511	194	9 511	194	-	-	187	10	31
61	WA/POS	9 236	10 588	219	10 392	215	196	4	204	16	33
62	WA/TAN	7 305	13 095	390	13 095	390	-	-	103	31	14
63	WR/KO5	2 900	1 141	12	1 141	12	-	-	-	6	-
64	WR/KO4	5 760	2 198	24	2 198	24	-	-	-	12	-
65	WR/KO3	4 350	1 659	18	1 659	18	-	-	-	9	-
66	WR/KO2	4 350	1 659	18	1 659	18	-	-	-	9	-
67	WR/KON	5 904	2 321	24	2 321	24	-	-	-	12	-

## MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Założenia do wyceny - sprzedaż, wynajem

LP	KOD	PUM	PULU	MPP	MPN	KL	Czynsz brutto (PLN/m2/m-c)	Stopa kapitalizacji
1	BB/MU2	9 100	-	15 000	10 000	5 000	-	-
2	BY/DWO	10 400	10 400	20 000	10 000	5 000	-	-
3	GA/WIC	8 300	7 000	20 000	10 000	5 000	-	-
4	GD/BOR	9 000	-	20 000	10 000	5 000	-	-
5	GD/KA2	11 500	11 500	35 000		5 000	-	-
6	GD/KAR	11 500	11 500	35 000		5 000	-	-
7	GD/MOS	10 000	-	-	25 000	5 000	-	-
8	GD/SLA	-	-	-	-	-	93.0	6.00%
9	GD/TW2	-	-	-	-	-	93.8	6.00%
10	GD/TW3	-	-	-	-	-	92.8	6.00%
11	GD/TWA	-	-	-	-	-	92.7	6.00%
12	GL/ST4	6 900	-	-	10 000	5 000	-	-
13	GL/ST3	6 900	-	-	10 000	5 000	-	-
14	GL/ST2	6 900	-	-	10 000	5 000	-	-
15	GL/STY	6 900	-	-	10 000	5 000	-	-
16	GL/SZ3	7 800	-	20 000	10 000	5 000	-	-
17	GL/SZA	7 800	-	20 000	10 000	5 000	-	-
18	KR/GA3	14 000	-	-	-	5 000	-	-
19	KR/PE3	10 500	-	20 000	10 000	-	-	-
20	KR/PE2	10 500	10 500	20 000	10 000	-	-	-
21	KR/PEK	10 500	-	20 000	10 000	-	-	-
22	KT/OWO	8 800	-	18 000	10 000	5 000	-	-
23	KT/SL2	7 800	-	20 000	10 000	-	-	-
24	KT/SL3	7 800	-	20 000	10 000	-	-	-
25	KT/SL4	7 800	-	15 000	10 000	-	-	-
26	KT/SL5	7 800	-	20 000	10 000	-	-	-
27	KT/SLA	7 800	-	20 000	10 000	-	-	-
28	KT/WIT	8 700	7 300	20 000	10 000	5 000	-	-
29	LU/SPP	8 300	-	20 000	10 000	5 000	-	-
30	LO/IMA	8 000	-	20 000	10 000	5 000	-	-
31	LO/JA2	8 000	-	19 000	9 000	-	-	-
32	LO/JAS	8 000	-	19 000	9 000	-	-	-
33	LO/LEG	7 800	-	18 000	9 000	-	-	-
34	LO/LI3	6 900	-	18 000	9 000	-	-	-

## MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Założenia do wyceny - sprzedaż, wynajem

LP	KOD	PUM	PULU	MPP	MPN	KL	Czynsz brutto (PLN/m2/m-c)	Stopa kapitalizacji
35	LO/LI2	6 900	-	18 000	9 000	-	-	-
36	LO/LIS	6 900	-	18 000	9 000	-	-	-
37	LO/TAR	9 300	9 300	24 000	12 000	5 000	-	-
38	LO/WL2	7 750		20 000	10 000	5 000	-	-
39	LO/WLW	7 750		20 000	10 000	5 000	-	-
40	PO/KA2	-	-	-	-	-	-	-
41	PO/NHA	9 450	-	20 000	10 000	5 000	-	-
42	PO/NW3	9 300		20 000	10 000	5 000	-	-
43	PO/OS4	8 500	-	20 000	-	-	-	-
44	PO/OS5	8 500	-	20 000	-	-	-	-
45	SO/KL4	7 000	-	10 000	10 000	5 000	-	-
46	TO/HE2	8 000	8 000	20 000	10 000	-	-	-
47	TO/HEW	8 000	8 000	20 000	10 000	-	-	-
48	TO/ZO2	8 200	-	25 000	12 000	-	-	-
49	TO/ZOL	8 200	-	25 000	12 000	-	-	-
50	WA/GIE	9 900	8 100	30 000	15 000	-	-	-
51	WA/LO3	-	-	-	-	-	96.9	5.75%
52	WA/LO2	-	-	-	-	-	97.0	5.75%
53	WA/LOP	11 000	-	30 000	-	-	-	-
54	WA/NP2	8 800	-	25 000	12 000	10 000	-	-
55	WA/NPL	8 700	-	25 000	12 000	10 000	-	-
56	WA/OS2	9 000	-	25 000	12 000	-	-	-
57	WA/OST	9 000	8 100	25 000	12 000	-	-	-
58	WA/PL2	9 900	-	25 000	-	10 000	-	-
59	WA/PLO	9 900	-	25 000	-	10 000	-	-
60	WA/PO2	10 700	-	30 000	15 000	10 000	-	-
61	WA/POS	10 700	8 100	30 000	15 000	10 000	-	-
62	WA/TAN	11 300	-	35 000	15 000	10 000	-	-
63	WR/KO5	8 600	-	-	15 000	-	-	-
64	WR/KO4	8 600	-	-	15 000	-	-	-
65	WR/KO3	8 600	-	-	15 000	-	-	-
66	WR/KO2	8 600	-	-	15 000	-	-	-
67	WR/KON	8 600	-	-	15 000	-	-	-

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

5.0%

Założenia do wyceny - budowa

3.0%

2.0%

4.0%

3.5%

LP	KOD	BEZPOŚREDNIE KOSZTY BUDOWY PUM+PULL	BEZPOŚREDNIE KOSZTY BUDOWY	REZERWA NA KOSZTACH BEZPOŚREDNICH	PROJEKT BUDOWLANY	ZARZĄDZANIE REALIZACJĄ INWESTYCJI	MARKETING I SPRZEDAŻ
1	BB/MU2	5 700	41 693 334	1 250 800	833 867	1 667 733	2 422 981
2	BY/DWO	7 050	40 791 300	1 223 739	815 826	1 631 652	2 213 904
3	GA/WIC	5 150	52 653 703	1 579 611	1 053 074	2 106 148	3 088 474
4	GD/BOR	5 000	39 126 900	1 173 807	782 538	1 565 076	2 565 445
5	GD/KA2	6 200	25 816 800	774 504	516 336	1 032 672	1 762 810
6	GD/KAR	6 200	60 648 400	1 819 452	1 212 968	2 425 936	4 232 655
7	GD/MOS	5 000	59 645 000	1 789 350	1 192 900	2 385 800	4 250 400
8	GD/SLA	5 500	117 600 000	3 528 000	2 352 000	4 704 000	-
9	GD/TW2	6 100	100 629 928	3 018 898	2 012 599	4 025 197	-
10	GD/TW3	6 050	86 352 748	2 590 582	1 727 055	3 454 110	-
11	GD/TWA	6 050	85 971 548	2 579 146	1 719 431	3 438 862	-
12	GL/ST4	4 700	27 607 800	828 234	552 156	1 104 312	1 488 571
13	GL/ST3	4 700	13 803 900	414 117	276 078	552 156	744 286
14	GL/ST2	4 700	13 803 900	414 117	276 078	552 156	744 286
15	GL/STY	4 700	13 803 900	414 117	276 078	552 156	744 286
16	GL/SZ3	5 500	67 475 100	2 024 253	1 349 502	2 699 004	3 510 919
17	GL/SZA	5 500	48 926 570	1 467 797	978 531	1 957 063	2 529 337
18	KR/GA3	5 500	8 140 000	244 200	162 800	325 600	726 775
19	KR/PE3	5 400	19 018 800	570 564	380 376	760 752	1 351 735
20	KR/PE2	5 700	34 838 400	1 045 152	696 768	1 393 536	2 349 760
21	KR/PEK	5 400	57 493 260	1 724 798	1 149 865	2 299 730	4 098 586
22	KT/OWO	5 500	37 900 500	1 137 015	758 010	1 516 020	2 263 128
23	KT/SL2	4 900	53 517 800	2 675 890	1 070 356	2 140 712	3 113 656
24	KT/SL3	4 900	49 798 700	2 489 935	995 974	1 991 948	2 908 899
25	KT/SL4	4 900	53 516 428	2 675 821	1 070 329	2 140 657	3 133 530
26	KT/SL5	4 900	53 516 428	2 675 821	1 070 329	2 140 657	3 121 630
27	KT/SLA	4 900	72 368 100	3 618 405	1 447 362	2 894 724	4 232 137
28	KT/WIT	5 400	71 195 004	2 135 850	1 423 900	2 847 800	4 164 107
29	LU/SPP	5 000	75 650 750	2 269 523	1 513 015	3 026 030	4 618 784
30	LO/1MA	-	-	-	-	-	-
31	LO/JA2	5 650	71 376 450	2 141 294	1 427 529	2 855 058	3 776 885
32	LO/JAS	5 650	71 376 450	2 141 294	1 427 529	2 855 058	3 776 885
33	LO/LEG	-	-	-	-	-	-
34	LO/LI3	4 600	52 205 400	2 610 270	1 044 108	2 088 216	2 849 144

## MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

5.0%

Założenia do wyceny - budowa

3.0%

2.0%

4.0%

3.5%

LP	KOD	BEZPOŚREDNIE KOSZTY BUDOWY PUM+PULU	BEZPOŚREDNIE KOSZTY BUDOWY	REZERWA NA KOSZTACH BEZPOŚREDNICH	PROJEKT BUDOWLANY	ZARZĄDZANIE REALIZACJĄ INWESTYCJI	MARKETING I SPRZEDAŻ
35	LO/LI2	4 600	41 078 000	2 053 900	821 560	1 643 120	2 246 370
36	LO/LIS	4 600	41 768 000	2 088 400	835 360	1 670 720	2 286 060
37	LO/TAR	5 300	115 933 419	3 478 003	2 318 668	4 637 337	7 348 087
38	LO/WL2	4 750	39 588 163	1 187 645	791 763	1 583 527	2 353 967
39	LO/WLW	5 300	33 790 309	1 013 709	675 806	1 351 612	1 826 663
40	PO/KA2	-	-	-	-	-	-
41	PO/NHA	5 400	75 023 064	2 250 692	1 500 461	3 000 923	4 844 188
42	PO/NW3	5 100	55 248 300	1 657 449	1 104 966	2 209 932	3 666 842
43	PO/OS4	-	-	-	-	-	-
44	PO/OS5	-	-	-	-	-	-
45	SO/KL4	4 800	70 176 000	2 105 280	1 403 520	2 807 040	3 756 550
46	TO/HE2	5 050	31 001 950	930 059	620 039	1 240 078	1 836 870
47	TO/HEW	4 900	39 915 400	1 197 462	798 308	1 596 616	2 410 380
48	TO/ZO2	5 300	72 292 000	2 168 760	1 445 840	2 891 680	4 161 115
49	TO/ZOL	5 300	29 044 000	871 320	580 880	1 161 760	1 680 140
50	WA/GIE	5 500	118 228 000	3 546 840	2 364 560	4 729 120	7 847 889
51	WA/LO3	6 100	73 572 408	2 207 172	1 471 448	2 942 896	-
52	WA/LO2	6 200	106 345 316	3 190 359	2 126 906	4 253 813	-
53	WA/LOP	6 300	5 712 147	171 364	114 243	228 486	372 176
54	WA/NP2	5 500	58 344 000	1 750 320	1 166 880	2 333 760	3 415 034
55	WA/NPL	5 500	59 928 000	1 797 840	1 198 560	2 397 120	3 514 532
56	WA/OS2	5 500	46 310 000	1 389 300	926 200	1 852 400	2 795 695
57	WA/OST	5 500	56 215 500	1 686 465	1 124 310	2 248 620	3 378 690
58	WA/PL2	-	-	-	-	-	-
59	WA/PLO	-	-	-	-	-	-
60	WA/PO2	5 800	55 165 946	1 654 978	1 103 319	2 206 638	3 774 458
61	WA/POS	5 800	61 410 226	1 842 307	1 228 205	2 456 409	4 181 530
62	WA/TAN	6 000	78 570 000	2 357 100	1 571 400	3 142 800	5 326 423
63	WR/KO5	4 900	5 591 194	167 736	111 824	223 648	346 609
64	WR/KO4	4 900	10 769 759	323 093	215 395	430 790	667 871
65	WR/KO3	4 900	8 131 158	243 935	162 623	325 246	504 210
66	WR/KO2	4 900	8 131 158	243 935	162 623	325 246	504 210
67	WR/KON	4 900	11 372 312	341 169	227 446	454 892	704 885



**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE**

25.0%

30 WRZEŚNIA 2023

1.0%

22.5%

PLN, m kw., netto, miesiąc

1.5%

20.0%

Wycena

2.0%

17.5%

LP	KOD	WARTOŚĆ PROJEKTU	WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU	KOSZTY ZAKUPU GRUNTU	KOSZT PROJEKTU	ZYSK DEWELOPERA	WRG / PUM	WRG / GRUNT
1	BB/MU2	69 228 042	8 474 482	169 490	48 038 205	12 715 355	1 159	774
2	BY/DWO	63 254 400	7 016 775	140 336	46 816 757	9 420 868	1 213	1 925
3	GA/WIC	88 242 120	11 326 836	226 537	60 707 547	16 207 736	1 108	590
4	GD/BOR	73 298 420	15 557 109	311 142	45 524 908	12 216 403	1 988	997
5	GD/KA2	50 366 000	11 831 907	236 638	30 139 760	8 394 333	2 841	3 563
6	GD/KAR	120 933 000	29 988 265	449 824	70 789 235	20 155 500	3 066	9 030
7	GD/MOS	121 440 000	29 429 797	441 447	69 704 897	22 305 306	2 467	2 511
8	GD/SLA	206 116 000	36 166 305	542 495	128 726 495	41 223 200	2 153	4 155
9	GD/TW2	173 152 000	28 408 846	426 133	110 112 754	34 630 400	2 146	3 282
10	GD/TW3	146 430 000	22 679 315	340 190	94 464 685	29 286 000	1 983	3 033
11	GD/TWA	146 188 000	22 897 944	343 469	94 052 456	29 237 600	2 011	3 076
12	GL/ST4	42 530 600	3 076 259	61 525	31 642 598	7 811 743	524	319
13	GL/ST3	21 265 300	1 538 129	30 763	15 821 299	3 905 871	524	319
14	GL/ST2	21 265 300	1 538 129	30 763	15 821 299	3 905 871	524	319
15	GL/STY	21 265 300	1 538 129	30 763	15 821 299	3 905 871	524	319
16	GL/SZ3	100 311 960	8 150 101	163 002	77 221 780	14 940 079	664	456
17	GL/SZA	72 266 772	5 533 664	110 673	55 969 972	10 763 136	622	427
18	KR/GA3	20 765 000	7 207 495	144 150	9 743 525	3 813 980	4 870	2 899
19	KR/PE3	38 621 000	8 641 738	172 835	22 255 062	7 724 200	2 454	2 032
20	KR/PE2	67 136 000	13 122 729	262 455	40 586 071	13 427 200	2 147	1 778
21	KR/PEK	117 102 450	26 517 952	397 769	67 164 008	23 420 490	2 491	2 063
22	KT/OWO	64 660 800	9 029 072	180 581	43 755 254	11 876 473	1 310	1 173
23	KT/SL2	88 961 600	8 481 241	169 625	62 688 039	17 792 320	777	659
24	KT/SL3	83 111 400	8 140 847	162 817	58 348 273	16 622 280	801	680
25	KT/SL4	89 529 416	8 908 596	178 172	62 714 937	17 905 883	816	692
26	KT/SL5	89 189 416	8 653 596	173 072	62 697 937	17 837 883	792	672
27	KT/SLA	120 918 200	11 935 129	238 703	84 799 431	24 183 640	808	686
28	KT/WIT	118 974 496	19 106 106	382 122	82 148 784	17 719 606	1 449	1 565
29	LU/SPP	131 965 245	22 554 617	338 319	87 416 420	21 994 208	1 491	1 378
30	LO/1MA	-	17 946 000	-	-	-	1 056	1 820
31	LO/JA2	107 911 000	10 060 719	201 214	81 778 430	16 071 851	796	741
32	LO/JAS	107 911 000	10 060 719	201 214	81 778 430	16 071 851	796	741
33	LO/LEG	-	8 515 000	-	-	-	900	1 796
34	LO/LI3	81 404 100	6 901 581	138 032	60 935 169	13 567 350	608	448

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI PLANOWANE**

25.0%

30 WRZEŚNIA 2023

1.0%

22.5%

PLN, m kw., netto, miesiąc

1.5%

20.0%

Wycena

2.0%

17.5%

LP	KOD	WARTOŚĆ PROJEKTU	WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU	KOSZTY ZAKUPU GRUNTU	KOSZT PROJEKTU	ZYSK DEWELOPERA	WRG / PUM	WRG / GRUNT
35	LO/LI2	64 182 000	5 531 422	110 628	47 953 578	10 697 000	619	457
36	LO/LIS	65 316 000	5 668 098	113 362	48 761 902	10 886 000	624	460
37	LO/TAR	209 945 339	37 111 760	556 676	134 272 190	38 561 389	1 697	3 454
38	LO/WL2	67 256 213	9 213 692	184 274	45 689 338	12 353 182	1 106	1 061
39	LO/WLW	52 190 358	4 739 084	94 782	38 752 881	8 698 393	743	1 060
40	PO/KA2	-	2 742 000	-	-	-	1 613	1 069
41	PO/NHA	138 405 362	25 975 016	389 625	87 008 953	25 421 393	1 870	2 600
42	PO/NW3	104 766 900	21 316 760	319 751	64 207 240	19 242 900	1 968	1 994
43	PO/OS4	-	5 885 984	-	-	-	841	1 356
44	PO/OS5	-	8 626 992	-	-	-	759	1 356
45	SO/KL4	107 330 000	9 013 016	180 260	80 428 650	17 888 333	616	503
46	TO/HE2	52 482 000	7 072 013	141 440	35 770 436	9 639 551	1 152	889
47	TO/HEW	68 868 000	10 098 637	201 973	46 120 139	12 649 224	1 240	956
48	TO/ZO2	118 889 000	17 865 424	357 308	83 316 703	17 706 872	1 310	1 088
49	TO/ZOL	48 004 000	7 368 988	147 380	33 485 480	7 149 532	1 345	1 117
50	WA/GIE	224 225 400	53 577 939	535 779	137 252 188	33 395 272	2 492	3 202
51	WA/LO3	133 870 000	26 504 508	397 568	80 591 492	26 774 000	2 738	3 509
52	WA/LO2	193 929 000	38 647 099	579 706	116 496 101	38 785 800	2 798	3 560
53	WA/LOP	10 633 590	2 403 380	48 068	6 646 483	1 583 726	2 651	3 383
54	WA/NP2	97 572 400	15 716 026	314 321	67 324 315	14 532 060	1 482	901
55	WA/NPL	100 415 200	16 297 738	325 955	69 162 007	14 955 455	1 496	910
56	WA/OS2	79 877 000	14 418 461	288 369	53 561 964	11 896 574	1 712	1 167
57	WA/OST	96 534 000	17 159 814	343 196	64 996 781	14 377 404	1 679	1 144
58	WA/PL2	-	8 621 639	-	-	-	1 724	2 456
59	WA/PLO	-	18 328 965	-	-	-	1 724	2 456
60	WA/PO2	107 841 659	23 772 087	356 581	64 261 921	19 807 652	2 499	2 653
61	WA/POS	119 472 277	26 019 422	390 291	71 508 967	21 943 888	2 457	2 817
62	WA/TAN	152 183 500	37 980 443	569 707	91 537 429	22 665 628	2 900	5 199
63	WR/KO5	9 903 116	1 776 065	35 521	6 476 532	1 650 519	1 557	612
64	WR/KO4	19 082 026	3 426 255	68 525	12 475 433	3 180 338	1 559	595
65	WR/KO3	14 406 012	2 586 115	51 722	9 418 895	2 401 002	1 558	595
66	WR/KO2	14 406 012	2 586 115	51 722	9 418 895	2 401 002	1 558	595
67	WR/KON	20 139 568	3 610 067	72 201	13 172 906	3 356 595	1 555	611

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

LP	KOD	MIASTO	INWESTYCJA	ULICA	TYTUŁ PRAWNY	DATA ZAKOŃCZENIA BUDOWY
1	BB/MUS	BIELSKO-BIAŁA	Muszlowa (Bud. 1, 4)	Muszlowa	W	sie.2024
2	BY/AK3	BYDGOSZCZ	Akademicka III bud. (Bud. 6; 7)	Akademicka	W	paź.2023
3	BY/AK4	BYDGOSZCZ	Akademicka IV (Bud. 1)	Akademicka	W	wrz.2024
4	BY/AK5	BYDGOSZCZ	Akademicka IV (Bud. 8)	Akademicka	W	kwi.2024
5	CH/ODL	CHORZÓW	Odległa	Odległa	W / UW	paź.2024
6	GD/ATE	GDAŃSK	Ateny (bud. 1; 2)	Ateny	W	lis.2023
7	GD/BO2	GDAŃSK	Borkowska (2; 4; 6)	Borkowska	W	sie.2024
8	GD/JG2	GDAŃSK	Jagielły II (bud. 3; 5; 6)	Jagielły	W	paź.2023
9	GD/MO2	GDAŃSK	Mostek (bud. 2)	Mostek	UW	wrz.2024
10	KR/GA2	KRAKÓW	Garbarnia II etap (bud.1-3)	Rydłówka	UW	wrz.2024
11	LO/6SI	ŁÓDŹ	6 Sierpnia (bud. 1; 2; 3)	6 Sierpnia	UW	gru.2025
12	LO/MAJ	ŁÓDŹ	1 Maja II etap (bud. 1, 2)	1 Maja	W	paź.2024
13	LO/SRE	ŁÓDŹ	Srebrzyńska	Srebrzyńska	UW	lis.2024
14	LO/WR9	ŁÓDŹ	Wróblewskiego (bud. 1)	Wróblewskiego	UW	maj.2024
15	PO/NWA	POZNAŃ	Nowa Wągrowka I (bud.1)	Nowa Wągrowka	W	lip.2024
16	PO/NW2	POZNAŃ	Nowa Wągrowka II (bud. 2)	Nowa Wągrowka	W	wrz.2024
17	PO/SI2	POZNAŃ	Sielawy II (bud. 2; 5)	Czarnucha/Sielawy	W	kwi.2024
18	PO/SI3	POZNAŃ	Sielawy III (bud. 6; 7)	Czarnucha/Sielawy	W	sty.2025
19	SI/JE5a	SIEWIERZ	Jeziorna V (bud 13-14)	Jeziorna	W	kwi.2024
20	SO/KL3	SOSNOWIEC	Klimontowska III etap (bud. 3)	Klimontowska	W	maj.2024
21	TO/NGR	TORUŃ	Nowa Grudziądzka	Nowa Grudziądzka	W	gru.2024
22	TY/BI2	TYCHY	Bielska II (bud. 3; 4)	Bielska	W	lis.2023
23	TY/BIE	TYCHY	Bielska (bud. 1; 2)	Bielska	W	paź.2023
24	WA/KG4	WARSZAWA	Kąty Grodziskie (bud. 8; 9; 10)	Kąty Grodziskie	W	lis.2023
25	WR/NK3	WROCŁAW	Nowa Klasztorna III etap (bud. 4; 5; 6; 7)	Nowa Klasztorna	W	kwi.2024
26	WR/NKL	WROCŁAW	Nowa Klasztorna (bud. 1)	Nowa Klasztorna	W	paź.2023
27	GL/SZ2	GLIWICE	Szafirowa II (bud. 6; 7)	Szafirowa	W	wrz.2025
28	SI/JE5b	SIEWIERZ	Jeziorna VI (bud. 15-18)	Jeziorna	W	gru.2024

## MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Parametry projektu - powierzchnie, ilości

LP	KOD	PUM + PULU	M+LU	PUM	M	PULU	LU	MPP	MPN	KL
1	BB/MUS	6 910	143	6 910	143	-	-	122	67	13
2	BY/AK3	7 379	170	7 379	170	-	-	76	87	-
3	BY/AK4	3 686	85	3 686	85	-	-	37	48	-
4	BY/AK5	3 686	85	3 686	85	-	-	38	47	-
5	CH/ODL	6 571	135	6 571	135	-	-	-	190	18
6	GD/ATE	8 610	190	8 610	190	-	-	115	108	24
7	GD/BO2	7 821	173	7 821	173	-	-	83	123	2
8	GD/JG2	8 615	188	8 615	188	-	-	130	93	-
9	GD/MO2	5 850	196	-	-	5 850	196	0	32	40
10	KR/GA2	8 109	187	8 109	187	-	-	107	46	30
11	LO/6SI	19 827	442	19 016	429	811	13	171	60	183
12	LO/MAJ	9 868	269	9 738	267	130	2	162	3	103
13	LO/SRE	19 412	409	19 412	409	-	-	355	43	12
14	LO/WR9	2 044	43	2 044	43	-	-	-	31	1
15	PO/NWA	8 905	198	8 905	198	-	-	155	44	22
16	PO/NW2	10 562	225	10 562	225	-	-	203	22	37
17	PO/SI2	13 635	249	13 635	249	-	-	265	46	32
18	PO/SI3	6 202	140	6 202	140	-	-	126	76	12
19	SI/JE5a	4 219	84	4 219	84	-	-	-	-	0
20	SO/KL3	5 763	121	5 721	120	43	1	100	62	28
21	TO/NGR	5 650	170	-	-	5 650	170	92	-	1
22	TY/BI2	7 172	144	7 172	144	-	-	89	112	0
23	TY/BIE	10 134	208	10 134	208	-	-	167	137	2
24	WA/KG4	6 502	123	6 502	123	-	-	-	134	0
25	WR/NK3	9 276	211	9 276	211	-	-	210	41	33
26	WR/NKL	2 954	66	2 954	66	-	-	68	10	16
27	GL/SZ2	9 941	188	9 941	188	-	-	167	22	27
28	SI/JE5b	5 784	115	5 670	113	114	2	-	-	9

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

## Umowy Przedwstępne - powierzchnie, ilości

LP	KOD	PUM	M	PULU	LU	MPP	MPN	KL
1	BB/MUS	501	12	-	-	11	3	1
2	BY/AK3	1 675	38	-	-	19	19	-
3	BY/AK4	-	-	-	-	-	-	-
4	BY/AK5	-	-	-	-	-	-	-
5	CH/ODL	364	8	-	-	-	10	2
6	GD/ATE	4 788	111	-	-	75	54	24
7	GD/BO2	401	9	-	-	8	2	1
8	GD/JG2	7 593	168	-	-	119	69	-
9	GD/MO2	-	-	998.20	29	-	9	1
10	KR/GA2	774	20	-	-	8	-	2
11	LO/6SI	-	-	-	-	-	-	-
12	LO/MAJ	716	23	81.08	1	9	-	1
13	LO/SRE	5 114	105	-	-	107	8	1
14	LO/WR9	983	19	-	-	-	17	1
15	PO/NWA	-	-	-	-	-	-	-
16	PO/NW2	3 545	80	-	-	65	21	26
17	PO/SI2	9 591	176	-	-	164	43	32
18	PO/SI3	577	12	-	-	12	5	3
19	SI/JE5a	1 380	28	-	-	-	-	-
20	SO/KL3	1 462	28	-	-	30	11	20
21	TO/NGR	-	-	65.31	2	-	-	-
22	TY/BI2	4 169	79	-	-	68	47	-
23	TY/BIE	7 283	150	-	-	144	79	2
24	WA/KG4	6 502	123	-	-	-	130	-
25	WR/NK3	8 981	206	-	-	201	41	32
26	WR/NKL	2 737	62	-	-	65	5	16
27	GL/SZ2	-	-	-	-	-	-	-
28	SI/JE5b	-	-	-	-	-	-	-

## MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

### Umowy Przedwstępne - ceny

LP	KOD	M	LU	MPP	MPN	KL	WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH
1	BB/MUS	4 573 419	-	199 074	18 519	19 148	4 810 160
2	BY/AK3	11 750 988	-	159 722	146 528	-	12 057 238
3	BY/AK4	-	-	-	-	-	-
4	BY/AK5	-	-	-	-	-	-
5	CH/ODL	3 022 422	-	-	50 926	11 806	3 085 153
6	GD/ATE	40 857 778	-	704 991	334 028	119 208	42 016 005
7	GD/BO2	3 605 720	-	84 004	1 853	5 694	3 697 271
8	GD/JG2	60 016 725	-	1 304 148	515 741	-	61 836 614
9	GD/MO2	-	11 479 679	-	475 610	25 537	11 980 825
10	KR/GA2	11 797 131	-	469 444	-	42 593	12 309 168
11	LO/6SI	-	-	-	-	-	-
12	LO/MAJ	6 402 072	454 048	295 591	-	11 894	7 163 604
13	LO/SRE	40 826 954	-	1 148 426	87 963	4 444	42 067 787
14	LO/WR9	7 232 361	-	-	168 519	4 630	7 405 509
15	PO/NWA	-	-	-	-	-	-
16	PO/NW2	33 077 516	-	896 296	199 074	118 667	34 291 553
17	PO/SI2	80 642 609	-	2 316 204	345 370	107 333	83 411 516
18	PO/SI3	5 040 318	-	101 852	46 759	25 694	5 214 624
19	SI/JE5a	8 549 101	-	-	-	-	8 549 101
20	SO/KL3	9 610 068	-	324 074	80 556	80 227	10 094 925
21	TO/NGR	-	603 740	-	-	-	603 740
22	TY/BI2	30 925 913	-	628 704	317 594	-	31 872 211
23	TY/BIE	54 071 323	-	1 769 447	700 695	10 713	56 552 179
24	WA/KG4	52 038 463	-	-	657 870	-	52 696 333
25	WR/NK3	79 333 791	-	2 570 833	276 852	128 926	82 310 403
26	WR/NKL	24 037 420	-	760 185	23 148	63 148	24 883 902
27	GL/SZ2	-	-	-	-	-	-
28	SI/JE5b	-	-	-	-	-	-

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Niesprzedana część projektu - powierzchnie, ilości

LP	KOD	PUM	PULU	MPP	MPN	KL	
1	BB/MUS	6 409	-	111	64	12	
2	BY/AK3	5 705	-	57	68	-	
3	BY/AK4	3 686	-	37	48	-	
4	BY/AK5	3 686	-	38	47	-	
5	CH/ODL	6 207	-	-	180	16	
6	GD/ATE	3 822	-	40	54	-	
7	GD/BO2	7 420	-	75	121	1	
8	GD/JG2	1 023	-	11	24	-	
9	GD/MO2	-	0	4 852	-	23	39
10	KR/GA2	7 336	-	99	46	28	
11	LO/6SI	19 016	811	171	60	183	
12	LO/MAJ	9 022	49	153	3	102	
13	LO/SRE	14 298	-	248	35	11	
14	LO/WR9	1 060	-	-	14	-	
15	PO/NWA	8 905	-	155	44	22	
16	PO/NW2	7 017	-	138	1	11	
17	PO/SI2	4 045	-	101	3	-	
18	PO/SI3	5 624	-	114	71	9	
19	SI/JE5a	2 838	-	-	-	-	
20	SO/KL3	4 259	43	70	51	8	
21	TO/NGR	0	5 585	92	-	1	
22	TY/BI2	3 003	-	21	65	-	
23	TY/BIE	2 850	-	23	58	-	
24	WA/KG4	-	-	-	4	-	
25	WR/NK3	296	-	9	-	1	
26	WR/NKL	217	-	3	5	-	
27	GL/SZ2	9 941	-	167	22	27	
28	SI/JE5b	5 670	114	-	-	9	

Założenia do wyceny - sprzedaż

M	LU	MPP	MPN	KL	WARTOŚĆ NIESPRZEDANEJ CZĘŚCI
9 100	-	20 000	10 000	5 000	61 239 079
7 200	-	24 000	12 000	-	43 256 472
7 200	-	24 000	12 000	-	28 004 280
7 200	-	24 000	12 000	-	28 016 280
8 300	-	-	10 000	5 000	53 394 033
9 300	-	16 000	8 000	-	36 613 717
9 000	-	16 000	8 000	5 000	68 956 870
8 300	-	16 000	8 000	-	8 858 651
	10 000	-	10 000	5 000	48 947 800
14 000	-	20 000	-	5 000	104 821 200
8 100	8 100	20 000	10 000	5 000	165 533 700
9 000	8 500	20 000	10 000	5 000	85 214 615
7 900	-	20 000	10 000	5 000	118 319 832
7 900	-	-	10 000	-	8 516 370
9 300	-	20 000	10 000	5 000	86 462 408
9 300	-	20 000	10 000	5 000	68 085 797
8 800	-	20 000	10 000	-	37 642 568
8 800	-	20 000	10 000	5 000	52 528 840
6 400	-	-	-	-	18 166 144
7 000	6 100	20 000	10 000	5 000	32 021 751
	9 300	24 000	-	5 000	54 150 617
7 900	-	20 000	10 000	-	24 791 725
7 900	-	20 000	10 000	-	23 558 476
8 600	-	-	15 000	-	60 000
9 400	-	25 000	-	5 000	3 009 768
9 400	-	25 000	12 000	-	2 171 416
7 800	-	20 000	10 000	5 000	81 237 920
6 400	5 500	-	-	5 000	36 960 014

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

LP	KOD	STAN ZAAWANSOWANIA INWESTYCJI	STOPIEŃ ZAKONTRAKTOWANIA	Budowa budżet (netto)	Założenia do wyceny - budowa				
					RYNKOWE KOSZTY BEZPOŚREDNIE PUM+PULU	CAŁKOWITE KOSZTY BEZPOŚREDNIE DO ZAKOŃCZENIA	REZERWA NA KOSZTACH BEZPOŚREDNICH	ZARZĄDZANIE REALIZACJĄ INWESTYCJI	MARKETING I SPRZEDAŻ
1	BB/MUS	7%	24%	38 263 123	5 700	36 263 375	1 087 901	1 813 169	2 143 368
2	BY/AK3	75%	90%	32 714 007	4 500	8 372 516	83 725	418 626	1 513 977
3	BY/AK4	34%	67%	14 265 728	4 500	10 142 529	304 276	507 126	980 150
4	BY/AK5	61%	95%	14 651 688	4 500	5 762 101	172 863	288 105	980 570
5	CH/ODL	4%	39%	29 080 416	4 600	28 744 060	862 322	1 437 203	1 868 791
6	GD/ATE	75%	91%	44 446 216	5 400	11 346 092	113 461	567 305	1 281 480
7	GD/BO2	11%	47%	36 750 380	5 000	33 901 193	1 017 036	1 695 060	2 413 490
8	GD/JG2	81%	95%	40 234 512	5 000	7 701 691	77 017	385 085	310 053
9	GD/MO2	4%	32%	26 637 010	5 000	27 269 177	818 075	1 363 459	1 713 173
10	KR/GA2	14%	65%	43 783 429	5 500	37 772 821	1 133 185	1 888 641	3 668 742
11	LO/GSI	7%	20%	94 263 352	5 100	92 978 145	2 789 344	4 648 907	5 793 680
12	LO/MAJ	9%	50%	46 733 245	5 000	43 909 287	1 317 279	2 195 464	2 982 512
13	LO/SRE	37%	57%	91 236 209	5 000	59 653 315	1 789 599	2 982 666	4 141 194
14	LO/WR9	19%	68%	7 663 891	4 700	6 839 583	205 187	341 979	298 073
15	PO/NWA	37%	79%	49 813 235	5 200	30 759 044	922 771	1 537 952	3 026 184
16	PO/NW2	38%	70%	46 617 998	5 000	30 729 280	921 878	1 536 464	2 383 003
17	PO/SI2	64%	91%	73 144 859	5 600	26 649 831	799 495	1 332 492	1 317 490
18	PO/SI3	5%	14%	35 087 740	5 600	32 969 908	989 097	1 648 495	1 838 509
19	SI/JE5a	28%	71%	14 319 086	3 500	10 507 230	315 217	525 361	635 815
20	SO/KL3	43%	91%	26 141 142	4 800	15 079 429	452 383	753 971	1 120 761
21	TO/NGR	4%	26%	35 971 811	6 400	34 555 761	1 036 673	1 727 788	1 895 272
22	TY/BI2	89%	94%	30 881 923	4 600	3 584 310	35 843	179 216	867 710
23	TY/BIE	85%	95%	45 578 063	4 600	6 924 174	69 242	346 209	824 547
24	WA/KG4	62%	84%	27 584 768	4 400	10 733 668	322 010	536 683	2 100
25	WR/NK3	75%	95%	46 771 694	5 400	12 001 374	120 014	600 069	105 342
26	WR/NKL	72%	93%	15 388 025	5 400	4 340 129	43 401	217 006	76 000
27	GL/SZ2	0%	2%	55 952 353	5 600	55 676 945	1 670 308	2 783 847	2 843 327
28	SI/JE5b	0%	4%	22 186 080	4 000	23 096 485	692 895	1 154 824	1 293 600



**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY**

30 WRZEŚNIA 2023

0.8%

17.5%

10.0%

PLN, m kw., netto, miesiąc

1.0%

30.0%

1.5%

25.0%

Wycena

2.0%

20.0%

LP	KOD	WARTOŚĆ PROJEKTU	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚĆ	KOSZTY ZAKUPU GRUNTU	KOSZT PROJEKTU	ZYSK DEWELOPERA
1	BB/MUS	66 049 239	11 305 468	226 109	41 307 813	13 209 848
2	BY/AK3	55 313 710	41 908 570	419 086	10 388 844	2 597 211
3	BY/AK4	28 004 280	12 245 073	244 901	11 934 081	3 580 224
4	BY/AK5	28 016 280	18 285 833	365 717	7 203 639	2 161 092
5	CH/ODL	56 479 186	10 326 620	206 532	32 912 376	13 033 658
6	GD/ATE	78 629 722	61 532 804	461 496	13 308 338	3 327 084
7	GD/BO2	72 654 141	21 595 398	323 931	39 026 779	11 708 034
8	GD/JG2	70 695 265	60 917 156	456 879	8 473 845	847 385
9	GD/MO2	60 928 625	17 234 329	344 687	31 163 884	12 185 725
10	KR/GA2	117 130 368	58 740 556	587 406	44 463 389	13 339 017
11	LO/6SI	165 533 700	31 265 688	468 985	106 210 076	27 588 950
12	LO/MAJ	92 378 219	20 350 371	305 256	50 404 542	21 318 051
13	LO/SRE	160 387 619	74 123 226	555 924	68 566 775	17 141 694
14	LO/WR9	15 921 879	6 568 718	131 374	7 684 822	1 536 964
15	PO/NWA	86 462 408	38 761 253	581 419	36 245 951	10 873 785
16	PO/NW2	102 377 350	55 579 740	555 797	35 570 625	10 671 188
17	PO/SI2	121 054 084	84 302 646	632 270	30 099 307	6 019 861
18	PO/SI3	57 743 464	10 464 258	209 285	37 446 010	9 623 911
19	SI/JE5a	26 715 245	12 093 036	241 861	11 983 623	2 396 725
20	SO/KL3	42 116 676	20 915 096	313 726	17 406 545	3 481 309
21	TO/NGR	54 754 357	10 354 112	207 082	39 215 493	4 977 669
22	TY/BI2	56 663 936	51 019 950	510 199	4 667 079	466 708
23	TY/BIE	80 110 655	70 600 563	529 504	8 164 171	816 417
24	WA/KG4	52 756 333	39 411 257	591 169	11 594 461	1 159 446
25	WR/NK3	85 320 171	70 680 587	530 104	12 826 799	1 282 680
26	WR/NKL	27 055 318	21 587 318	323 810	4 676 536	467 654
27	GL/SZ2	81 237 920	6 043 360	120 867	62 974 428	12 099 265
28	SI/JE5b	36 960 014	3 264 909	65 298	26 237 804	7 392 003

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI UKOŃCZONE**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, miesiąc

Umowy Przedwstępne - powierzchnie, ilości

SKRÓT	MIASTO	INWESTYCJA	TYTUŁ PRAWNY	PUM	M	PULU	LU	MPP	MPN	KL	WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH
BY/AK2	BYDGOSZCZ	Akademicka II etap (bud. 2,3)	W	106	3	-	-	-	4	-	870 730
BY/AKA	BYDGOSZCZ	Akademicka (Bud. 4; 5)	W	2 763	63	-	-	27	35	-	19 206 505
GD/JGL	GDAŃSK	Jagiello (bud. 1; 2; 4; 7)	W	2 147	43	83	2	20	32	3	18 030 603
GD/MNI	GDAŃSK	Mała Niepołomska (bud. 1,2)	W	2 850	60	-	-	-	69	-	23 560 199
GD/NNI	GDAŃSK	Nowa Niepołomska (bud. 1-15)	W	1 102	20	-	-	-	24	-	8 837 362
GD/NOR	GDAŃSK	Nordika	W	-	-	-	-	-	-	-	-
GL/KO3 5	GLIWICE	Kozielska III etap bud. 5	W	51	2	-	-	-	2	-	372 793
GL/KO4	GLIWICE	Kozielska IV etap (bud. 6,7)	W	97	2	-	-	1	2	2	686 325
KR/CZ2	KRAKÓW	Czerwieńskiego II	W	-	-	-	-	-	-	-	-
KR/KR7	WIELICZKA	Królewska VII etap (bud. 6, 3,2, 4,2)	W	362	8	-	-	3	-	-	2 985 463
KR/NZ3	KRAKÓW	Nowy Złocień III etap (bud. 6,7,8)	W	1 346	26	-	-	11	13	-	11 924 674
KR/PA2	KRAKÓW	Pachońskiego II etap (bud. A2,B2)	UW	5 630	117	-	-	84	48	8	54 865 119
KR/PAC	KRAKÓW	Pachońskiego I (Bud. A1; B1)	UW	1 799	37	54	1	16	26	6	18 724 063
KR/WB3	WIELICZKA	Wieliczka Biurowce II etap (bud. B5)	W	-	-	139	4	-	-	-	1 081 789
KR/WIB B1	WIELICZKA	Wieliczka Biurowiec 1	W	-	-	-	-	-	-	-	-
KT/DE2	KATOWICE	Dębowe Tarasy II etap (bud.1)	W	219	6	-	-	2	-	-	1 969 226
KT/MSK	KATOWICE	Mała Skandynawia I	W	-	-	-	-	-	-	-	-
PO/DYM 1	POZNAŃ	Dymka (bud. 1)	W	-	-	-	-	-	-	-	-
PO/HA2	POZNAŃ	Hawelańska II ( budynek B)	W	-	-	-	-	-	-	-	-
PO/HA3	POZNAŃ	Hawelańska III ( budynek C,D)	W	-	-	299	4	-	-	-	1 843 545
PO/HAW	POZNAŃ	Hawelańska I	W	-	-	-	-	-	-	-	-
PO/SIE	POZNAŃ	Sielawy (bud. 1,3,4)	W	8 038	173	73	1	151	85	35	63 593 389
PO/WA2	POZNAŃ	Wagrowska II etap (bud. 3,4)	W	148	3	-	-	-	1	-	1 362 635
SI/JE3	SIEWIERZ	Jeziorna III etap (6,8,10,12)	W	347	8	-	-	-	-	-	2 032 684
SI/JE4	SIEWIERZ	Jeziorna IV etap (7,9,11)	W	150	3	-	-	-	-	-	845 761
SO/KL2	SOSNOWIEC	Klimontowska II etap (bud. 2)	W	1 042	22	-	-	22	15	3	7 639 097
SO/KLI	SOSNOWIEC	Klimontowska I etap (bud. 1)	W	144	3	-	-	1	-	-	957 614
TO/JA7	TORUŃ	Toruń Jar (bud. 3,4)	W	333	6	-	-	5	5	-	2 615 569
TO/JA8	TORUŃ	Jar VIII etap (bud. 1,2)	W	792	15	-	-	4	17	-	5 981 163
TO/JA9	TORUŃ	Nowy Jar III (bud 5; 6; 9)	W	1 440	32	-	-	14	26	5	11 547 860
TO/JA9 7-8	TORUŃ	Nowy Jar III (bud 7-8)	W	908	20	-	-	4	29	1	7 537 429
WA/DWA	WARSZAWA	Dzieci Warszawy bud. 1	W	81	1	-	-	1	-	-	710 938
WA/KG3	WARSZAWA	Kąty Grodziskie III etap (bud. 4)	W	-	-	-	-	-	-	-	-
WA/KG3 5,6,7	WARSZAWA	Kąty Grodziskie III etap (bud. 5,6,7)	W	-	-	-	-	-	-	-	-
WA/KGR	WARSZAWA	Kąty Grodziskie bud. 3	W	-	-	-	-	-	-	-	-
WR/JA2	WROCLAW	Jagodno (bud. 2)	W	624	11	-	-	10	2	-	5 422 244
WR/JAG	WROCLAW	Jagodno II (bud. 1; 3)	W	513	9	-	-	5	4	-	4 629 373
WR/SLU	WROCLAW	Ślubicka	W	-	-	48	1	1	-	-	357 938

**MURAPOL - NIERUCHOMOŚCI UKOŃCZONE**

30 WRZEŚNIA 2023

PLN, m kw., netto, Niesprzedana część projektu - powierzchnie, ilości

Założenia do wyceny - sprzedaż

SKRÓT	Założenia do wyceny - sprzedaż							Założenia do wyceny - sprzedaż		WARTOŚĆ NIESPRZEDANEJ CZĘŚCI	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI			
	PUM	M	PULU	LU	MPP	MPN	KL	M	LU			MPP	MPN	KL
BY/AK2	1311	26	-	-	15	13	-	7 200	-	20 000	10 000	-	9 871 792	<b>10 742 522</b>
BY/AKA	1192	24	-	-	12	7	-	7 200	-	20 000	10 000	-	8 893 048	<b>28 099 553</b>
GD/JGL	3 030	53	-	-	23	38	-	8 300	-	16 000	8 000	-	25 822 411	<b>43 853 014</b>
GD/MNI	1186	21	-	-	-	26	-	8 100	-	-	8 000	-	9 811 603	<b>33 371 802</b>
GD/NNI	171	3	-	-	-	6	-	7 800	-	-	8 000	-	1 380 708	<b>10 218 070</b>
GD/NOR	-	-	707	2	-	-	-	-	5 700	-	-	-	4 032 123	<b>4 032 123</b>
GL/KO3 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>372 793</b>
GL/KO4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>686 325</b>
KR/CZ2	-	-	588	1	8	-	-	-	6 500	20 000	-	-	3 982 650	<b>3 982 650</b>
KR/KR7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>2 985 463</b>
KR/NZ3	-	-	-	-	1	-	-	-	-	20 000	-	-	20 000	<b>11 944 674</b>
KR/PA2	253	4	-	-	-	4	-	11 200	-	-	10 000	-	2 872 704	<b>57 737 823</b>
KR/PAC	67	1	-	-	-	1	-	11 200	-	-	10 000	-	757 264	<b>19 481 327</b>
KR/WB3	-	-	810	19	-	-	-	-	4 900	-	-	-	3 970 421	<b>5 052 210</b>
KR/WIB B1	-	-	669	11	-	-	-	-	4 900	-	-	-	3 276 630	<b>3 276 630</b>
KT/DE2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1 969 226</b>
KT/MSK	-	-	88	1	-	-	-	-	4 900	-	-	-	433 405	<b>433 405</b>
PO/DYM 1	63	1	-	-	2	-	-	9 300	-	20 000	-	-	621 622	<b>621 622</b>
PO/HA2	-	-	509	6	-	-	-	-	5 700	-	-	-	2 899 590	<b>2 899 590</b>
PO/HA3	-	-	20	1	-	-	-	-	5 700	-	-	-	114 114	<b>1 957 659</b>
PO/HAW	-	-	433	4	-	-	-	-	5 700	-	-	-	2 469 981	<b>2 469 981</b>
PO/SIE	220	3	-	-	3	-	1	8 800	-	20 000	-	5 000	1 996 600	<b>65 589 989</b>
PO/WA2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1 362 635</b>
SI/JE3	209	5	-	-	-	-	-	6 400	-	-	-	-	1 336 640	<b>3 369 324</b>
SI/JE4	93	2	-	-	-	-	-	6 400	-	-	-	-	596 416	<b>1 442 177</b>
SO/KL2	1103	24	-	-	19	13	-	7 000	-	20 000	10 000	-	8 230 580	<b>15 869 677</b>
SO/KLI	-	-	89	2	-	-	-	-	6 500	-	-	-	578 630	<b>1 536 244</b>
TO/JA7	421	7	-	-	1	9	-	8 200	-	20 000	10 000	-	3 561 708	<b>6 177 277</b>
TO/JA8	82	2	-	-	1	3	-	8 200	-	20 000	10 000	-	719 202	<b>6 700 365</b>
TO/JA9	814	18	-	-	5	18	-	8 200	-	20 000	10 000	-	6 952 422	<b>18 500 282</b>
TO/JA9 7-8	434	11	-	-	-	17	-	8 200	-	-	10 000	-	3 728 554	<b>11 265 983</b>
WA/DWA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>710 938</b>
WA/KG3	432	8	-	-	-	8	-	8 600	-	-	10 000	-	3 794 426	<b>3 794 426</b>
WA/KG3 5,6,7	95	2	-	-	-	3	-	8 600	-	-	10 000	-	844 162	<b>844 162</b>
WA/KGR	159	3	-	-	-	3	-	8 600	-	-	10 000	-	1 394 132	<b>1 394 132</b>
WR/JA2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>5 422 244</b>
WR/JAG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>4 629 373</b>
WR/SLU	-	-	51	1	1	-	-	-	6 500	20 000	-	-	350 980	<b>708 918</b>

# Część 5: Załączniki

---

# A: Operaty Szacunkowe – Część szczegółowa nieruchomości będące przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu Murapol

---

# B: Operaty Szacunkowe – Część szczegółowa nieruchomości niebędące przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu Murapol

---

# C: Analiza Rynku

---

#### **OFERUJĄCY**

##### **AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l.**

14-16 Avenue Pasteur,  
2310 Luksemburg,  
Wielkie Księstwo Luksemburga

#### **SPÓŁKA**

##### **Murapol S.A.**

ul. Dworkowa 4  
43-300 Bielsko-Biała  
Polska

#### **GLOBALNI WSPÓŁKOORDYNATORZY I WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU**

##### **BANCO SANTANDER, S.A.**

Paseo de Pereda 9-12  
Santander  
Hiszpania

##### **Erste Group Bank AG**

AM Belvedere 1  
1100 Wiedeń  
Austria

##### **Erste Securities Polska S.A.**

ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Polska

##### **Pekao Investment Banking S.A.**

ul. Żubra 1  
01-066 Warszawa  
Polska

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

al. Jana Pawła II 17  
00-854 Warszawa  
Polska

#### **WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU**

##### **Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao**

ul. Żubra 1  
01-066 Warszawa  
Polska

#### **DORADCA PRAWNY SPÓŁKI ORAZ OFERUJĄCEGO**

##### **Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k.**

ul. Prosta 18  
00-850 Warszawa  
Polska

*w zakresie prawa polskiego*

##### **Freshfields Bruckhaus Deringer LLP**

100 Bishopsgate  
EC2P 2 SR Londyn  
Wielka Brytania

*w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego*

#### **DORADCA PRAWNY MENERŻERÓW OFERTY**

##### **White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.**

al. Jana Pawła II 22  
00-133 Warszawa  
Polska

*w zakresie prawa polskiego*

##### **White & Case LLP**

5 Old Broad Street  
EC2N 1DW Londyn  
Wielka Brytania

*w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego*

#### **DORADCA FINANSOWY SPÓŁKI**

##### **Rothschild & Co Polska sp. z o.o.**

Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Polska

#### **NIEZALEŻNY BIEGŁY REWIDENT**

##### **Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa**

Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Polska