

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

16 listopada 2023 r.

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

**Grupa Murapol, jeden z największych i najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, ogłasza zamiar przeprowadzenia przez większośćowego akcjonariusza pierwszej oferty publicznej akcji Spółki. Oferta skierowana będzie do inwestorów indywidualnych i wybranych inwestorów instytucjonalnych w Polsce oraz wybranych zagranicznych inwestorów instytucjonalnych, poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Oferta obejmie wyłącznie istniejące akcje Spółki. Grupa Murapol planuje ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.**

*„Od ponad 22 lat Grupa Murapol buduje nowoczesne mieszkania na polskim rynku, a dzięki osiąganym poziomom sprzedaży, przekazaniu oraz zasobom gruntów w aktywnym banku ziemi plasuje się w czołówce największych firm deweloperskich w kraju. Mam nadzieję, że inwestorzy oraz Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie zyskają ambitnego emitenta, o rozbudowanych kompetencjach w branży, godnego ich uwagi i zaufania.*

*Nasza strategia i wypracowany przez lata model działalności, który określamy jako Plug&Play, opierają się przede wszystkim na dywersyfikacji geograficznej inwestycji oraz koncentracji wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich wewnątrz Grupy Murapol, co umożliwia nam elastyczną skalowalność biznesu w różnych lokalizacjach, zarówno dotychczasowych, jak i nowych, a także efektywność i kontrolę kosztów.*

*Pragnę podkreślić, że w ostatnich latach udowodniliśmy skuteczność przyjętego sposobu funkcjonowania i dopasowania naszej oferty mieszkaniowej do potrzeb polskiego rynku, co przełożyło się na stabilność wyników operacyjnych nawet w niesprzyjających warunkach gospodarczych. W 2022 roku, w okresie wysokich stóp procentowych i znacznych spadków sprzedaży mieszkań u deweloperów*



*notowanych na GPW, Grupa Murapol osiągnęła stabilne wyniki sprzedaży, dowiodła tym samym swego profesjonalizmu i odporności na zawirowania rynkowe, wypracowując przy tym stabilne wyniki finansowe.*

*Oferujemy inwestorom udział w konkurencyjnym, działającym w najbardziej chłonnym segmencie rynku mieszkaniowego i sprawdzonym przez lata przedsięwzięciu biznesowym, zaś oceniając potencjał polskiego rynku i politykę mieszkaniową, jesteśmy przekonani, że mamy mocne filary i silne atuty do dalszego rozwoju” – podsumowuje **Nikodem Iskra, Prezes Zarządu Grupy Murapol.***

### **Najważniejsze informacje dotyczące oferty publicznej akcji Murapol S.A. („Oferta”):**

W związku z Ofertą, większościowy akcjonariusz Murapol S.A. („Spółka”), tj. AEREF V PL Investment S.à r.l. („Akcjonariusz Sprzedający”), podmiot należący do funduszy zarządzanych przez Real Estate Group w Ares Management („Ares”), wiodącego globalnego menadżera zarządzającego inwestycjami alternatywnymi, zamierza sprzedać akcje Spółki stanowiące do 25% kapitału zakładowego Spółki.

W przypadku, gdy Akcjonariusz Sprzedający, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, uzna popyt inwestorów za odpowiedni, może zwiększyć liczbę oferowanych akcji, jednak w żadnym przypadku Oferta nie będzie obejmować więcej niż 35% kapitału zakładowego Spółki.

Oferta obejmie wyłącznie sprzedaż istniejących akcji Spółki.

Akcje zostaną zaoferowane w ramach oferty publicznej przeprowadzanej na podstawie polskiego prospektu Spółki („Prospekt”) wyłącznie na terytorium Polski, skierowanej do polskich inwestorów indywidualnych i wybranych inwestorów instytucjonalnych.

Akcje mogą zostać również zaoferowane wybranym zagranicznym inwestorom instytucjonalnym poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki i Polski, zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r., ze zmianami.

Zarząd Spółki oraz niektórzy członkowie Rady Nadzorczej zadeklarowali, że zamierzają nabyć akcje Spółki w Ofercie. W szczególności, Maciej Dyjas oraz Nebil Şenman, za pośrednictwem spółki kontrolowanej spółki Hampont, nabędą akcje stanowiące łącznie około 5% kapitału zakładowego Spółki.

Szczegółowe warunki Oferty zostaną przedstawione w Prospekcie, który zostanie opublikowany zgodnie z obowiązującymi polskimi i unijnymi przepisami prawa po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Murapol zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich istniejących akcji Spółki do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.



Rolę Globalnych Współkoordynatorów i Współprowadzących Księgę Popytu będą pełnił: Erste Group Bank AG, Erste Securities Polska S.A., Pekao Investment Banking S.A., Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie oraz Banco Santander S.A. Rolę Firmy Inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej Akcji Oferowanych oraz Współprowadzącego Księgę Popytu i Menadżera Stabilizującego będzie pełnił Biuro Maklerskie Pekao. Erste Securities Polska S.A. i Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie będą również pełnił rolę firm inwestycyjnych współpośredniczących w ofercie publicznej. Niezależnym doradcą finansowym Spółki w związku z Ofertą jest Rothschild & Co Polska sp. z o.o.

Spółka, Akcjonariusz Sprzedający, jak również członkowie Zarządu oraz określone członkowie Rady Nadzorczej w odniesieniu do akcji Spółki, które będą posiadać po przeprowadzeniu Oferty, zobowiążą się, że nie będą oferować ani sprzedawać akcji Spółki przez okres 360 dni (a w przypadku Hampont przez okres 540 dni) od daty pierwszego notowania akcji Spółki, z pewnymi zwyczajowymi wyłączeniami (umowy lock-up).

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

- Wiodąca pozycja wśród deweloperów mieszkaniowych w Polsce

Grupa Murapol jest obecna na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce od ponad 22 lat, co czyni ją jednym z najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w kraju.

Od początku swojej działalności do 30 września 2023 roku Grupa Murapol zrealizowała 81 wieloetapowych przedsięwzięć deweloperskich, w ramach których powstało 411 budynków z około 27,2 tys. lokali.

Od 2021 roku rozwija także działalność w komplementarnym sektorze budowy lokali na rzecz instytucjonalnego wynajmu (PRS), w kapitałowo efektywnej formule Design&Build, realizowaną w ramach współpracy z LifeSpot, platformą PRS należącą do funduszy zarządzanych przez Ares.

Dzięki osiąganym wynikom sprzedaży i przekazania mieszkań, Grupa Murapol znajduje się rokrocznie w ścisłej czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w kraju. W latach 2020-2022 sprzedała łącznie 10.699 lokali, w tym 2.387 na rzecz PRS i sektora prywatnych akademików studenckich (PBSA), oraz przekazała klientom 9.189 lokali, w tym 688 na rzecz PRS.

W 2022 roku, mimo pogorszenia sytuacji makroekonomicznej (wysoka inflacja i wysoki poziom stóp procentowych) oraz geopolitycznej (agresja Rosji na Ukrainę), Grupa Murapol utrzymała sprzedaż do klientów detalicznych na stabilnym, wysokim poziomie, tj. 2.783 lokali (spadek o niespełna 1% w porównaniu do 2021 roku), podczas gdy większość deweloperów na GPW zanotowała znaczące spadki sprzedaży,



sięgające nawet kilkudziesięciu procent r/r. Pokazuje to odporność działalności Grupy Murapol na niesprzyjające warunki rynkowe.

W ciągu pierwszych trzech kwartałów 2023 r. Grupa Murapol sprzedała łącznie 2.325 lokali, w tym 2.076 lokali klientom detalicznym i 249 na rzecz PRS. W tym samym czasie przekazała nabywcom 3.080 lokali, w tym 846 na rzecz PRS i PBSA (485 na rzecz LifeSpot i 361 dla Student Depot).

- Zdywersyfikowany geograficznie portfel przedsięwzięć deweloperskich, chłonny segment rynku oraz jeden z największych banków ziemi

Grupa Murapol jest także najbardziej zdywersyfikowanym geograficznie deweloperem mieszkaniowym w Polsce. Jej mapa inwestycji (rozumiana jako inwestycje zrealizowane, w budowie lub w przygotowaniu) obejmuje 19 miast, zarówno największe aglomeracje w Polsce, w tym Warszawę, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, aglomerację śląską, Poznań i Łódź, jak i w mniejsze miasta regionalne, takie jak Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Lublin czy Toruń.

Dzięki dywersyfikacji geograficznej, Grupa Murapol dociera do szerokiego grona klientów i może korzystać z rozwoju nie tylko największych, lecz również lokalnych rynków mieszkaniowych w Polsce.

Oferata Grupy Murapol plasuje się w szerokim i najbardziej chłonnym segmencie rynku nieruchomości mieszkaniowych, tj. popularnym (*affordable*) i popularnym premium (*affordable premium*). Dominują na nim lokale 2- i 3-pokojowe, o metrażach od 35 do 55 m<sup>2</sup>. Średni metraż lokalu w ofercie Grupy Murapol na koniec września 2023 roku wynosił około 45 m<sup>2</sup>.

Przewagą konkurencyjną Grupy Murapol jest również duży, systematycznie odnawiany i powiększany bank ziemi, który (wg stanu na koniec września 2023 roku) umożliwi wybudowanie około 19,8 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 853,2 tys. m<sup>2</sup> w 17 miastach Polski.

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

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

Wypracowany przez Grupę Murapol model biznesowy zapewnia jej wysoką efektywność i kontrolę kosztów, co pozwala na zachowanie marż wewnątrz organizacji.



Swój sposób działania Grupa Murapol określa jako Plug&Play – sprawdzone rozwiązania i wystandaryzowane projekty potrafi skutecznie przenieść do różnych lokalizacji, efektywnie budując skalę działalności operacyjnej.

- Atrakcyjny profil finansowy, który okazał się odporny w warunkach pogorszonej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w 2022 roku

W latach 2020 – Q3 2023 Grupa Murapol uzyskiwała stabilne przychody ze sprzedaży mieszkań, co było możliwe m.in. dzięki konsekwentnemu zwiększaniu liczby przekazywanych lokali oraz wzrostowi średniej ceny sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Ponadto, od 2021 roku Grupa Murapol osiąga przychody z tytułu rozwijanej działalności w sektorze PRS.

W efekcie, łączne przychody ze sprzedaży wzrosły z 854,4 mln zł w 2020 roku do 1 005,7 mln zł w 2022 roku, co oznacza średni roczny wzrost (CAGR) na poziomie 8,5%. Skorygowana EBITDA wzrosła ze 195,3 mln zł w 2020 roku do 282,5 mln zł w 2022 roku (CAGR 20,3%), natomiast zysk netto z działalności kontynuowanej wzrósł z 91,2 mln zł w 2020 roku do 212,9 mln zł w 2022 roku (CAGR 52,8%).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2023 roku łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 966,9 mln zł, co oznacza wzrost o 19,1% r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 275,9 mln zł (+12,6% r/r), a zysk netto wyniósł 189,9 mln zł (+1,2% r/r).

Profil finansowy Grupy Murapol charakteryzuje się ponadto konsekwentnie generowanymi znaczącymi przepływami środków pieniężnych z działalności operacyjnej oraz wysoką obrotowością kapitału własnego, co Spółka zawdzięcza przede wszystkim unikatowej wśród deweloperów mieszkaniowych notowanej na GPW strategii pozyskiwania gruntów i skutecznej komercjalizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Wypracowany przez Grupę Murapol dwuetapowy model nabywania gruntów zakłada zapłatę części ceny (około 10-30%) w formie zadatku lub zaliczki po zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży (lub innej warunkowej umowy zobowiązującej), a płatność pozostałej części (około 70-90%) dokonywana jest przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości i po spełnieniu określonych warunków, takich jak uzyskanie pozwolenia na budowę.

Taki model nabywania gruntów zmniejsza ryzyko inwestycyjne, umożliwia szybsze wygenerowanie dodatknych przepływów pieniężnych i niższe zapotrzebowanie na kapitał własny w procesie deweloperskim.

- Dobre perspektywy dalszego rozwoju wynikające z realizacji przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PRS

W 2021 roku Grupa Murapol podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze PRS. W tym celu nawiązała strategiczną współpracę z LifeSpot (platformą PRS należącą do funduszy zarządzanych przez Ares) w największych miastach Polski.



Umowa ramowa z Ares przewiduje budowę lokali w formule Design&Build na rzecz platformy LifeSpot.

Na koniec września 2023 roku Grupa Murapol wybudowała 986 mieszkań na rzecz platformy PRS, była w trakcie budowy 1.282 mieszkań (liczba ta obejmuje projekt Łódź Wróblewskiego – 376 lokali, z których 187 zostało przekazanych na koniec trzeciego kwartału 2023 roku) i 13 lokali usługowych oraz w trakcie projektowania kolejnych inwestycji liczących łącznie około 2,1 tys. lokali, co do których podpisane zostały przedwstępne umowy zakupu gruntu. Ponadto, prowadziła zaawansowane rozmowy dotyczące pozyskania nieruchomości gruntowych umożliwiających budowę kolejnych blisko 3,5 tys. lokali.

Od 2021 roku Grupa Murapol prowadzi także działalność w sektorze prywatnych akademików studenckich (PBSA) w ramach współpracy ze spółkami Student Depot. Do 30 września 2023 roku wybudowała i przekazała akademik w Łodzi z 361 pokojami studenckimi oraz uzyskała pozwolenie na budowę akademika w Gdańsku (w ramach współpracy w Gdańsku Spółka jest odpowiedzialna za przygotowanie kompleksowej dokumentacji projektowej; decyzje w zakresie świadczenia przez Spółkę usługi generalnego wykonawcy nie zostały podjęte).

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

Kluczowym czynnikiem sukcesu Grupy Murapol są kompetencje i doświadczenie zespołu zarządzającego oraz wiedza i zaangażowanie pracowników.

Grupa Murapol zbudowała zespół około 500 profesjonalistów dysponujących wiedzą, kompetencjami i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd Grupy Murapol posiada znaczące doświadczenie branżowe nabyte w toku realizacji wielu inwestycji deweloperskich w Polsce oraz dysponuje wszechstronną wiedzą i praktyką z zakresu m.in. koordynowania formalno-prawnych aspektów pozyskiwania nieruchomości, zarządzania procesami inwestycyjnymi, a także finansowania, sprzedaży, marketingu, compliance i ładu korporacyjnego, czy też funkcjonowania rynku kapitałowego.

W Radzie Nadzorczej Spółki zasiadają m.in. partnerzy i dyrektorzy Ares, wiodącego globalnego menadżera zarządzającego inwestycjami alternatywnymi, oraz Griffin Capital Partners, jednego z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu private equity w Europie Środkowo-Wschodniej, działającego w sektorze nieruchomości. W skład Rady Nadzorczej wchodzi również dwóch członków niezależnych. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają bogate doświadczenie branżowe oraz menedżerskie.





## Strategia rozwoju

- Celem Grupy Murapol jest zrównoważony rozwój oraz utrzymanie silnej pozycji w branży deweloperskiej w Polsce.
- Grupa Murapol planuje kontynuować wzrost i skalowanie działalności w Polsce. Zakłada sprzedaż lokali klientom detalicznym na poziomie około 2.900 w 2023 roku oraz około 3.700-3.800 w 2024 roku.
- Poza wzrostem sprzedaży lokali klientom detalicznym, Grupa Murapol planuje wykorzystać możliwości związane z rozwijającym się rynkiem PRS. Zakłada sprzedaż na rzecz LifeSpot około 700 lokali w 2023 roku oraz około 1.300 lokali w 2024 roku.
- Grupa Murapol zamierza kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji działalności w Polsce. W tym celu stale uzupełnia i powiększa bank ziemi oraz planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne w dotychczasowych miastach, a także poza lokalizacjami, w których obecnie działa. Bierze pod uwagę m.in. Częstochowę, Kielce, Olsztyn, Rzeszów czy Szczecin.
- W celu realizacji strategii i wspierania rozwoju, Grupa Murapol zamierza nadal inwestować w swój bank ziemi, zarówno w segmencie sprzedaży mieszkań klientom detalicznym, jak i PRS, poprzez systematyczne nabywanie gruntów.
- Grupa Murapol zamierza wdrażać w kolejnych latach działania oraz Strategię ESG i raportować zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami regulacyjnymi w Polsce i UE.

## Polityka dywidendowa

Silna pozycja finansowa i konsekwentnie generowane znaczące przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej umożliwią Grupie Murapol regularne wypłaty dywidendy. Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej wypłatę dywidendy (w formie dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy):

- w 2024 roku w kwocie co najmniej 200 mln zł (część z zysku za 2023 rok płatna w pierwszej połowie 2024 roku, a pozostała część w formie zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok płatna w czwartym kwartale 2024 roku)<sup>1</sup>,
- w następnych latach w kwocie równej co najmniej 75% skonsolidowanego zysku netto uzyskanego w poprzednim roku, przy czym Spółka szacuje, że kwota ta nie będzie niższa niż 200 mln zł.

---

<sup>1</sup> Może być wymagane pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego umożliwiającego gotówkową wypłatę dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) m.in w sytuacji skumulowania znacznych płatności przez Grupę Murapol dotyczących zakupu gruntów do banku ziemi w okresie zbliżonym do terminu wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy).



Większościowy Akcjonariusz zadeklarował poparcie dla takiej polityki dywidendowej.

### Wybrane wyniki i wskaźniki finansowe Grupy Murapol

(mln zł, chyba że wskazano inaczej)	2020	2021	2022	9M 2022	9M 2023
Przychody ze sprzedaży, w tym:	854,4	1 085,2	1 005,7	811,9	966,9
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	836,2	881,3	865,5	716,8	799,0
Przychody z PRS	-	194,3	133,8	90,8	163,1
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży <sup>2</sup>	265,2	397,6	370,8	306,7	338,0
Skorygowana EBITDA <sup>3</sup>	195,3	336,9	282,5	245,1	275,9
Marża skorygowanej EBITDA (%) <sup>4</sup>	22,9	31,0	28,1	30,2	28,5
Zysk netto z działalności kontynuowanej	91,2	226,0	212,9	187,7	189,9
Zwrot z kapitału własnego (ROE) (%) <sup>5</sup>	32,6	44,7	48,4	36,1	47,8

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Grupa Murapol definiuje marżę skorygowanej EBITDA dla danego okresu jako stosunek skorygowanej EBITDA w danym okresie do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.

<sup>5</sup> Grupa Murapol definiuje wskaźnik ROE (ang. Return on equity, rentowność kapitału własnego, zwrot z kapitału własnego) jako stosunek zannualizowanego zysku/(straty) netto z działalności kontynuowanej za dany okres do kapitału własnego ogółem na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, wyrażony w procentach.





## **O Ares Management Corporation**

Ares Management Corporation (NYSE: ARES) jest wiodącym globalnym zarządzającym inwestycjami alternatywnymi, oferującym klientom komplementarne rozwiązania inwestycyjne w różnych klasach aktywów: kredytowych, private equity, nieruchomości i infrastruktury. Dążymy do zapewnienia elastycznego kapitału w celu wspierania przedsiębiorstw i tworzenia wartości dla naszych interesariuszy i społeczności. Współpracując w ramach naszych grup inwestycyjnych, dążymy do generowania stabilnych i atrakcyjnych zwrotów z inwestycji w całym cyklu rynkowym. Na dzień 30 września 2023 roku globalna platforma Ares Management Corporation zarządzała aktywami o wartości około 395 mld USD, zatrudniając około 2.800 pracowników w Ameryce Północnej, Europie, Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Więcej informacji można znaleźć na stronie [www.aresmgmt.com](http://www.aresmgmt.com).

## **O Griffin Capital Partners**

Griffin Capital Partners to największy prywatny, a także najbardziej dynamiczny oraz innowacyjny inwestor oraz firma zarządzająca aktywami na rynku private equity i nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Firma jest prekursorem wielu innowacyjnych koncepcji i formatów, które wprowadziła na rynek. Strategia firmy polega na tworzeniu od podstaw platform inwestycyjnych lub przejmowaniu i rozwijaniu istniejących firm, aby stały się liderami na swoim rynku. Griffin osiąga to poprzez wdrażanie odpowiednich strategii i silnych zespołów zarządzających, co pomaga w budowaniu wartości platform poprzez wzrost organiczny. Griffin inwestuje zarówno w imieniu swoich właścicieli, jak i renomowanych międzynarodowych inwestorów. Wartość aktywów brutto zarządzanych przez Griffin Capital Partners w ramach szesnastu aktywnie i trzech pasywnie zarządzanych platform przekracza 8 mld euro, a łączny zainwestowany kapitał wynosi ponad 4 mld euro.

### **Kontakt:**

#### Murapol

Małgorzata Gaborek | Dyrektor ds. PR&IR, ESG i Marketingu

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

#### NBS Communications

Piotr Wojtaszek | M: 500 202 355

Krzysztof Woch | M: 516 173 691

Maciej Szczepaniak | M: 514 985 845

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



Niniejszy komunikat prasowy ma charakter wyłącznie poglądowy i informacje w nim zawarte mogą nie być pełne i kompletne. Informacje zawarte w niniejszym komunikacie nie mogą być wykorzystywane jako podstawa dla żadnych celów ani nie należy polegać na ich kompletności, rzetelności i prawdziwości. Niniejszy komunikat prasowy w żadnym wypadku nie może stanowić podstawy do podjęcia decyzji o inwestowaniu w akcje Murapol S.A. („**Spółka**”), a tym samym nie stanowi, ani nie jest częścią oraz nie należy go interpretować jako ofertę, próbę pozyskania lub zaproszenia do sprzedaży lub emisji, lub ofertę, próbę pozyskania lub zaproszenie do objęcia, gwarantowania, kupna lub innego nabycia, papierów wartościowych Spółki lub którejkolwiek z jej spółek zależnych w jakiegokolwiek jurysdykcji ani zachętę/rekomendację do podjęcia działalności inwestycyjnej w jakiegokolwiek jurysdykcji. Ani niniejszy komunikat prasowy, ani żadna jego część, ani fakt jego rozpowszechniania, nie stanowią podstawy, ani nie można na nich polegać w związku z jakąkolwiek umową, zobowiązaniem lub jakąkolwiek decyzją inwestycyjną.

Niniejsze ogłoszenie stanowi reklamę w rozumieniu Rozporządzenia (UE) 2017/1129 („**Rozporządzenie Prospektowe**”). Prospekt Spółki („**Prospekt**”), sporządzony w związku z ofertą publiczną i dopuszczeniem oraz wprowadzeniem papierów wartościowych Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jest jedynym wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Spółce i o ofercie jej papierów wartościowych w Polsce („**Oferta**”). Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 listopada 2023 r. i opublikowany i opublikowany na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.murapol.pl>. Zatwierdzenia prospektu nie należy rozumieć jako poparcia dla akcji Spółki będących przedmiotem Oferty oraz dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym. Potencjalni inwestorzy powinni przeczytać Prospekt przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w celu pełnego zrozumienia potencjalnych ryzyk i korzyści związanych z decyzją o zainwestowaniu w papiery wartościowe Spółki.

Zapisy na akcje Spółki w ramach Oferty powinny zostać przeprowadzone wyłącznie w oparciu o informacje zawarte w Prospekcie oraz w suplementach, komunikatach aktualizujących do Prospektu i innych informacjach publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Opublikowany Prospekt może zawierać informacje, które mogą różnić się od informacji zawartych w niniejszym komunikacie prasowym, a informacje zawarte w niniejszym komunikacie mogą ulec zmianie.

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

Niniejszy komunikat prasowy nie jest przeznaczony do rozpowszechniania ani wykorzystywania przez żadną osobę lub podmiot w jakiegokolwiek jurysdykcji, gdzie takie rozpowszechnienie lub wykorzystywanie byłoby sprzeczne z miejscowymi przepisami prawa lub innymi regulacjami,



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

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

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



i często różnią się istotnie od rzeczywistych wyników. Stwierdzenia dotyczące przyszłości dotyczą wyłącznie warunków obowiązujących w dniu niniejszego komunikatu i nie można na nich polegać jako wskazówkach dotyczących przyszłych wyników.

Stwierdzenia zawarte w niniejszym dokumencie mogą stanowić trendy i cele strategiczne dotyczące Spółki i jej grupy. Ze względu na charakter trendów i celów strategicznych, które są stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości podlegającymi niepewności i dotyczącymi zdarzeń warunkowych dotyczących działalności gospodarczej i operacyjnej Spółki i jej grupy, a także zależnych od m.in. czynników makroekonomicznych i gospodarczych, z których wiele jest poza kontrolą Spółki i jej grupy, a także na założeniach dotyczących przyszłych decyzji biznesowych, które mogą ulec zmianie, nie ma żadnej pewności, że oczekiwane przez zarząd Spółki trendy i cele strategiczne wystąpią lub zostaną osiągnięte lub że wystąpią w stopniu odmiennym niż zakładano. Nie ma żadnej pewności, że wyniki Spółki i jej grupy będą zgodne z przedstawionymi stwierdzeniami i celami. W związku z tym Spółka i jej grupa nie mogą zapewnić, że te stwierdzenia i cele zostaną zrealizowane. Przedstawione stwierdzenia i cele strategiczne mogą znacząco odbiegać od faktycznych wyników. Przyszli inwestorzy nie powinni nadmiernie polegać na takich informacjach. Trendy i cele strategiczne nie stanowią prognoz i szacunków zysku.

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

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

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



kupno lub inne nabycie takich papierów wartościowych będą kierowane do lub zawierane wyłącznie z właściwymi osobami.

W stosunku do innych niż Polska państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, niniejszy komunikat prasowy kierowany jest wyłącznie do, a papiery wartościowe Spółki będą oferowane jedynie dla, inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2(e) Rozporządzenia Prospektowego, a takie osoby zwane są dalej „**Inwestorami Kwalifikowanymi**” lub w innych okolicznościach podlegającym przepisom art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego. Przyjmuje się, że każdy taki Inwestor Kwalifikowany oświadczył i potwierdził, że papiery wartościowe nabyte przez niego w ramach Oferty nie zostały nabyte w imieniu osób innych niż Inwestorzy Kwalifikowani. Niniejszy komunikat nie jest kierowany do podmiotów ani osób objętych przepisami prawa i regulacjami (w tym, lecz nie wyłącznie, Rozporządzeniem Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącym środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz Rozporządzeniem Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącym środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy) dotyczącymi sankcji gospodarczych, finansowych lub handlowych, embarga lub innych środków ograniczających, przyjętymi lub egzekwowanymi przez (i) Unię Europejską, w tym jej państwa członkowskie, (ii) Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii, (iii) Szwajcarię, (iv) Stany Zjednoczone Ameryki, (v) Organizację Narodów Zjednoczonych oraz (vi) odpowiednie instytucje i agendy rządowe, między innymi, Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych (Office of Foreign Assets Control – OFAC) amerykańskiego Departamentu Skarbu, amerykański Departament Stanu, amerykański Departament Handlu oraz Urząd Skarbowy Zjednoczonego Królestwa (His Majesty's Treasury) obejmujących między innymi tzw. Doniecką Republikę Ludową, tzw. Ługańską Republikę Ludową, Kubę, Iran, Koreę Północną, Syrię, Rosję, Białoruś, Sudan oraz Sudan Południowy.

Menedżerowie Oferty działają w związku z Ofertą wyłącznie na rzecz Spółki oraz AEREF V PL INVESTMENT S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („**Oferujący**”), a nie jakiegokolwiek innej osoby. Nie będą oni uznawali jakiegokolwiek innej osoby jako ich klienta w związku z Ofertą i nie będą odpowiedzialni wobec kogokolwiek, za wyjątkiem Spółki oraz Oferującego, z tytułu ochrony należytej ich klientom lub udzielania porad w związku z Ofertą, w związku z treścią niniejszego komunikatu lub jakiegokolwiek inną sprawą, transakcją lub porozumieniem, o którym mowa w niniejszym komunikacie.

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

Informacje zawarte w niniejszym komunikacie mogą ulec zmianie. Spółka i jej odpowiednie podmioty powiązane wyłączają wszelki obowiązek lub zobowiązanie do aktualizacji, przeglądu lub zmiany jakichkolwiek informacji, w tym stwierdzeń dotyczących przyszłości,



zawartych w niniejszym komunikacie, zarówno na skutek nowych informacji, przyszłych zdarzeń czy z innego tytułu, z zastrzeżeniem gdy taki obowiązek wynika z właściwego prawa.