

## **Informacja o głównych czynnikach ryzyka związanych z zakupem akcji MURAPOL S.A. (zgodnie z działem Czynniki Ryzyka Prospektu Emisyjnego)**

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

- *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, a presja konkurencji lub zmiana modeli biznesowych innych deweloperów mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność oraz perspektywy rozwoju Grupy*
- *Grupa Murapol jest narażona na ryzyka związane z rozpoczęciem realizacji przedsięwzięć deweloperskich w segmencie PRS i BPSA*
- *W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią COVID-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), wskutek czego klienci Grupy Murapol mogą mieć trudności w otrzymaniu kredytów, a ich płynność i sytuacja finansowa może ulec pogorszeniu, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Murapol*
- *Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy Murapol, w tym może skutkować niższą marżowością oraz opóźnieniami w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol*
- *Grupa Murapol może napotkać trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w ogóle lub na zadowalających warunkach*
- *Model biznesowy nabywania nieruchomości gruntowych przez Grupę wiąże się z licznymi warunkami, których niespełnienie może wpływać na trudności w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych*
- *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*
- *Grupa Murapol ponosi wobec nabywców lokali mieszkalnych/użytkowych i osób trzecich odpowiedzialność z tytułu wad sprzedanych nieruchomości*
- *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*
- *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*
- *Grunty nabywane lub posiadane przez Grupę mogą być obarczone ryzykiem środowiskowym i operacyjnym*
- *Grupa Murapol może nie zrealizować swojej strategii*
- *Wahania wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych mogą mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów i skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej*
- *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*

### **Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym**

- *Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym*
- *Zasady opodatkowania działalności Grupy oraz sektora, w którym jest ona prowadzona, mogą budzić wątpliwości na gruncie prawa podatkowego, a jego zmiany mogą wiązać się z pogorszeniem sytuacji finansowej Grupy*
- *Polskie organy podatkowe mogą dokonać odmiennie od Grupy Murapol oceny skutków podatkowych działań restrukturyzacyjnych*
- *Organy podatkowe mogą na podstawie regulacji dotyczących cen transferowych zakwestionować rozliczenia pomiędzy spółkami z Grupy oraz spółkami z Grupy a podmiotami powiązаныmi*

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

- *zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający nadal będzie wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność i będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki*
- *W Grupie Murapol mogą występować konflikty interesów, w tym podmioty z Grupy Ares, do której należy Akcjonariusz Sprzedający, mogą posiadać inne przedsiębiorstwa, których interesy mogą być sprzeczne z interesami innych akcjonariuszy, którzy zainwestowali w Akcje Oferowane oraz potencjalnymi transakcjami, działalnością lub możliwościami, które zamierza realizować lub podejmować Grupa Murapol*
- *Zdolność do wypłaty dywidendy przez Spółkę zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy może być ograniczona i w związku z tym nie ma żadnej pewności, że Spółka będzie wypłacała dywidendę w przyszłości zgodnie z polityką co do wypłaty dywidendy*
- *Sposób postrzegania sytuacji politycznej i ekonomicznej w Polsce przez inwestorów może mieć wpływ na ich decyzje inwestycyjne dotyczące Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych*
- *Cena rynkowa Akcji Dopuszczanych może ulec obniżeniu lub podlegać wahaniom*
- *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*
- *Umowa Plasowania będzie podlegać różnym warunkom zawieszającym oraz będzie zawierała zwyczajowe warunki upoważniające strony do jej rozwiązania*
- *Akcje Oferowane mogą nie zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW*

---

Niniejszy dokument został przygotowany na podstawie Prospektu Emisyjnego MURAPOL S.A. zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 19 listopada 2021 r. („Prospekt”), opublikowanego na stronie internetowej Emitenta: [www.murapol.pl](http://www.murapol.pl)

Każdy inwestor powinien podjąć decyzję o inwestycji wyłącznie na podstawie informacji zawartych w Prospekcie. Szczegółowe informacje na temat ryzyka znajdują się na stronach 8-26 Prospektu.