

## **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**

- 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
- 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
- Nieprzewidziane prace i czynniki zewnętrzne mogą wpłynąć na opóźnienia w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy Murapol, a w konsekwencji zwiększenie kosztów całego przedsięwzięcia deweloperskiego
- Grupa Murapol jest narażona na ryzyka związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich w sektorze PRS (wynajmu instytucjonalnego)
- 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
- 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
- Opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla Platformy PRS mogą wiązać się z koniecznością zapłaty kar umownych
- Brak transpozycji postanowień dotyczących waloryzacji i kosztów dodatkowych z Umowy Ramowej do Umów DMA (umowy o wykonawstwo typu Design & Build, ang. *Development Management Agreements*) może wpłynąć na osiągnięcie niższych niż zakładane marże, a nawet poniesienie straty
- 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
- Realizując przedsięwzięcia deweloperskie dla sektora PRS, Grupa może nie doszacować kosztów lub terminów wykonania poszczególnych prac
- 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 realizacją przedsięwzięć deweloperskich w sektorze prywatnych akademików (PBSA)
- Nieruchomości gruntowe nabywane przez Grupę mogą mieć skomplikowaną sytuację prawną
- Grupa może nie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości gruntowych lub rozpozna je dopiero na późniejszym etapie prac deweloperskich
- Podaż nowych mieszkań Grupy Murapol może ulec zmniejszeniu
- 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
- 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
- Grunty nabywane lub posiadane przez Grupę mogą być obciążone ryzykiem środowiskowym i operacyjnym
- Grupa Murapol może nie zrealizować swoich inicjatyw i celów strategicznych

- 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**

- Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy Murapol oraz zmniejszenia zyskowności projektów deweloperskich
- Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na wydłużenie procesów budowlanych
- Opóźnienie procesu budowlanego w wyniku postępowania administracyjnego
- 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
- Polskie organy podatkowe mogą dokonać odmiennej 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**

- 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
- 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
- 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
- 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 27 listopada 2023 r. („Prospekt”), opublikowanego na stronie internetowej Emitenta: <https://murapol.pl/relacje-inwestorskie/oferta-publiczna>

Każdy inwestor powinien podjąć decyzję o inwestycji wyłącznie na podstawie informacji zawartych w Prospekcie. Szczegółowe informacje na temat ryzyka znajdują się na stronach 8-38 Prospektu.