

## NOTA INFORMACYJNA



**DLA 10.000 SZTUK OBLIGACJI SERII 1/2025  
O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000 PLN KAŻDA  
I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 100.000.000 PLN**

**Emitent:**

**MURAPOL S.A.**

**ul. Dworkowa 4**

**43-300 Bielsko-Biała**

<https://murapol.pl/>

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Bielsko-Biała, 6 czerwca 2025 r.

## **OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**

Za wszystkie informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiada Emitent. W imieniu Emitenta działają niżej podpisani członkowie zarządu:

**My, niżej podpisani oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.**

Bielsko-Biała, 6 czerwca 2025 r.

---

Zgodnie z § 18 ust. 3a Regulaminu ASO nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

## SPIS TREŚCI

Paragraf	Strona
I. EMITENT .....	5
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE .....	5
2. INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY .....	5
II. CZYNNIKI RYZYKA .....	6
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY I SEKTOREM, W KTÓRYM PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ.....	7
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM I REGULACYJNYM	42
3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI.....	51
4. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z NOTOWANIEM OBLIGACJI W ASO .....	56
III. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....	64
1. CEL EMISJI.....	64
2. RODZAJ WYEMITOWANYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH .....	64
3. WIELKOŚĆ EMISJI.....	65
4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	65
5. WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE .....	65
6. WARUNKI WYKUPU .....	67
7. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA .....	68
8. WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA ORAZ OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA.....	71
9. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO O NIE WIĘCEJ NIŻ CZTERY MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH PROPONOWANYCH DO NABYCIA .....	72
10. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZYWANIA SIĘ Z	

	ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE .....	73
11.	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH .....	73
12.	ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE .....	73
13.	INFORMACJA O WYCENIE PRZEDMIOTU ZASTAWU I HIPOTEKI .....	73
14.	LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI - W PRZYPADKU, GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	73
15.	OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA - W PRZYPADKU, GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	73
16.	LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ - W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA.....	73
17.	CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA - W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA.....	73
18.	TERMINY, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA AKCJI - W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA .....	73
19.	OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, CZY WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB .....	73
IV.	ZAŁĄCZNIKI.....	74
	ZAŁĄCZNIK 1 AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA (REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO) .....	75
	ZAŁĄCZNIK 2 TEKST JEDNOLITY STATUTU EMITENTA .....	76
	ZAŁĄCZNIK 3 PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ INFORMACYJNĄ .....	77
	ZAŁĄCZNIK 4 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 1/2025 WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI .....	78
	ZAŁĄCZNIK 5 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW .....	79

## **I. EMITENT**

### **1. Podstawowe informacje o Emitencie**

Nazwa (firma)	Murapol S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres	Bielsko-Biała; ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała
Numer KRS:	0000275523
NIP:	5471932616
REGON:	072695687
Telefon:	33 819 33 33
Adres głównej strony internetowej:	<a href="https://murapol.pl/">https://murapol.pl/</a>
Adres poczty elektronicznej:	korporacja@murapol.pl

### **2. Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody**

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody, niemniej w ramach realizacji poszczególnych inwestycji Emitent uzyskuje określone pozwolenia, zezwolenia i zgody, w szczególności w zakresie realizowanych projektów deweloperskich.

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w opisanych poniżej czynnikach ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz pozostałych podmiotów z jego Grupy, sytuację finansową Grupy lub wyniki jej działalności, co może wpłynąć na możliwość wykonania przez Emitenta swoich zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niezdolności Emitenta do obsługi swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto, niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażona jest Grupa. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią zidentyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju, stopę zwrotu z Obligacji oraz wyniki Emitenta.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy i sektorem, w którym prowadzi działalność;
2. czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym;
3. czynniki ryzyka związane z Obligacjami;
4. czynniki ryzyka związane z notowaniem Obligacji w ASO.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najbardziej istotne czynniki ryzyka.

## **1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY I SEKTOREM, W KTÓRYM PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ**

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

Przychody Grupy są istotnie powiązane z popytem na nieruchomości oferowane przez Grupę, a ten z kolei w znacznym stopniu uzależniony jest od otoczenia makroekonomicznego Grupy. Czynniki makroekonomiczne oddziałują, między innymi, na zdolność kredytową kredytobiorców i co za tym idzie ogólną dostępność kredytów hipotecznych w gospodarce. W tym kontekście Emitent zwraca szczególną uwagę na koniunkturę gospodarczą, stopy procentowe, inflację, stopę bezrobocia, polityki publiczne w obszarze rynku mieszkaniowego oraz polityki ostrożnościowe w obszarze rynku kredytów hipotecznych. Negatywne zdarzenia lub trendy w otoczeniu makroekonomicznym Grupy mogą 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.

Obecna sytuacja gospodarcza charakteryzuje się podwyższonym poziomem inflacji oraz względnie wysokim poziomem stóp procentowych. Taki stan rzeczy może utrzymywać się w przyszłości, a także nie można wykluczyć dalszego wzrostu inflacji i stóp procentowych. Ponadto, należy mieć na względzie ogólną dynamikę wzrostu gospodarczego, która to może ulec spowolnieniu. Powyższe zjawiska mogą negatywnie oddziaływać na zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań, co może prowadzić do osłabienia popytu na oferowane przez Grupę nieruchomości i spadku osiągniętych przez nią przychodów.

Emitent zwraca także uwagę na prowadzone przez nadzorcę polityki ostrożnościowe w obszarze rynku kredytów hipotecznych, które w istotny sposób oddziałują na zdolność kredytową oraz dostępność kredytów hipotecznych.

W ostatnich latach, 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 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. Natomiast bufor dla kredytów ze zmienną stopą procentową wciąż powinien być wyższy niż 2,5 punktu procentowego. Zmiany polityki ostrożnościowej, w tym w szczególności te skutkujące

wzrostem buforu stopy procentowej, mogą prowadzić do znacznego obniżenia się zdolności kredytowej i konieczności podwyższania poziomu wymaganego minimalnego wkładu własnego nabywców lokali mieszkalnych, a w konsekwencji prowadzić do spadku popytu na mieszkania oferowane przez Grupę.

Na zdolność kredytową oraz dostępność kredytów hipotecznych oddziałują także polityki publiczne w zakresie rynku mieszkaniowego. W ostatnich latach na rynek mieszkaniowy oddziaływał rządowy program "Bezpieczny Kredyt 2%". Wiązał się z państwowymi dopłatami do kosztów obsługi kredytu i wpłynął na wzrost popytu na nieruchomości oraz wysoką sprzedaż mieszkań. Program jednak dobiegł końca wraz z początkiem 2024 r. Obecnie w przestrzeni publicznej oraz na szczeblu rządowym trwają dyskusje nad wprowadzeniem nowego programu wsparcia zakupu mieszkań. Nie jest jednak pewne czy w najbliższym czasie jakiegokolwiek nowy program tego typu zostanie uruchomiony. Ponadto, Emitent dostrzega, że ewentualny nowy program może mieć inny charakter niż dotychczasowy.

Znajdująca się bowiem w fazie przygotowawczej strategia mieszkalnictwa prezentowana pod nazwą programów „Klucz do mieszkania” oraz „Pierwsze klucze” przewiduje przede wszystkim wsparcie mieszkalnictwa społecznego i komunalnego (program „Klucz do mieszkania”), ograniczając jednocześnie wsparcie w kredytowaniu zakupu mieszkań do rynku wtórnego (program „Pierwsze klucze”), za wyjątkiem nowych mieszkań oferowanych przez wymienione wyżej podmioty. To z kolei może przełożyć się na przekierowanie zainteresowania potencjalnych klientów z „rynku pierwotnego” na „rynek wtórny”. W związku z ryzykiem braku nowych programów mieszkaniowych lub ograniczeniem ich wymiaru popyt na nieruchomości oraz poziom sprzedaży mieszkań mogą w przyszłości ulec obniżeniu.

Wszystkie te czynniki mogą negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Grupy. Według danych wewnętrznych Grupy w latach 2020-2024 ok. 52% nabywanych mieszkań od Grupy było finansowane długiem (z czego w 2023 roku, 37% transakcji finansowanych długiem było finansowanych w ramach programu "Bezpieczny Kredyt 2%"). W samym 2024 roku, około 48% nabywanych mieszkań od Grupy było finansowanych długiem.

Zakończenie programu "Bezpieczny Kredyt 2%", ryzyko braku nowych programów mieszkaniowych lub ograniczenie ich wymiaru wyłącznie do "rynku wtórnego", rosnące koszty około kredytowe oraz restrykcyjna polityka pieniężna utrzymująca stopy procentowe na wysokim poziomie ma wpływ na spowalniające zainteresowanie kredytami długoterminowymi oraz spadek ich dostępności. W konsekwencji może to spowodować spowolnienie lub ograniczenie tempa sprzedaży nieruchomości przez Grupę. 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.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko materializowało się m.in. poprzez restrykcyjną politykę pieniężną (w tym wysoki poziom stóp procentowych), spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych co wpłynęło na poziom sprzedaży mieszkań/lokalii użytkowych w 2022 roku w porównaniu do 2021 roku (spadek o 103 umowy, czyli 3,6%). Spółka ocenia istotność powyższych czynników ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę ich negatywnego oddziaływania na działalność Grupy, jej sytuację sprzedażową, finansową, wyniki działalności oraz perspektywy dalszego rozwoju. Prawdopodobieństwo wystąpienia powyższych czynników w ocenie Grupy jest wysokie.

**1.2 Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym i nie można wykluczyć, że w toku prowadzenia przez Grupę 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 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 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 publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko materializowało się (m.in. w latach 2020-2024 Grupa zaobserwowała wzrost (tzw. CAGR) kosztów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej i gruntów. 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, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

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

Na poziom kosztów realizacji projektów inwestycyjnych Grupy 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 oraz sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

W dotychczasowej działalności Grupy 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 zza 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

#### **1.4 Grupa 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 będącym zinstytucjonalizowaną formą najmu. W tym celu Spółka podjęła współpracę z Inwestorem PRS 1 oraz Inwestorem PRS 2, a obecnie współpracuje również z ich spółkami zależnymi LifeSpot. Fundusze zarządzane przez Ares posiadają bezpośrednio i pośrednio większość udziałów/akcji zarówno w Inwestorze PRS, jak i w LifeSpot,

Współpraca Emitenta z Inwestorami PRS i LifeSpot, wspieranymi przez Ares w Sektorze PRS uregulowana jest szeregiem dokumentów, w tym przede wszystkim pięcioletnią umową ramową, jak również zawartymi w związku z tą umową umowami sprzedaży nieruchomości gruntowych z banku ziemi Grupy przeznaczonych na cele PRS oraz umowami dotyczącymi realizacji poszczególnych projektów PRS.

#### **1.5 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 2021 Spółka zobowiązała się na rzecz Inwestora PRS 1 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.

Dodatkowo, na podstawie Umowy Ramowej PRS 2024 Spółka zobowiązała się na rzecz Inwestora PRS 2 do budowy portfela lokali w największych miastach w Polsce (tj. Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu oraz Trójmieście (Gdańsku, Gdyni, Sopocie)), który w 2024 r. oraz w kolejnych latach obowiązywania w/w umowy, ma obejmować minimum 3.000 lokali.

Przez budowę portfela lokali rozumie się lokale przedstawiane przez Grupę 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 powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

**(a) 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 2021, wskutek czego nie zostałby 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.

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 osiągania 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 powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

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

Zgodnie z postanowieniami Umów Ramowych 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 odpowiednie 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, Inwestorzy 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

Inwestorom PRS lub LifeSpot rozwiązanie umowy dot. danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

**(c) 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 zawartymi Umowami Ramowymi 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%. Umowy Ramowe PRS przewidują 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 otrzymywanym wynagrodzeniem. Sytuacja taka dotyczy niektórych inwestycji realizowanych przez Grupę w Sektorze PRS, gdzie Inwestorzy PRS lub LifeSpot nie wyrazili 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 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, jej sytuację

finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

**(d) Realizacja przedsięwzięć deweloperskich na warunkach uzgodnionych przez Inwestorów 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 może 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 zapłata ceny sprzedaży na tym etapie jest nieznaczną, 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 a interesem Inwestorów 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, Inwestorów 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 powyższe ryzyko nie materializowało się.



Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

**(e) 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).

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.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako nieznaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

**1.6 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 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 głównymi konkurentami Grupy 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. 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 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 przyczyniać się do wzrostu konkurencyjności projektów deweloperskich realizowanych na gruntach nabytych uprzednio po niższych cenach. Dodatkowo konkurenci mogą okresowo oferować klientom usługi lub produkty, nie odpowiadające 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) gratisy finansowe (np. w postaci obniżonych kosztów wykończenia mieszkań pod klucz czy też gotówkę w postaci *cash back*), (iv) kupony rabatowe czy też koszty okołotransakcyjne (np. koszty aktu przenoszącego własność) po stronie dewelopera. Ponadto mogą wprowadzać w ofertach rozwiązania niestosowane przez Grupę, w tym oferować mieszkania technologicznie bardziej zaawansowane niż aktualnie znajdujące się w ofercie Grupy 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 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 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 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 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. 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 lub presja konkurencyjna (w tym presja cenowa) wynikające z powyższych czynników mogą skutkować wolniejszym rozwojem działalności Grupy, zmniejszeniem jej udziału w rynku oraz spadkiem rentowności.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

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

Działalność Grupy 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 rozbioru 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 reparywacyjnych. 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 reparywacyjne 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 powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

#### **1.8 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 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. postępowania o wydanie decyzji ustalającej lokalizację linii kolejowej w postaci tunelu kolejowego – jako inwestycji towarzyszącej związanej z planowaną budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. 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 Ministerstwa Rozwoju i Technologii przez podmioty niepowiązane z Grupą.

W dniu 23 października 2023 r. Spółka otrzymała interpretację prawną Pełnomocnika Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego dotyczącą zastosowania przepisów Ustawy o CPK oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. 2024 r., poz. 697, ze zmianami) ("**Interpretacja CPK**"). Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego 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 Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o., przepisy Ustawy o CPK nie weszły jeszcze w życie, skutkiem czego zamierzenie dotyczące lokalizacji inwestycji kolejowej nie może być zakwalifikowane jako inwestycja towarzysząca w rozumieniu Ustawy o 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 o 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. 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.

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

Grupa 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.

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 powyższe ryzyko materializowało się (m.in. w 2018 r. zarząd Spółki po zakupie gruntów w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich podjął decyzję odnośnie 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

#### **1.10 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. 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, warunków przyłączenia inwestycji do

infrastruktury technicznej w postaci dróg lub sieci (na tle innych podmiotów z branży deweloperskiej Grupa 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 drogowej), (iii) warunek uregulowania sytuacji prawnej w zakresie ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wpisów i obciążeń (w tym ujawnionych roszczeń, hipotek, służebności kolidujących z projektowaną zabudową), 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 nie będzie chciała podjąć ryzyka zakupu gruntu bez spełnienia się tego warunku. Dotyczy to w szczególności sytuacji, w których na etapie przedzakupowym Grupa 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. zamienne pozwolenia na budowę czy wygaszenia pozwoleń na budowę), jak również konieczność zastosowania specyficznych regulacji prawnych. Ponadto Grupa może również przecenić prawdopodobieństwo uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych lub czasowego opóźnienia w ich uzyskaniu, 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 lub wpływające na koszt realizacji inwestycji, np. z powodu pogłębionych badań gruntowych wykazujących niekorzystne warunki posadowienia budynków lub skażenie gruntu, nakładające obowiązek remediacji gruntu 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.

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 ma możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej z jednoczesnym zwrotem wpłaconych zadatku lub zaliczek. Mogą wystąpić również takie sytuacje, w których wpłacony zadek bądź zaliczka przypadną z chwilą odstąpienia od umowy przedwstępnej przez Grupę bez możliwości dochodzenia ich zwrotu. Brak możliwości skutecznego nabycia wybranego wcześniej gruntu uniemożliwia lub znacznie odracza w czasie inwestycję i tym samym realizację budżetu zaplanowanego dla danego projektu oraz wymusza na Grupie 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 będzie zmuszona dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej – co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości. Taka sytuacja dotyczy nieruchomości w Katowicach, gdzie strony znajdują się w sporze sądowym. Ponadto w przypadku odstąpienia od umowy przez Grupę 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 w postaci braku rygору poddania się egzekucji w trybie przepisów art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego lub stosownych wpisów w księgach wieczystych na rzecz Grupy, może wiązać się z długoletnimi procesami. Ponadto, z uwagi na preferowany przez Grupę model nabywania nieruchomości, uzależniający zawarcie finalnej umowy zakupu nieruchomości od realizacji przewidzianych umową przedwstępną warunków zawieszających, może pojawić się ryzyko wystąpienia przez kontrahentów z roszczeniami (w tym na drodze sądowej) na tle realizacji warunków zawieszających w zakresie wymagalności roszczenia o zawarcie umowy

przysiężonej, a także roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezawarcia umowy przysiężonej sprzedaży nieruchomości wobec braku spełnienia tychże warunków - które to roszczenia, nawet mimo swojej bezzasadności, mogą opiewać na znaczne kwoty i mogą wymagać zaangażowania w wieloletni spór sądowy. W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko materializowało się (np. spór sądowy dotyczący nieruchomości w Katowicach, o którym mowa powyżej, a także spór sądowy dotyczący nieruchomości w Warszawie).

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

#### **1.11 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, zgodnie z przyjętą strategią, realizuje wszystkie kontrakty budowlane jako generalny wykonawca (którym jest co do zasady spółka zależna Murapol Venture 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 Murapol Venture 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 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 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 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 Murapol Venture 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 ze 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 Murapol Venture Partner S.A. na drodze sądowej, a nawet złożenia przez podwykonawcę wniosku o ogłoszenie upadłości Murapol Venture Partner S.A., mającego na celu zmuszenie Murapol Venture 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 powyższe ryzyko materializowało się (m.in. Grupa była zmuszona w przeszłości do przesunięć 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

### **1.12 Grupa 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 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) nieruchomość 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 nieruchomość 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 nieruchomość została kupującemu wydana w stanie niepełnym. 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 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 2020-2024 zgłoszono 28,8 tys. usterek reklamacyjnych, przy czym za zasadne uznano 10,6 tys. usterek w stosunku do 25,6 tys. lokali wybudowanych w Grupie w latach 2016-2024 (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 12,6 mln zł, przy czym na dzień 31 grudnia 2024 r. zaspokojono roszczenia o łącznej wartości ok. 12,1 mln zł, w tym 4 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 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 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, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Grupy i jej projektów deweloperskich oraz na postrzeganie działalności Grupy i jej projektów deweloperskich przez docelowych klientów. Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy 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 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo wystąpienia wad, które byłyby istotne dla działalności Grupy, Grupa ocenia jako niskie.

**1.13 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 oraz skutecznie ograniczać działalność Grupy**

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla ich sfinansowania Grupa 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 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.

W kwietniu 2021 r. Emitent zrestrukturyzował dotychczasowe zadłużenie i pozyskał nowe kredyty od konsorcjum dwóch banków – mBank S.A. oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. – w wysokości 350,0 mln PLN na okres 3 lat (w ramach Umowy Kredytów I). Umowa Kredytów I została zastąpiona we wrześniu 2022 r. przez Umowę Kredytów II zawartą z konsorcjum dwóch banków – Bank Polska Kasa Opieki S.A. i Santander Bank Polska S.A., o łącznej wartości 550,0 mln PLN. Spłata kredytów musi nastąpić do dnia 30 czerwca 2026 r. Przed zawarciem Umowy Kredytów I (następnie zastąpionej przez Umowę Kredytów II) Grupa 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 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 PLN, w porównaniu do 43,6 mln PLN na koniec 2021 r. oraz 160,1 mln PLN 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 PLN i 59,2 mln PLN krótkoterminowego finansowania (obejmującego bieżącą część kredytów oraz zobowiązania z tytułu leasingów), zaś odpowiednio 278,1 mln PLN i 366,6 mln PLN stanowiły zobowiązania długoterminowe z terminem zapadalności do odpowiednio 2024 r. (w przypadku Umowy Kredytów I) i 2026 r. (w przypadku Umowy Kredytów II). 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 PLN (z uwzględnieniem częściowych spłat kwoty kapitału z Umowy Kredytów II). Spółka uzgodniła na mocy aneksu nr 2 do Umowy Kredytów II z dnia 21 grudnia 2023 roku podwyższenie kwoty kredytów dostępnych pierwotnie 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 PLN, z uwzględnieniem kwot kapitału udostępnionych z tytułu Umowy Kredytów II, które pozostają do spłaty).

Dnia 19 lipca 2024 r. na podstawie podpisanego przez Emitenta aneksu nr 6 do Umowy Kredytów II, Bank Polska Kasa Opieki S.A. uruchomił na rzecz Emitenta linię gwarancyjną do kwoty 20 mln PLN. Uruchomienie przedmiotowej linii gwarancyjnej wpłynęło na zwiększenie kwoty pierwotnie udzielonego kredytu ani na rozszerzenie dotychczas udzielonych zabezpieczeń.

W dniu 24 września 2024 r. na podstawie umowy *Assignment Agreement* pomiędzy Alior Bank S.A. i Santander Bank Polska S.A., Alior Bank S.A. przejął część zadłużenia Santander Bank Polska S.A w wysokości 80 mln PLN, na dotychczas obowiązujących warunkach umownych.

W związku z powyższym Alior Bank S.A. stał się trzecim bankiem finansującym Grupę, w ramach Umowy Kredytów II z dnia 14 września 2022 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

miesiące 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 kredytodawców albo do momentu spłaty kredytów z tytułu Umowy Kredytów II, Spółka może dokonywać wypłaty dywidendy do 30 czerwca 2025 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 dnia 22 kwietnia 2024 r. Emitent wykorzystał z tego tytułu 300 mln zł, w tym część z przeniesionych kapitałów utworzonych z zysków z lat poprzednich (2017 i 2018). Natomiast w maju 2024 r. Spółka wypłaciła ponad 80 mln zł z tytułu dywidendy, a w listopadzie 2024 roku 120 mln zł z tytułu zaliczki na poczet dywidendy za 2024 roku, która została pokryta w całości z kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z zysków z lat ubiegłych.

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 PLN, przelewy na zabezpieczenie oraz oświadczenia o poddaniu 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 trzech 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. 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. Grupa nie jest w stanie ocenić wpływu ww. zmiany na prowadzoną działalność.

W dniu 7 października 2024 r. Emitent zawarł z ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy wieloproduktowej dotyczącej linii na gwarancje bankowe z dnia 5 października 2023 r., na mocy którego wydłużono okres dostępności linii do dnia 3 października 2025 r., do kwoty 11.900.000,00 zł.

W dniu 24 kwietnia 2024 r. Emitent podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Ipopema Securities S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. umowę programową emisji obligacji Murapol S.A. o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 500.000.000 zł w dowolnym czasie trwania programu i emitowaniu przez Emitenta poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu.

W dniu 28 maja 2024 r. Emitent wyemitowała 1.500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2024, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 150.000.000 PLN, w ramach Programu Emisji. Dzień wykupu Obligacji przypada na 28 maja 2027 r.

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 (obecnie Grupa nie posiada strategii w zakresie ESG), 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. Obecnie Grupa nie jest w stanie ocenić wpływu ww. zmian na prowadzoną działalność.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako znaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

**1.14 Proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwość ich zaskarżania, a także działania osób trzecich mogą mieć wpływ na realizację prac budowlanych wykonywanych przez Grupę i realizowanych przez nią projektów deweloperskich**

Realizacja projektów przez Grupę 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 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. 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. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające Grupie 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 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 osiągnąć 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 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.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko materializowało się (m.in. Grupa jest stroną szeregu postępowań administracyjnych związanych z realizacją projektów deweloperskich Grupy).

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

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

Do zdarzeń nadzwyczajnych, które są poza kontrolą Grupy, 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, pandemie, epidemie i związane z tym spowolnienie gospodarcze, siła wyższa, kataklizmy 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 osiąganą 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 występowania 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 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 przedsprzedaży 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 2024 r., była trwająca od 2022 r. wojna w Ukrainie. 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 szczególnie 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.

Rok 2024 charakteryzował się wyższą niż cel inflacyjny NBP inflacją (według danych GUS średnioroczna inflacja w Polsce wyniosła 3,6% (w relacji r/r). Jednym z najważniejszych czynników wpływających na tak wysoki poziom inflacji była ww. wspomniana wojna w Ukrainie. Jednocześnie poziom inflacji oraz prognozy na przyszłe okresy determinowały politykę Radę Polityki Pieniężnej w zakresie utrzymywania wysokich stóp procentowych. Poziom stóp procentowych (stopy referencyjnej) kształtuje się obecnie na poziomie 5,25%. 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.

Grupa 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. Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

#### **1.16 Grunty nabywane lub posiadane przez Grupę mogą być obarczone 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 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 obarczone jest przy tym prowadzenie inwestycji na terenach wcześniej wyłączonych z użytku, jak np. tereny przemysłowe czy powojkowe, 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 była odpowiedzialna za przeprowadzenie remediacji zidentyfikowanego zanieczyszczenia historycznego (na terenach nieruchomości, które należą do Grupy) zgodnie z ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 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 PLN) 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. PLN 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 wzmożona 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 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

#### **1.17 Grupa 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.

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 Inwestorami 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 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 powyższe ryzyko nie materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

#### **1.18 Szacowanie wartości nieruchomości gruntowych jest z natury subiektywne i niepewne oraz opiera się na założeniach, które mogą okazać się niedokładne lub na które wpływ mogą mieć czynniki pozostające poza kontrolą Grupy**

W przypadku nabywanych nieruchomości do banku ziemi istnieje ryzyko zapłacenia przez Grupę ceny wyższej niż ich wartość rynkowa. Ponadto nie ma pewności, że szacowanie wartości nieruchomości na etapie akwizycji, która wpływa na cenę nabycia nieruchomości przez Grupę będzie odzwierciedlało w pełni wartość nieruchomości, jaką można byłoby osiągnąć w razie jej sprzedaży w przypadku zaniechania realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako nieznaczną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki

działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

## **2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM I REGULACYJNYM**

### **2.1 Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy oraz zmniejszenia zyskowności 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 nieruchomościami, 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 prowadzi działalność.

Jedną z istotnych regulacji prawnych, które mają wpływ na Grupę, 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 sprzedaży 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 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako wysokie.

## **2.2 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. Plany ogólne będą też mieć wpływ na tzw. obszary uzupełnienia zabudowy, co przekładać będzie się na możliwość (lub jej brak) procedowania decyzji o warunkach zabudowy. Co istotne, plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy nie dłużej niż do końca 2025 r. Obecnie trwają jednak prace legislacyjne, aby termin ten uległ wydłużeniu - tj. do dnia 30 czerwca 2026 r. Nowelizacja przepisów może zatem rzutować na finalne ustalenia w zakresie kształtu Nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także na prawa i obowiązki inwestorów w toku procesu inwestycyjnego.

Pierwotnie Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 1 stycznia 2026 r. 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, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji inwestycji przez inwestorów, w tym Grupę. W szczególności ryzyko to się zwiększy w sytuacji, gdy nie zostanie uchwalona zasygnalizowana powyżej nowelizacja przepisów planistycznych.

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 rozszerzone 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 powyższe ryzyko nie materializowało się, albowiem regulacje w tym zakresie jeszcze nie obowiązywały.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

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

Prowadzenie działalności przez Grupę 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 zawieszone. 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 opiera się na realizacji inwestycji budowlanych, w dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko materializowało się.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie.

#### **2.4 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 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 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 powyższe ryzyko materializowało się wskutek zakwestionowania przez organy kontroli skarbowej kosztów uzyskania przychodów w spółce Partner S.A. (obecnie Murapol Venture Partner S.A.) za rok 2017 (zakwestionowano 1,7 mln PLN kosztów z ogólnej sumy kosztów podatkowych w wysokości 186,9 mln PLN w 2017 r.).

Obecnie Grupa jest stroną pięciu postępowań w kwestiach podatkowych, w tym jednej kontroli celno-skarbowej.

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. Następnie Spółka wniosła 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 PLN 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 PLN).

W dniu 22 kwietnia 2024 r. Spółce zostało doręczone upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie prawidłowości i rzetelności wywiązywania się z obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu wypłat należności wymienionych w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. 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 (łączna suma ubezpieczenia wynosi 20,5 mln EUR).

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 PLN, 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 Naczelny Sąd Administracyjny. Jednocześnie, w grudniu 2024 r. w Murapol Real Estate S.A. zakończona została kontrola celno-skarbowa, w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019, która nie stwierdzała nieprawidłowości w zakresie czynności reorganizacyjnych opisanych powyżej.

W latach 2020-2024 ryzyko nie materializowało się, przy czym obecnie z udziałem Grupy toczą się wspomniane wyżej postępowania dotyczące kwestii podatkowych.

Jednocześnie Emitent 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.

## **2.5 Polskie organy podatkowe mogą dokonać odmiennej od Grupy oceny skutków podatkowych działań restrukturyzacyjnych**

Obecny kształt Grupy jest efektem działań konsolidacyjnych, restrukturyzacyjnych i innych transakcji, których przedmiotem były i są aktywa o znacznej wartości, realizowanych 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. 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.

Obecnie względem Grupy 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 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, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

## **2.6 Organy podatkowe mogą na podstawie regulacji dotyczących cen transferowych zakwestionować rozliczenia pomiędzy spółkami z Grupy oraz spółkami z Grupy a podmiotami powiązanymi**

W toku prowadzonej działalności spółki z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi 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 powiązanymi 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 powiązanymi, 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 powiązanymi, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na wyniki naszej działalności i sytuację finansową.

Powyższe ryzyko, może być szczególnie istotne w kontekście istnienia w strukturze Grupy podatkowej grupy kapitałowej (zawiązanej 1 stycznia 2024 r. pomiędzy Emitentem a Murapol Real Estate S.A.). Ewentualne podważenie rynkowości rozliczeń pomiędzy podatkową grupą kapitałową a innym członkiem Grupy może, choć nie musi, wypłynąć negatywnie na rozliczenia dokonywane w ramach podatkowej grupy kapitałowej.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie materializowało się. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako niskie.

### **3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI**

#### **3.1 Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje oraz ryzyko kredytowe związane z niespełnieniem zobowiązań wobec Obligatariuszy**

Inwestycja w Obligacje nierozzerwalnie wiąże się z ponoszeniem ryzyka w postaci utraty całości lub części zainwestowanych środków. Ryzyko kredytowe to m.in. możliwość niedotrzymania warunków wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta z tytułu Obligacji. Niedotrzymanie warunków może polegać na niespłaceniu odsetek w określonym terminie lub niespłaceniu wartości nominalnej danej serii Obligacji w terminie wykupu. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek zmiany okoliczności, w

tym pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności.

W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych z Obligacji, Obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 dni oraz z zastrzeżeniem ograniczeń czasowych na złożenie żądania wcześniejszego wykupu wskazanych w Warunkach Emisji. Ponadto brak spełnienia świadczeń pieniężnych z Obligacji może skutkować ryzykiem upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

### **3.2 Ryzyko braku zdolności Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji**

Świadczenia pieniężne z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek zmiany okoliczności, w tym pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może zwiększyć swoje zadłużenie finansowe poprzez, między innymi, zaciągnięcie pożyczek, kredytów lub emisje nowych dłużnych papierów wartościowych. Emitent może dokonać zmian w ramach struktury Grupy, rozporządzać swoimi aktywami albo dokonywać określonych transakcji, a w szczególności transakcji wewnątrzgrupowych oraz dokonywać podziału zysku na rzecz swoich akcjonariuszy. Opisane powyżej przypadki mogą być sprzeczne z interesem Obligatariuszy, mogą negatywnie wpływać na zdolność Emitenta do spełnienia zobowiązań z Obligacji oraz ograniczyć zdolność Obligatariuszy do realizacji praw z Obligacji.

W sytuacji, gdy Emitent nie wykona swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligatariusze będą mieli możliwość dochodzenia roszczeń z Obligacji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Istnieje jednak ryzyko, że majątek Emitenta nie będzie wystarczający na zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w całości lub części.

### **3.3 Ryzyko natychmiastowego wcześniejszego wykupu Obligacji**

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja Emitenta, wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. W przypadku, gdy nastąpi połączenie, podział lub przekształcenie Emitenta, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem połączenia, podziału lub odpowiednio przekształcenia Emitenta.

W powyższych przypadkach, Obligacje podlegają wykupowi przed pierwotnie określonym terminem wykupu. W efekcie taka sytuacja może w istotny negatywny sposób wpłynąć na płynność, elastyczność finansową oraz przepływy pieniężne Emitenta i w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji.

### **3.4 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Dodatkowo, Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z którym jeżeli emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że warunki emisji wskażą krótszy okres.

Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Natomiast, w przypadku realizacji przez Emitenta takiego żądania, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wypłaty odsetek z tytułu Obligacji jedynie za okres do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji jakie przepisy wyżej wymienionych aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub

otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Na dzień niniejszej Noty Informacyjnej nie istniały przypadki wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji ani podstawy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji.

W każdym razie, realizacja wyżej wspomnianego uprawnienia przez Obligatariuszy tworzy sytuację, w której Obligacje podlegają wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu. To z kolei może w istotny negatywny sposób wpłynąć na płynność, elastyczność finansową oraz przepływy pieniężne Emitenta i w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji.

### **3.5 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta**

Emitent może podjąć decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wypłaty odsetek z tytułu Obligacji jedynie za okres do Dnia Wcześniejszego Wykupu. W trakcie trwania okresu, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji oraz w okresie poprzedzającym ten okres, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji. W takich okresach, w przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji wcześniejszego wykupu Obligatariusz może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

### **3.6 Ryzyko związane ze zmianą warunków emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy wbrew woli niektórych Obligatariuszy oraz będącej w sprzeczności z indywidualnymi interesami Obligatariusza**

Warunki Emisji przewidują ustanowienie Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Ponadto zgodnie z Warunkami Emisji niektóre uprawnienia Obligatariuszy określone w Warunkach Emisji zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą, co może uniemożliwić im podjęcie zamierzonych przez nich działań, w tym w zakresie możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Zmiana postanowień kwalifikowanych warunków emisji Obligacji, które zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy) lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy (art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach).

Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie jakiegokolwiek zmiany Warunków Emisji innej niż zmiana postanowień kwalifikowanych oraz obniżenie wartości nominalnej Obligacji, zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, za wyjątkiem uchwał w sprawie: (i) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 8 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*) Warunków Emisji stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie lub (ii) podjęcia Uchwały a Priori, które zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Dodatkowo, zgodnie z art. 67 Ustawy o Obligacjach, zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona. Z tego względu istnieje możliwość podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy

uchwały bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkował nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

### **3.7 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje są i będą obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach i zgodnie z Warunkami Emisji. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie obciążył swoich aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej aktywa posiadane przez Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta będzie mogło być prowadzone na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego. Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: i) jedynie z majątku Emitenta, ii) dopiero po zaspokojeniu innych wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

## **4. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z NOTOWANIEM OBLIGACJI W ASO**

### **4.1 Ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko wahań kursu notowań Obligacji**

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w ASO istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W związku z powyższym nie jest możliwe w żadnym momencie zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie. Nie można również przewidzieć poziomu zainteresowania inwestorów Obligacjami. W związku z tym nie można wykluczyć występowania znacznych wahań kursów Obligacji, ani że inwestorzy nie będą w stanie kupić lub Obligatariusze nie będą w stanie sprzedać Obligacji po oczekiwanych cenach lub w oczekiwanych terminach.



Istnieje wiele czynników, zwłaszcza natury ekonomicznej, niezależnych od Emitenta, które mogą wpłynąć na popyt i ceny Obligacji w ASO. Na płynność Obligacji w ASO mogą mieć wpływ m.in.:

- (a) sytuacja finansowa Emitenta;
- (b) ogólna koniunktura na rynkach kapitałowych;
- (c) regulacje prawne i podatkowe;
- (d) sytuacja makroekonomiczna;
- (e) stopień płynności na rynku obligacji korporacyjnych notowanych na rynku wtórnym.

Wahania na rynku papierów wartościowych w przyszłości mogą również mieć niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta, a w konsekwencji, na jego zdolność do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartości Obligacji.

W związku z powyższym, podejmując decyzję inwestycyjną, Obligatariusz winien uwzględnić ryzyko, iż obrót Obligacjami w określonym czasie i po zadowalającej inwestora cenie może być ograniczony. Inwestorzy mogą mieć trudności ze sprzedażą swoich Obligacji po cenach, które zapewnią im jakikolwiek dochód, w tym dochód porównywalny z dochodem z podobnych inwestycji, dla których rynek wtórny się rozwinął.

#### **4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami na ASO**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. Dodatkowo, zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie w żądaniu, wspomnianym w poprzednim zdaniu, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej w przypadku, gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów (art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie).

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW, jako prowadzący ASO, może podjąć decyzję m.in. o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z art. 78 ust. 4d Ustawy o Obrocie, w przypadku między innymi, zawieszenia obrotu, o którym mowa powyżej, KNF występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, innych podmiotów prowadzących alternatywne systemy obrotu, innych podmiotów prowadzących zorganizowane platformy obrotu oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanymi z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu ASO, ma prawo, zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z ww. regulaminów w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek emitenta;
- (b) jeżeli GPW uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- (c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

Zawieszając obrót instrumentami dłużnymi, GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w podpunktach (b) lub (c) powyżej (§ 11 ust. 1a Regulaminu ASO).

Ponadto, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku (§ 11 ust. 3 Regulaminu ASO).

W przypadkach określonych przepisami prawa GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu (§ 11 ust. 2 Regulaminu ASO).

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

#### **4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z zapisami § 12 ust. 2 i 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- (d) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- (e) niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku,

W przypadku obrotu na ASO, w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania zawarto zastrzeżenie, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

Dodatkowo zgodnie z zapisami § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- (c) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu,
- (d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- (e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi. GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi do czasu wykonania decyzji o wykluczeniu z obrotu zgodnie z terminami określonymi odpowiednio w § 12a ust. 4 Regulaminu ASO.

Zgodnie z art. 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe w przypadku, gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ponadto, na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, w przypadku, gdy instrumenty finansowe

przestaną spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. W takim wypadku GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

#### **4.4 Ryzyko nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa**

KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne z tytułu niewykonywania obowiązków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wymagane przez przepisy prawa, w szczególności obowiązki informacyjne wynikające z Ustawy o Ofercie, KNF może:

- (a) wydać decyzję o wykluczeniu, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie; albo
- (b) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN; albo
- (c) zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i. oraz 1k. Ustawy o Ofercie, jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia MAR, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości

10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, zamiast ww. kary KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 -7 Rozporządzenia MAR, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- (a) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN;
- (b) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN;
- (c) a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN. Ponadto, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Ponadto, KNF może nałożyć kary administracyjne na wskazane podmioty lub osoby na zasadach wskazanych w innych przepisach prawa.

#### **4.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO przez GPW**

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub nie wykonuje, lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, w

szczególności obowiązki określone w § 15a i 15b lub § 17 - 17b, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- (a) upomnieć emitenta,
- (b) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

GPW podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na ASO.

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale lub nie wykonuje obowiązków, o których mowa w ustępie powyżej, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO nie może przekraczać 50.000 PLN (zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO).

#### **4.6 Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR**

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1.000.000 EUR.

### III. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

#### 1. Cel emisji

Cel emisji Obligacji nie został określony.

#### 2. Rodzaj wyemitowanych instrumentów dłużnych

Niniejsza Nota Informacyjna obejmuje następujące niezabezpieczone Obligacje zwykłe na okaziciela:

Seria	Kod ISIN	Nazwa skrócona ASO Catalyst	Dzień Emisji	Dzień Wykupu
1/2025	PLO147500022	MUR0428	29 kwietnia 2025 r.	29 kwietnia 2028 r.

Emisja Obligacji została dokonana w ramach Programu Emisji na podstawie:

- (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- (ii) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego;
- (iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu;
- (iv) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i na emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu;
- (v) uchwały zarządu Emitenta z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii 1/2025; oraz
- (vi) uchwały zarządu z dnia 29 kwietnia 2025 roku w sprawie przydziału obligacji serii 1/2025;

Obligacje zostały wyemitowane w ramach Programu Emisji ustanowionego przez Emitenta na podstawie ww. uchwały zarządu Emitenta z dnia 24 kwietnia 2024 r. oraz uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Maksymalna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu Emisji może wynieść maksymalnie 500.000.000,00 PLN ("**Maksymalna Kwota Programu**").

Na dzień niniejszej Noty Informacyjnej, łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji w ramach Programu Emisji wynosi 250 mln PLN. Emisja obligacji serii 1/2024 była pierwszą emisją w ramach Programu Emisji Emitenta. Emisja Obligacji, tj.



obligacji serii 1/2025 była drugą emisją w ramach Programu Emisji Emitenta. Maksymalna Kwota Programu będzie ulegać odnowieniu w przyszłości w razie wykupu przez Emitenta obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

### **3. Wielkość emisji**

W ramach emisji Obligacji serii 1/2025 Emitent wyemitował 10.000 sztuk Obligacji.

### **4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 10.000 PLN. Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji wynosi 100.000.000 PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 10.000 PLN. Cena emisyjna wszystkich Obligacji wynosiła 100.000.000 PLN.

### **5. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie**

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego. W związku z przeprowadzeniem oferty Obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego Emitent nie był zobowiązany do udostępnienia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu Prospektowym ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w Ustawie o Ofercie.

#### **5.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży**

- (a) Data rozpoczęcia subskrypcji: 24 kwietnia 2025 r.
- (b) Data zakończenia subskrypcji: 28 kwietnia 2025 r., godz. 14:00.

#### **5.2 Data przydziału instrumentów dłużnych**

Przydział Obligacji nastąpił w Dniu Emisji, tj. 29 kwietnia 2025 r.

#### **5.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą**

10.000 sztuk Obligacji.

#### **5.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji. Emisja nie była podzielona na transze.

**5.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zostało przydzielonych 10.000 sztuk Obligacji.

**5.6 Cena po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)**

Cena po jakiej nabywano Obligacje wynosiła 10.000 PLN za jedną Obligację i była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

**5.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach**

Zapisy na Obligacje złożyło łącznie 28 podmiotów (uwzględniając subfundusze). Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

**5.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach**

Emitent dokonał przydziału Obligacji 28 podmiotom (liczba uwzględnia subfundusze). Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

**5.9 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu**

Podmioty, którym zostały przydzielone instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO.

**5.10 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)**

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umowy o subemisję.

**5.11 Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów:**

- (a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 3.217.963,80 PLN;
- (b) wynagrodzenie subemitentów, dla każdego oddzielnie: nie dotyczy; Emitent nie zawarł umowy o subemisję;

- (c) sporządzenie Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 13.768,93 PLN; oraz
- (d) promocja oferty: Emitent nie poniósł kosztów promocji.

Koszty emisji Obligacji zostały ujęte w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe i będą obciążały wynik finansowy proporcjonalnie, przez okres posiadania Obligacji.

W sprawozdaniu finansowym koszty emisji do rozliczenia w czasie prezentowane są w pozycji pozostałe zobowiązania finansowe.

## **6. Warunki wykupu**

Obligacje podlegać będą jednorazowemu wykupowi według wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji, w tym w zakresie sposobu płatności z tytułu Obligacji, opisane są w punktach 5 – 8 Warunków Emisji.

### **6.1 Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta**

Emitent po upływie 18 (osiemnastu) miesięcy od Dnia Emisji może dokonać wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji. W takim przypadku Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić wyłącznie w Dniu Płatności Odsetek. Emitent może dokonać wcześniejszego częściowego wykupu Obligacji pod warunkiem, że w danym Dniu Wcześniejszego Wykupu Emitent dokona wcześniejszego wykupu co najmniej 30% Obligacji wyemitowanych w Dniu Emisji. W Dniu Wcześniejszego Wykupu, Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie: (i) Należności Główniej, (ii) Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia

wcześniejszego wykupu (bez tego dnia) oraz (iii) kwoty Premii określonej w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.

## **6.2 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

- (a) Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:
  - (i) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania; lub
  - (ii) w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji.
- (b) Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 6.3 Warunków Emisji lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupu w trybie określonym w punkcie 6.4 Warunków Emisji powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.
- (c) Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Obligatariuszy nastąpi na zasadach opisanych w punktach 6 - 8 Warunków Emisji.

## **6.3 Pozostałe informacje dotyczące wykupu Obligacji**

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie istnieją przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji.

# **7. Warunki wypłaty oprocentowania**

## **7.1 Płatność Kwoty Odsetek**

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (wliczając ten dzień) do Dnia Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dniu Ustalenia Prawa Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 4 (*Oprocentowanie*) Warunków Emisji. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi, zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego: (i) w najbliższym Dniu

Roboczym przypadającym po tym dniu, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym lub (ii) w najbliższym Dniu Roboczym, przypadającym przed tym dniem, jeżeli ów dzień przypada w następnym miesiącu kalendarzowym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Jeśli zapłata nie nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, odsetki będą naliczane zgodnie z pozostałymi postanowieniami Warunków Emisji od dnia niebędącego Dniem Roboczym, w którym miała nastąpić zapłata Kwoty Odsetek. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

## **7.2 Naliczanie odsetek**

- (a) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- (b) W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), albo Dnia Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

## **7.3 Obliczenie Kwoty Odsetek**

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times LD/365$$

gdzie:

**KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

**SP** oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 4.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji;

**WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

**LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

## **7.4 Ustalenie Stopy Procentowej**

- (a) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (tj. stopa bazowa określona w punkcie 14 Suplementu Emisyjnego do Warunków Emisji (WIBOR 3M) lub inna stopa bazowa ustalona w sposób, o którym mowa poniżej) powiększona o Marżę (tj. marżę odsetkową określoną w punkcie 13 Suplementu Emisyjnego do Warunków Emisji (4,00% p.a.)), z zastrzeżeniem że Marża może podlegać tymczasowemu podwyższeniu w okresie, o którym mowa poniżej, zgodnie z następującymi zasadami:

Wskaźnik Zadłużenia (W)	Marża (M)
$W \leq 1,00$	Marża (M)
$1,00 < W \leq 1,15$	$M + 0,60\% \text{ p.a.}$
$1,15 < W$	$M + 1,20\% \text{ p.a.}$

- (b) Każdorazowo po przekazaniu przez Emitenta informacji o wysokości Wskaźnika Zadłużenia zgodnie z punktem 12.2 Warunków Emisji Marża dla Okresów Odsetkowych rozpoczynających się po dniu przekazania informacji zostanie ustalona w sposób, o którym mowa powyżej.
- (c) Stopa Procentowa, w tym Stopa Bazowa, zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (d) Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- (e) Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego.
- (f) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami w związku z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), zgodnie z procedurą określoną w punktach 4.4.6 – 4.4.14 Warunków Emisji.

- (g) Dzień Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Płatności Odsetek oraz Dzień Ustalenia Prawa dla Obligacji przypadają w datach wskazanych w tabeli poniżej:

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Koniec Okresu Odsetkowego (bez tego dnia)	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Prawa
1.	29 kwietnia 2025 roku	29 lipca 2025 roku	24 kwietnia 2025 r.	29 lipca 2025 roku	24 lipca 2025 roku
2.	29 lipca 2025 roku	29 października 2025 roku	24 lipca 2025 roku	29 października 2025 roku	24 października 2025 roku
3.	29 października 2025 roku	29 stycznia 2026 roku	24 października 2025 roku	29 stycznia 2026 roku	26 stycznia 2026 roku
4.	29 stycznia 2026 roku	29 kwietnia 2026 roku	26 stycznia 2026 roku	29 kwietnia 2026 roku	24 kwietnia 2026 roku
5.	29 kwietnia 2026 roku	29 lipca 2026 roku	24 kwietnia 2026 roku	29 lipca 2026 roku	24 lipca 2026 roku
6.	29 lipca 2026 roku	29 października 2026 roku	24 lipca 2026 roku	29 października 2026 roku	26 października 2026 roku
7.	29 października 2026 roku	29 stycznia 2027 roku	26 października 2026 roku	29 stycznia 2027 roku	26 stycznia 2027 roku
8.	29 stycznia 2027 roku	29 kwietnia 2027 roku	26 stycznia 2027 roku	29 kwietnia 2027 roku	26 kwietnia 2027 roku
9.	29 kwietnia 2027 roku	29 lipca 2027 roku	26 kwietnia 2027 roku	29 lipca 2027 roku	26 lipca 2027 roku
10.	29 lipca 2027 roku	29 października 2027 roku	26 lipca 2027 roku	29 października 2027 roku	26 października 2027 roku
11.	29 października 2027 roku	29 stycznia 2028 roku	26 października 2027 roku	29 stycznia 2028 roku	26 stycznia 2028 roku
12.	29 stycznia 2028 roku	29 kwietnia 2028 roku	26 stycznia 2028 roku	29 kwietnia 2028 roku	26 kwietnia 2028 roku

- (h) Zgodnie z punktem 4.1 Warunków Emisji, jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi, zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego: (i) w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym lub (ii) w najbliższym Dniu Roboczym, przypadającym przed tym dniem, jeżeli ów dzień przypada w następnym miesiącu kalendarzowym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Jeśli zapłata nie nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, odsetki będą naliczane zgodnie z pozostałymi postanowieniami Warunków Emisji, od dnia niebędącego Dniem Roboczym, w którym miała nastąpić zapłata Kwoty Odsetek.

8. **Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**  
Obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

**9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż cztery miesiące udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia**

**9.1 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału**

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 722.027.000 PLN, natomiast zobowiązania przeterminowane na dzień 31 grudnia 2024 r. nie występowały.

**9.2 Perspektywy kształtowania się zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Emitent szacuje, że na dzień 29 kwietnia 2028 r. zobowiązania Emitenta nie powinny znacząco odbiegać od poziomu zobowiązań na dzień 31 grudnia 2024 r. Jednocześnie perspektywy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji oraz dzień 31 grudnia 2025 r. prezentują się następująco:

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Emitenta:

- (a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpił Dzień Emisji, tj. 31 grudnia 2025 roku, wynosi 862.257.000 PLN; oraz
- (b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji, tj. 29 kwietnia 2026 roku wynosi 848.789.000 PLN.

Szacunkowa struktura finansowania Emitenta kształtuje się w sposób następujący:

- (a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpił Dzień Emisji, tj. 31 grudnia 2025 roku:
  - (i) zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą: 611.457.000 PLN (38,7% pasywów bilansu Emitenta);
  - (ii) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynoszą: 250.000.000 PLN (15,8% pasywów bilansu Emitenta); oraz
  - (iii) zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą: 800.000 PLN (0,1% pasywów bilansu Emitenta),
- (b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji, tj. 29 kwietnia 2026 roku:
  - (i) zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą: 598.039.000 PLN (35,9% pasywów bilansu Emitenta);
  - (ii) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynoszą: 250.000.000 PLN (15,0% pasywów bilansu Emitenta); oraz
  - (iii) zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą: 750.000 PLN (0,05% pasywów bilansu Emitenta).



- 10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**
- Nie dotyczy.
- 11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**
- Nie dotyczy. Emitentowi oraz emitowanym przez niego Obligacjom nie przyznano ratingów.
- 12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne**
- Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.
- 13. Informacja o wycenie przedmiotu zastawu i hipoteki**
- Nie dotyczy. Obligacje są niezabezpieczone.
- 14. Liczba głosów na walnym zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**
- Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.
- 15. Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**
- Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.
- 16. Liczba akcji przypadających na jedną obligację - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa**
- Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.
- 17. Cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa**
- Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.
- 18. Terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia akcji - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa**
- Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.
- 19. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego aktywa obrotowe Emitenta oraz jego Grupy wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb**
- Emitent oświadcza, że według niego aktywa obrotowe Emitenta oraz jego Grupy wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

#### **IV. ZAŁĄCZNIKI**

Do niniejszej Noty Informacyjnej zostały dołączone następujące Załączniki:

- 1.** Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta (Rejestr Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego).
- 2.** Tekst jednolity Statutu Emitenta.
- 3.** Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych niniejszą Notą Informacyjną.
- 4.** Warunki Emisji Obligacji serii 1/2025 wraz z załącznikami.
- 5.** Definicje i objaśnienia skrótów.

**ZAŁĄCZNIK 1**  
**AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA**  
**(REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO)**

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 06.06.2025 godz. 10:31:00

Numer KRS: 0000275523

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		28.02.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	122	Data dokonania wpisu	14.05.2025
	Sygnatura akt	BB.VIII NS-REJ.KRS/3545/25/24		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W BIELSKU - BIAŁEJ, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 072695687, NIP: 5471932616
3.Firma, pod którą spółka działa	MURAPOL SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat BIELSKO-BIAŁA, gmina BIELSKO-BIAŁA, miejsc. BIELSKO-BIAŁA
2.Adres	ul. DWORKOWA, nr 4, lok. ---, miejsc. BIELSKO-BIAŁA, kod 43-300, poczta BIELSKO-BIAŁA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	MURAPOL.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-34983-99301-IEWRS-24

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	05.01.2007R. NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ Z KANCELARII NOTARIALNEJ DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, JAROSŁAW STEJSKAŁ SPÓŁKA CYWILNA, UL.CIESZYŃSKA 8, 43-300 BIELSKO-BIAŁA, REP.A 91/2007.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 01.10.2007R., REP.A NR 10588/2007, NOTARIUSZ DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W BIELSKU-BIAŁEJ UL.CIESZYŃSKA 8 - ZMIANA ART.1 UST.1, ART.3,ART.4 UST.3,7,9,ART.6,ART.21 UST.3,ART.23,ART.25 STATUTU SPÓŁKI. AKT NOTARIALNY Z DNIA 15.10.2007R., REP.A NR 11291/2007, NOTARIUSZ DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W BIELSKU-BIAŁEJ UL.CIESZYŃSKA 8 - ZMIANA ART.3 UST.2, ART.3 UST.4,ART.3 UST.1 STATUTU SPÓŁKI, W ART.3 DODANO UST.5. AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.10.2007R., REP.A NR 11727/2007, NOTARIUSZ DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W BIELSKU-OBIAŁEJ UL.CIESZYŃSKA 8 - ZMIANA ART.3 UST.2.
	3	13 CZERWCA 2008 R., REPERTORIUM A NUMER 7267/2008, NOTARIUSZ MGR JAROSŁAW STEJSKAŁ KANCELARIA NOTARIALNA MGR DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, MGR JAROSŁAW STEJSKAŁ, MGR TOMASZ JANIK SPÓŁKA CYWILNA, UL. CIESZYŃSKA 8, 43-300 BIELSKO-BIAŁA - ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI : ART. 2 W CAŁOŚCI; ART. 4 W ZAKRESIE UST. 5, UST. 6 ORAZ UST. 9; ART. 12 W ZAKRESIE UST. 2; ART. 13 W ZAKRESIE UST. 1; ART. 14 W ZAKRESIE UST. 1; ART. 16 W CAŁOŚCI; ART. 17 W ZAKRESIE UST. 1; ART. 18 W CAŁOŚCI; ART. 21 W ZAKRESIE UST. 2 ORAZ UST. 3
	4	26 LUTEGO 2009 ROKU, REPERTORIUM A NUMER 1853/2009 PRZED NOTARIUSZEM MGR JAROSŁAWEM STEJSKAŁEM W KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY: DARIUSZA WOJCIECHA RZADKOWSKIEGO, JAROSŁAWA STEJSKAŁA I TOMASZA JANIKA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. CIESZYŃSKIEJ 8 - ZMIANA ART. 2 I ART. 21 UST. 2
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 19.05.2010R., REP.A NR 6077/2010, NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, JAROSŁAW STEJSKAŁ. TOMASZ JANIK S.C. W BIELSKU-BIAŁEJ - ZMIENIONO: ART.4,6,12,16,18, USUNIĘTO: ART.25
	6	23.05.2011 R., AKT NOTARIALNY, REPERTORIUM A NUMER 4833/2011, NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ NOTARIUSZY: DARIUSZA WOJCIECHA RZADKOWSKIEGO, JAROSŁAWA STEJSKAŁA I TOMASZA JANIKA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. CIESZYŃSKIEJ 8 ZMIENIONO ART. 12 UST. 4, ART. 16 UST. 6 ORAZ ART. 3 UST. 1, 2, 3 STATUTU SPÓŁKI.
	7	09.05.2012 R., REP. A NUMER 4007/2012 NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, JAROSŁAW STEJSKAŁ, TOMASZ JANIK SPÓŁKA CYWILNA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. CIESZYŃSKIEJ 8 - W ART. 3 STATUTU DODAJE SIĘ USTĘP 4
	8	31.01.2013 R., AKT NOTARIALNY, REPERTORIUM A NUMER 1724/2013, NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI SPÓŁKA CYWILNA W KRAKOWIE PRZY UL. KARMEŁICKIEJ NR 68 - SKREŚLONO UST. 4 W ART. 3.
	9	28.10.2013 ROKU, REP. A NR 10053/2013 NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, JAROSŁAW STEJSKAŁ, TOMASZ JANIK SPÓŁKA CYWILNA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. CIESZYŃSKIEJ 8 - ZMIENIONO: ART. 4, ART. 13, ART. 16, ART. 18, ART. 20, ART. 21; DODANO: UST. 4 W ART. 3
	10	22.11.2013 R., AKT NOTARIALNY, REPERTORIUM A NUMER 11058/2013, NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA - DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, JAROSŁAW STEJSKAŁ, TOMASZ JANIK, SPÓŁKA CYWILNA, 43-300 BIELSKO-BIAŁA UL. CIESZYŃSKA 8 - W ART. 2. DODANO PUNKTY 95,96,97 I 98.
	11	27.10.2014 ROKU, REP. A NR 9481/2014 NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA DARIUSZ WOJCIECH RZADKOWSKI, JAROSŁAW STEJSKAŁ, TOMASZ JANIK

	SPÓŁKA CYWILNA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. CIESZYŃSKIEJ 8 - ZMIENIONO: ART. 21 UST. 3 PKT 4); DODANO: PUNKT 99 W ART. 2
12	30-06-2015, REPERTORIUM A NR 5605/2015, NOTARIUSZ JAROSŁAW STEJSKAŁ, KANCELARIA NOTARIALNA NOTARIUSZY: DARIUSZA WOJCIECHA RZADKOWSKIEGO, JAROSŁAWA STEJSKAŁA I TOMASZA JANIKA, BIELSKO-BIAŁA, UL. CIESZYŃSKA 8  ZMIANA: ART. 2 POPRZEC DODANIE PKT 100
13	08.12.2015 ROKU, REP. A NR 15488/2015 NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA GGTC GRUSZCZYŃSKI NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA W KRAKOWIE PRZY UL. KARMEŁICKIEJ 68 - USUNIĘTO ART. 3 UST. 4; DODANO ART. 3 UST. 4
14	12.09.2016 R., REP. A NR 24778/2016 NOTARIUSZ WITOLD KAPUSTA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ 19 - ZMIENIONO ART. 20 UST 1 ORAZ ART. 21 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI
15	26.09.2016 R., REP. A NR 1020/2016 NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW 41/6 - ZMIENIONO ART. 3 STATUTU SPÓŁKI; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU
16	28.11.2017 R., REP. A NR 2601/2017 NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW 41/6 - ZMIENIONO: § 20 UST. 1, § 21 UST. 2 STATUTU
17	4.06.2020 R., AKT NOTARIALNY, REPERTORIUM A NUMER 2036/2020, NOTARIUSZ KAROL SZYRMA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZWIE PRZY UL. KOLEJOWEJ 47/26 - ZMIENIONO ART. 16 UST. 1; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU
18	28.09.2020 R., AKT NOTARIALNY, REPERTORIUM A NUMER 3847/2020, NOTARIUSZ KAROL SZYRMA, KANCELARIA NOTARIALNA PATRYCJA WĄSOWSKA, KAROL SZYRMA, SPÓŁKA CYWILNA W WARSZAWIE PRZY UL. KOLEJOWEJ 47 LOK. 28 - ZMIENIONO: ART. 17 UST. 1, ART. 21 UST. 2, ART.21 UST.3 PKT 2
19	29.07.2021 R., REP. A NUMER 3989/2021, NOTARIUSZ KAROL SZYRMA PROWADZĄCY KANCELARIĘ W WARSZAWIE PRZY UL. KOLEJOWEJ 47 LOK. 26 - ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI NADAJĄC MU NOWĄ TREŚĆ BĘDĄCĄ TEKSTEM JEDNOLITYM STATUTU
20	20.09.2021 R. AKT NOTARIALNY, REP. A NR 11135/2021, NOTARIUSZ AGNIESZKA LISOWSKA PROWADZĄCANKANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY ALEI JANA PAWŁA II NR 61 LOK. 4 W WARSZAWIE.WYKREŚLONO: ART. 1 UST 6 PKT 8, ART. 3 UST. 6.ZMIENIONO: ART. 17 UST. 7, ART. 18 UST. 7, ART. 18 UST. 8, ART. 19 UST. 4, ART. 22 UST. 2 PKT 2.PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY SPÓŁKI.
21	10.02.2022 R. AKT NOTARIALNY, REP. A NR 672/2022, NOTARIUSZ KAROL SZYRMA PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY ULICY KOLEJOWEJ 47 LOK. 26 W WARSZAWIE. ZMIENIONO: ART. 6, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
22	21.09.2022 R. AKT NOTARIALNY, REP. A NR 25693/2022, NOTARIUSZ GRZEGORZ GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, PLAC MARSZ. J. PIŁSUDZKIEGO NR 3 - DODANO: ART. 19 UST. 6, ART. 19 UST. 7, ART 20[1], ART. 24 UST. 9; - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI
23	30.04.2024 R. AKT NOTARIALNY, REP. A NR 4287/2024, NOTARIUSZ TOMASZ BAŚCIUK, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, RYNEK 19 - ZMIENIONO: ART. 1 UST. 6 PKT 1, ART. 6, ART. 12 UST. 6, ART. 17, ART. 23 UST. 4, ART. 26, - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
24	29.04.2025 R. AKT NOTARIALNY, REP. A NR 4315/2025, NOTARIUSZ TOMASZ BAŚCIUK, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, RYNEK 19 - ZMIENIONO: ART. 26 UST. 1 I 2, - DODANO: ART. 3(1) - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.

### Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego	-----

do ogłoszeń spółki	
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania		PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale		MURAPOL SPÓŁKA AKCYJNA POWSTAŁA Z PRZEKSZTAŁCENIA MURAPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - NA ZASADACH WSKAZANYCH W PRZEPISACH ART.551 PAR.1 KSH I NASTĘPNYCH KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH ORAZ W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA PRZYJĘTYM PRZEZ ZARZĄD MURAPOL SP.Z O.O. W DNIU 10.11.2006R., ZMIENIONYM ANEKSEM Z DNIA 26.11.2006R. ZBADANYM PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA JANINĘ KRZEMIŃSKĄ W ZAKRESIE POPRAWNOŚCI I RZETELNOŚCI. UCHWAŁA Z DNIA 5 STYCZNIA 2007R. PODJĘTA PRZEZ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW MURAPOL SP.Z O.O.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji		-----
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	"MURAPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ",-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000002109
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5.Numer REGON	072695687
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	2 040 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	40800000
4.Wartość nominalna akcji	0,05 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 040 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	43 661,00 ZŁ
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----

Podrubryka 1  
Informacja o wniesieniu aportu

Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	9800000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	9.800.000 AKCJI IMIENNYCH UPZYWILEJOWANYCH CO DO PRAWA GŁOSU. KAŻDA AKCJA SERII B DAJE PRAWO DO DWÓCH GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA A1
	2.Liczba akcji w danej serii	8200000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	8.200.000 AKCJI IMIENNYCH UPZYWILEJOWANYCH CO DO PRAWA GŁOSU. KAŻDA AKCJA SERII A1 DAJE PRAWO DO DWÓCH GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA A2
	2.Liczba akcji w danej serii	2000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	C 1
	2.Liczba akcji w danej serii	16000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	16.000.000 AKCJI IMIENNYCH SERII C 1 JEST UPZYWILEJOWANYCH W TEN SPOSÓB, ŻE KAŻDA AKCJA SERII C 1 DAJE PRAWO DWÓCH GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU MURAPOL S.A.
5	1.Nazwa serii akcji	C 2
	2.Liczba akcji w danej serii	4000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	800000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11



1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE
--	-----

### Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

### Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów

## Dział 2

### Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ISKRA
	2.Imiona	NIKODEM KAMIL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78122908133, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SROKA
	2.Imiona	IWONA KATARZYNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70121601109, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KROMER
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW KONRAD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79082401858, -----
	4.Numer KRS	****

5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	RUANE
		2.Imiona	JOHN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
	2	1.Nazwisko	TWEMLOW
		2.Imiona	WILLIAM
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
	3	1.Nazwisko	GRADISCHNIG
		2.Imiona	LUKAS
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
	4	1.Nazwisko	ŞENMAN
		2.Imiona	NEBIL
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	72031618156, -----
	5	1.Nazwisko	FİJOŁEK
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	86070306930, -----
	6	1.Nazwisko	DYJAS
		2.Imiona	MACIEJ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	63092700131, -----
	7	1.Nazwisko	BAUTA SZOSTAK
		2.Imiona	JUSTYNA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	78070800842, -----
	8	1.Nazwisko	O'MAHONY
		2.Imiona	BRENDAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	66021615274, -----
	9	1.Nazwisko	HEJNOWSKA
		2.Imiona	ANIELA ANNA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	79012917169, -----

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko		CADER
	2.Imiona		MACIEJ PAWEŁ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia		85021001276, -----

4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA - Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
------------------	--------------------------------------

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	4	69, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA
	5	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	6	64, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZÓW I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH
	7	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	8	66, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM FUNDUSZAMI
	9	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.07.2007	01.01.2006R.-31.12.2006R.
	2	07.07.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	23.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	16.06.2010	01.01.2009.-31.12.2009.
	5	15.07.2011	1.01.2010 - 31.12.2010
	6	25.05.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	10.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	8	15.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	15.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	22.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	04.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	31.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	21.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	02.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	24.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	05.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	04.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	07.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	19	08.05.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania	1	*****	01.01.2007 - 31.12.2007

rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	3	*****	01.01.2009.-31.12.2009.
	4	*****	1.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012-31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	18	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006R.-31.12.2006R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009.-31.12.2009.
	5	*****	1.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012-31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	19	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2006R.-31.12.2006R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009.-31.12.2009.
	5	*****	1.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011

7	*****	01.01.2012-31.12.2012
8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
19	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

### Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2011	1.01.2010 - 31.12.2010
	2	25.05.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	10.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	4	15.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	15.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	22.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	04.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	31.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	21.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	02.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	24.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	05.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	04.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	07.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	08.05.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	1.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	1.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	1.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2006
---	------------

## Dział 4

## Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

## Dział 5

## Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

## Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

## Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

## Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

## Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

## Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów
-------------

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów
-------------

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego
---

Brak wpisów
-------------

data sporządzenia wydruku 06.06.2025
--------------------------------------

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://prs.ms.gov.pl">prs.ms.gov.pl</a>
---



**ZAŁĄCZNIK 2**  
**TEKST JEDNOLITY STATUTU EMITENTA**

Repertorium A numer: 4315/2025

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego kwietnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (29-04-2025 r.) w budynku nr 4 przy ulicy Dworkowej w Bielsku-Białej notariusz mgr **Tomasz BAŚCIUK**, prowadzący Kancelarię Notarialną w formie Spółki Cywilnej notariuszy: Jarosława Stejskała i Tomasz Baściuka w Bielsku-Białej przy Rynku nr 19 zaprotokołował uchwały odbywającego się tym budynku – Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą: **MURAPOL Spółki Akcyjnej z siedzibą w Bielsku-Białej**, pod adresem: 43-300 Bielsko-Biała, ulica Dworkowa nr 4, zwanej w dalszej treści tego aktu: Spółką Akcyjną lub Spółką, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000275523**, posiadającej numer REGON: 072695687 oraz numer NIP: 5471932616, stosownie do przedłożonej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dnia 29 kwietnia 2025 roku i sporządził poniższy: -----

## PROTOKÓŁ ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

(...)

**Uchwała nr 24**  
**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej**  
**z dnia 29 kwietnia 2025 roku**  
**w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu MURAPOL S.A.**

### § 1.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej („Spółka”), niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity statutu Spółki w następującym brzmieniu uwzględniającym zmiany dokonane Uchwałą nr 20 oraz Uchwałą nr 23 niniejszego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia: -----

## „STATUT

# MURAPOL SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W BIELSKU-BIAŁEJ

## 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 Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie lub Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, tak długo jak są oni akcjonariuszami Spółki, przy czym (a) tak długo jak AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie posiada co najmniej 10% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, uprawnienia wynikające z niniejszego Statutu w imieniu obu akcjonariuszy będzie wykonywał AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. oraz (b) jak udział AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie spadnie poniżej 10% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki wówczas uprawnienia wykonywał będzie Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jeśli tylko jeden z ww. podmiotów będzie akcjonariuszem Spółki, wówczas uprawnienia Akcjonariusza Uprawnionego będą wykonywane przez taki podmiot tak długo jak będzie on posiadał co najmniej 33.34% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki; -----
  - 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 su-  
rowców 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 ogrze-  
wania, -----
- 29) PKD 27.32.Z Produkcja pozostałych elektronicznych i elektrycz-  
nych 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, gorą-  
cą 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 bu-  
dynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
- 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 wy-  
kończeniowych, -----
- 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 sprzątanie 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, -----

W. P. 13

- 97) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych, -----
- 98) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków 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. 3<sup>1</sup>**

1. Na podstawie uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru akcjonariuszy w odniesieniu do Warrantów Subskrypcyjnych oraz zmiany statutu Spółki („Uchwała Emisyjna”), kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie wyższą niż 43.661,00 (słownie: czterdzieści trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden 00/100) PLN poprzez emisję nie więcej niż 873.220,00 (słownie: osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia) akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,05 PLN (pięć) groszy każda („Akcje Serii E”).---
2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w art. 31 ust. 1 powyżej, jest przyznanie prawa do objęcia Akcji Serii E uprawnionym z warrantów subskrypcyjnych emitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały Emisyjnej w związku z wprowadzeniem w Spółce programu motywacyjnego na lata 2024 – 2028, opartego o warranty subskrypcyjne uprawniające członków Zarządu, członków zarządu spółek zależnych Spółki lub inne osoby o kluczowym znaczeniu dla Spółki do objęcia Akcji Serii E.-----

#### **Art. 4.**

1. Akcje Spółki są zbywalne bez ograniczeń. -----
2. Akcje Spółki są równe i niepodzielne. -----

#### **Art. 5.**

1. Akcje Spółki mogą być umarzane 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.

Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać prawo głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe oraz gdy w rejestrze akcjonariuszy lub na rachunku papierów wartościowych, dokonano wzmianki o jego ustanowieniu i upoważnieniu do wykonywania prawa głosu. - - - - -

### 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 uchwała 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. 3281 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 prze-

pisu art. 402(1) 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 nie-





wskazania 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 wypowiadać 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. Z zastrzeżeniem Art. 17 ust. 7 poniżej, w skład Rady Nadzorczej wchodzi od 7 (siedmiu) do 9 (dziewięciu) członków, powoływanych i odwoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. W przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza wybierana w tym trybie liczy 5 członków. -----

3. Z zastrzeżeniem określonej w ust. 2 powyżej liczby członków Rady Nadzorczej wybieranej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, 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. Tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony posiada co najmniej 33.34% w

ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariuszowi Uprawnionemu będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powołania i odwołania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz 5 (pięciu) członków Rady Nadzorczej (w przypadku ośmio- i dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) spośród których Akcjonariusz Uprawniony wskazuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----

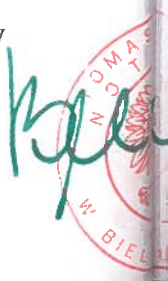
8. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że prawo głosu Akcjonariusza Uprawnionego przy wyborze jednego Członka Niezależnego jest wyłączone tak długo jak posiada on co najmniej 33.34% głosów w ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. -----

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 wygaś, 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 przypadku gdy Akcjonariusz Uprawniony będzie posiadał głosy w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w liczbie uprawniającej do skorzystania z uprawnienia osobistego, o którym mowa w niniejszym art. 17, Akcjonariusz Uprawniony, w terminie dwóch miesięcy od zarejestrowania uchwały nr 21 Walnego Zgromadzenia z dnia 30 kwietnia 2024 roku w sprawie zmian Statutu Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, złoży 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 należy traktować jako wskazanego przez Uprawnionego Akcjonariusza. W przypadku zaniechania złożenia takiego oświadczenia przez Akcjonariusza Uprawnionego we wskazanym powyżej terminie, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, które dokona wyboru nowej Rady Nadzorczej, a w takim przypadku Akcjonariusz Uprawniony będzie uprawniony do skorzystania z przysługującego mu uprawnienia osobistego opisanego w ust. 7 powyżej do dnia odbycia takiego Walnego Zgromadzenia. Brak złożenia ww. oświadczenia nie wpływa przy tym na utratę przez Radę Nadzorczą statusu organu Spółki ani nie stanowi przeszkody do podejmowania przez nią ważnych uchwał do czasu powołania nowej Rady Nadzorczej na zasadach określonych w poprzednim zdaniu. -----

### **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, za 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, postanowienia ust. 6 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. 6 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.

*Handwritten signature and red circular stamp.*

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 ustalanie 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 użytkowania 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, za 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 użytkowania 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

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the word "TOWAR" at the top and "W" at the bottom, with some illegible text in the center.

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 powiązanym 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 pod-  
miotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przy-  
padku świadczenia na rzecz Spółki innych usług niż badanie; -----  
5) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do bada-  
nia sprawozdań finansowych. -----  
4. Rada Nadzorcza może ustanowić komitet inwestycyjny ("Komitet Inwe-  
stycyjny"), którego zadaniem będzie wyrażanie opinii w zakresie planowa-  
nych zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania stra-  
teгии sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podsta-  
wie zatwierdzonego Rocznoego Budżetu. -----  
5. Zarząd będzie zobowiązany do zasięgnięcia opinii Komitetu Inwesty-  
cyjnego, przed podjęciem czynności określonych w: (a) Art. 20 pkt. 7) oraz  
pkt. 9) i 12) w zw. z pkt. 7) powyżej, niezależnie od wartości takiej czyn-  
ności; oraz (b) Art. 20 pkt. 8) oraz pkt. 9) i 12) w związku z pkt. 8), przy-  
czym o wartości tam wskazanej obniżonej do kwoty 500.000,00 zł (pięćset  
tysięcy złotych). Opinie Komitetu Inwestycyjnego wskazanej w zdaniu po-  
przednim, poza wyjątkami określonymi w Art. 20 pkt. 7) oraz 8), nie wy-  
maga 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 szcze-  
gólności 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 grani-  
cach wskazanych określa Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 4. -----
2. Od chwili uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumie-  
niu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, członkowie Zarządu powoływani i od-  
woływani 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 rozumie-

*Handwritten signature in blue ink.*  
*Red circular stamp with text: TOMA, W B.*

niu art. 4 pkt 20) Ustawy o Ofercie, tak długo jak Akcjonariusz Uprawniony posiada co najmniej 33,34% 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 Kłodziej. -----

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **Art. 26.**

1. Uprawnienia osobiste przyznane Akcjonariuszowi Uprawnionemu w niniejszym Statucie wykonuje się poprzez doręczenie Spółce pisemnego oświadczenia o wykonaniu danego uprawnienia osobistego. Wraz z doręceniem oświadczenia Akcjonariusz Uprawniony zobowiązany jest przedstawić Spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez firmę inwestycyjną lub bank powierniczy prowadzący rachunki papierów wartościowych, na których są zapisane akcje Spółki, potwierdzające fakt posiadania przez: (i) Akcjonariusza Uprawnionego lub (ii) Akcjonariusza Uprawnionego oraz podmioty, o których mowa w art. 26 ust. 2 zdanie drugie Statutu, akcji Spółki w liczbie wymaganej niniejszym Statutem z datą utraty ważności przypadającą nie wcześniej niż na koniec dnia, w którym nastąpiło złożenie oświadczenia. W przypadku, o którym mowa w pkt (ii) zdania poprzedzającego, wraz z doręceniem oświadczenia o wykonaniu uprawnienia osobistego Akcjonariusz Uprawniony przedstawia Spółce również pisemne lub złożone w formie elektronicznej z kwalifikowanym podpisem elektronicznym, oświadczenia podmiotów, o których mowa art.

*Handwritten signature*  
TOMASZ  
W BIEL



26 ust. 2 zdanie drugie Statutu potwierdzające, że spełniają one kryteria umożliwiające wliczenie głosów przysługujących z posiadanych przez nie akcji Spółki do udziału AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. oraz Hampont Sp. z o.o. w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na potrzeby wykonania uprawnień osobistych Akcjonariusza Uprawnionego. -

2. Tak długo jak AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie są akcjonariuszami Spółki, na potrzeby ustalenia ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadanych przez Akcjonariusza Uprawnionego akcje Spółki posiadane przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz akcje Spółki posiadane przez Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podlegają zsumowaniu. Jednocześnie, dla potrzeb niniejszego Statutu, do udziału AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. oraz Hampont Sp. z o.o. w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, poza głosami z akcji Spółki posiadanych bezpośrednio przez te podmioty, wliczanie będą także głosy przysługujące z akcji posiadanych przez: (i) podmioty kontrolowane przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. lub Hampont sp. z o.o.; (ii) podmioty pozostające pod tą samą (wspólną) kontrolą co AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. lub Hampont sp. z o.o.; oraz (iii) jakikolwiek podmiot, który zawarł z AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. lub z Hampont sp. z o.o. umowę, na podstawie której przekazał AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. lub Hampont sp. z o.o. uprawnienie do wykonywania prawa głosu z posiadanych przez ten podmiot akcji Spółki lub w inny sposób zobowiązał się głosować tak jak AEREF V PL Inwestycje sp. o.o. lub Hampont sp. z o.o. Utracenie przez AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie lub Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie statusu akcjonariusza Spółki pozostaje bez wpływu na możliwość wykonywania przez Akcjonariusza Uprawnionego (odpowiednio Hampont sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie albo AEREF V PL Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako akcjonariusza Spółki) uprawnień osobistych przyznanych Akcjonariuszowi Uprawnionemu w niniejszym Statucie, o ile taki Akcjonariusz Uprawniony spełnia warunki przewidziane w art. 17 lub art. 23 ust. 4 Statutu. - - - - -

#### **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 nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Spółek Handlowych." - - - - -





## § 2.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, iż w głosowaniu jawnym nad powyższą uchwałą liczba akcji, z których oddano ważne głosy wyniosła 34.327.284, co stanowi 84,14 % kapitału zakładowego. Łączna liczba ważnych głosów wyniosła 34.327.284, przy czym za uchwałą oddano 34.053.539 głosów (99,20 % głosów oddanych), głosów przeciw uchwale oddano 273.745, głosów wstrzymujących się nie było i nie zgłoszono sprzeciwów, a zatem uchwała została powzięta. -----

(...)

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY  
PRZEZ PRZEWODNICZĄCEGO ZGROMADZENIA I  
NOTARIUSZA.** -----

*Na oryginale podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i notariusza.  
Wyciąg tego aktu ma moc prawną oryginału.*

**Wyciąg ten wydano: Murapol Spółce Akcyjnej**

### **REPERTORIUM A NUMER: 4762/2025**

Stwierdzam zgodność powyższego wyciągu z oryginałem aktu notarialnego z dnia 29 kwietnia 2025 roku, Rep. A nr 4315/2025 tut. Kancelarii, obejmującego Uchwałę nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

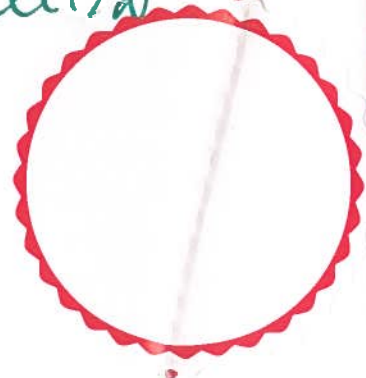
Pobrano w myśl § 12 rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) kwotę: 144,00 zł, a nadto tytułem podatku VAT 23 %, tj. kwotę: 33,12 zł, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 361). --

Razem pobrano: 177,12 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych i dwanaście groszy). -----

**KANCELARIA NOTARIALNA w Bielsku-Białej, mgr Jarosław STEJSKAŁ – notariusz,  
mgr Tomasz BAŚCIUK – notariusz, Spółka Cywilna.** -----  
*Bielsko-Biała, dnia szesnastego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (16-05-2025 r.).* -----



mgr Tomasz Baściuk  
*[Signature]*  
notariusz



**ZAŁĄCZNIK 3**  
**PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI**  
**INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ INFORMACYJNĄ**

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 24 kwietnia 2024 r.**

W dniu 24 kwietnia 2024 r. w Bielsku-Białej odbyło się Posiedzenie Zarządu Spółki pod firmą MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko-Biała, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego po numerem KRS 0000275523 („Spółka”), na które zostali wezwani oraz uczestniczyli w nim wszyscy członkowie Zarządu, tj.: Nikodem Iskra – Prezes Zarządu, Iwona Sroka – Członek Zarządu i Przemysław Kromer – Członek Zarządu, i żaden z nich nie wniósł sprzeciwu, co do terminu posiedzenia lub spraw wniesionych do porządku obrad.

Posiedzenie Zarządu Spółki w dniu 24 kwietnia 2024 r. otworzył Pan Nikodem Iskra – Prezes Zarządu oraz stwierdził, że zostało ono zwołane prawidłowo i Zarząd Spółki władny jest do powzięcia uchwał.

Pan Nikodem Iskra – Prezes Zarządu, otwierający posiedzenie Zarządu przedstawił Zarządowi MURAPOL S.A. porządek obrad, a następnie poddał go pod głosowanie.

Zarząd jednomyślnie zaakceptował zaproponowany porządek obrad posiedzenia w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie posiedzenia;
2. Podjęcie przez Zarząd MURAPOL S.A. uchwały w sprawie ustanowienia przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu;
3. Wolne wnioski.
4. Zakończenia posiedzenia.

**Po otwarciu posiedzenia Zarząd przystąpił do realizacji pkt. 2 porządku obrad:**

**MINUTES OF THE MEETING OF THE  
MANAGEMENT BOARD OF MURAPOL S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated April 24, 2024**

On April 24, 2024 in Bielsko-Biala there was held a meeting of the Management Board of MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biala at Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biala, Poland, entered into the register of entrepreneurs of the National Court Register maintained by the District Court in Bielsko-Biala, VIII Commercial Division of the National Court Register under No. KRS: 0000275523 (the **Company**), on which all members of the Management Board were invited and attended, ie: Nikodem Iskra – President of the Management Board, Iwona Sroka – Member of the Management Board and Przemysław Kromer – Member of the Management Board, and none of them raised any objections to the date of the meeting or the matters included in the agenda.

The meeting of the Management Board of the Company on April 24, 2024 was opened by Mr. Nikodem Iskra – President of the Management Board, who stated that it had been convened correctly and that the Management Board of the Company was empowered to adopt resolutions. Mr. Nikodem Iskra – President of the Management Board, presented to the Management Board of MURAPOL S.A. agenda, and then put it to the vote.

The Management Board unanimously approved the proposed agenda for the meeting as follow:

1. Opening the meeting;
2. Adoption by the Management Board of MURAPOL S.A. a resolution on the establishment by Murapol S.A. of a bearer bond issue programme and the issuance by Murapol S.A. of particular series of bonds under this programme;
3. Free requests;
4. End of the meeting.

**Following the opening of the meeting, the Management Board started to implement point No. 2 of the agenda:**

**UCHWAŁA NR 03/04/2024**

**ZARZĄDU MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej**

**z dnia 24 kwietnia 2024 roku**

**w sprawie: ustanowienia przez Murapol S.A.  
programu emisji obligacji na okaziciela i  
emitowanie przez Murapol S.A.  
poszczególnych serii obligacji w ramach tego  
programu**

**§1**

Działając na podstawie art. 368 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, art. 24 point 6 statutu Murapol S.A. („Spółka”), Zarząd Spółki postanawia o ustanowieniu przez Spółkę programu emisji obligacji na okaziciela do kwoty 500.000.000 PLN („Program”) i emitowaniu przez Spółkę poszczególnych serii obligacji w ramach tego Programu („Obligacje”), obejmowanych przez inwestorów instytucjonalnych, przy zachowaniu następujących warunków:

**Tryb Emisji Obligacji:**

Obligacje będą emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

Obligacje będą oferowane w sposób, który nie będzie wymagał od Spółki: (i) sporządzenia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 lub (ii) opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

**Depozyt:**

Obligacji będą rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) Rejestracja Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW może odbywać się w trybie delivery versus payment lub z udziałem agenta emisji poprzez zapisanie Obligacji w ewidencji, prowadzonej przez agenta emisji, stosownie do treści art. 7a ust. 4

**RESOLUTION NO. 03/04/2024**

**OF THE MANAGEMENT BOARD OF  
MURAPOL S.A. with its registered seat in  
Bielsko-Biala**

**adopted on April 24, 2024**

**on: the establishment by Murapol S.A. of a  
bearer bond issue programme and the issuance  
by Murapol S.A. of particular series of bonds  
under this programme**

**§1**

Acting based on Art. 368.1 of the Act dated September 15, 2000 – the Commercial Companies Code, art. 24 point 6 of the Articles of Association of Murapol S.A. (the “Company”), the Management Board of the Company has resolved to establish by the Company of a bearer bond issue programme of up to PLN 500,000,000 (the “Programme”) and issue by the Company of particular series of bonds under this Programme (the “Bonds”) to be subscribed by institutional investors, subject to the following conditions:

**Bond Issue Procedure:**

Bonds will be issued pursuant to Article 33 point 1 and/or 2 of the Act on Bonds dated 15 January 2015.

Bonds will be offered in a manner which does not require the Company to: (i) prepare the prospectus referred to in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC or (ii) publish the information memorandum referred to in Article 38b of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organised Trading, and Public Companies dated 29 July 2005.

**Deposit:**

The Bonds will be entered into the in the depository maintained by Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”). Registration of Bonds in the depository maintained by KDPW may be carried out in the delivery versus payment method or by issue agent through entering the Bonds in the register kept by the issue agent according to the Article 7a section 4 point 4 of the Act on Trading in Financial Instruments dated 29

pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. July 2005.

**Notowanie:**

Obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Zabezpieczenie:**

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

**Oprocentowanie:**

Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie będzie stałe lub zmienne, oparte o stawkę referencyjną WIBOR albo, w przypadku reformy stawki referencyjnej WIBOR, alternatywną stawkę referencyjną, powiększoną o marżę.

**Cel Emisji**

Cel Emisji Obligacji nie został określony, jednakże Cel Emisji może zostać wskazany w warunkach emisji danej serii Obligacji. O ile cel emisji nie zostanie wskazany w warunkach emisji Obligacji danej serii, zarząd Spółki może wykorzystać środki z emisji Obligacji na dowolny cel.

**Warunki emisji obligacji:**

Bez uszczerbku dla powyższych warunków, szczegółowe warunki emisji obligacji dotyczące Obligacji danej serii, w tym poziom danej marży, zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w drodze odrębnych uchwał emisyjnych dotyczących danej serii Obligacji lub przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółki.

**§2**

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej przyjęcia.
2. W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

**Do punktu 3 i 4 porządku obrad:**

Wobec wyczerpania porządku obrad i braku wolnych wniosków Prezes Zarządu zamknął posiedzenie Zarządu MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

**Załącznik:**

**Listing:**

Bonds may be introduced to trading in the alternative trading system operated by Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Security interest:**

Bonds will be issued as unsecured.

**Interest rate:**

Bonds will bear interest. The interest rate will be fixed or floating, based on the WIBOR reference rate or, in the event of a reform of the WIBOR reference rate, an alternative reference rate, plus a margin.

**Use of Proceeds**

The Use of Proceeds has not been specified, however the Use of Proceeds may be indicated in the terms and conditions of a given series of Bonds. Unless the Use of Proceeds is indicated in the terms and conditions of the issue of Bonds of a given series, the Company's management board may use the funds from the issue of Bonds for any purpose.

**Bonds terms and conditions:**

Without prejudice to the above conditions, the detailed bonds terms and conditions relating to the issue of the Bonds of a given series, including the level of the relevant margin, will be determined by the Company's Management Board in separate resolutions relating to the issuance of Bonds of a given series or by individuals authorized by the Company's Management Board.

**§2**

1. The resolution comes into force upon its adoption.
2. In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this Resolution, the Polish version shall prevail.

The resolution was adopted unanimously.

**To No. 3 and 4 of the agenda:**

Due to exhaustion of the agenda and the lack of free requests, the President of the Management Board closed the meeting of the Management Board of MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biała.

**Attachment:**

**1. Lista obecności.**



Nikodem Iskra – Prezes Zarządu



Iwona Sroka – Członek Zarządu

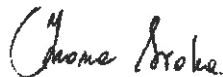


Przemysław Kromer – Członek Zarządu

**1. Attendance list.**




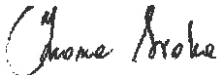

Nikodem Iskra – President of the Management Board



Iwona Sroka – Member of the Management Board



Przemysław Kromer – Member of the Management Board

<b>Lista obecności członków Zarządu MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 24 kwietnia 2024 r.</b>	<b>Board members attendance list MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biała at the meeting, which took place on April 24, 2024 r.</b>
<b>Nikodem Iskra</b>	
<b>Prezes Zarządu</b>	<b>President of the Management Board</b>
	
<b>Iwona Sroka</b>	
<b>Członek Zarządu</b>	<b>Member of the Management Board</b>
	
<b>Przemysław Kromer</b>	
<b>Członek Zarządu</b>	<b>Member of the Management Board</b>
	

**Resolution No. B/02/04/2024 of the Supervisory Board of MURAPOL S.A.**  
**with its registered seat in Bielsko-Biala**  
**dated 24 April 2024**  
**on approval of the establishment by Murapol S.A. of a bearer bond issue programme and the issuance by Murapol S.A. of particular series of bonds under this programme**

**WHEREAS:**

- A.** Acting in accordance with the applicable provisions of the by-laws of the Supervisory Board of Murapol S.A. with its registered seat in Bielsko-Biala (the "**Company**"), on 24 April 2024, John Ruane, Chairman of the Company's Supervisory Board, acting at the request of the Management Board of the Company, resolved that this resolution on approval of the establishment by Murapol S.A. of a bearer bond issue programme and the issuance by Murapol S.A. of particular series of bonds under this programme be adopted with the use of direct distant communication means (the "**Resolution**").
- B.** With a view to achieving the foregoing, on the same day, John Ruane sent the draft Resolution and voting cards for voting in writing by electronic mail to all members of the Company's Supervisory Board.
- C.** All members of the Supervisory Board herby acknowledge having received a draft of the Resolution.

**NOW, THEREFORE, THE COMPANY'S SUPERVISORY BOARD HAS RESOLVED AS FOLLOWS:**

**§ 1**

the Company's Supervisory Board, acting on the basis of art. 20 point 11 of the Company's Statute and § 6 point. 4 of the Rules of Procedure of the Company's Supervisory Board, hereby grants its approval to establish by the Company of a bearer bond issue programme of up to PLN 500,000,000 (the "Programme") and issue by the Company of particular series of bonds under this Programme (the "Bonds") to be subscribed by institutional investors, subject to the following conditions:

**Bond Issue Procedure:**

Bonds will be issued pursuant to Article 33 point 1 and/or 2 of the Act on Bonds dated 15 January 2015.

**Uchwała nr B/02/04/2024 Rady Nadzorczej MURAPOL S.A.**  
**z siedzibą w Bielsku-Białej**  
**z dnia 24 kwietnia 2024 r.**  
**w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i na emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu**

**ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- A.** Działając zgodnie z odpowiednimi postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej („**Spółka**”) John Ruane, Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, dnia 24 kwietnia 2024 roku, działając na wniosek zarządu Spółki, zarządził podjęcie niniejszej uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i na emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość („**Uchwała**”).
- B.** W celu zrealizowania powyższego, John Ruane tego samego dnia wysłał za pośrednictwem poczty elektronicznej wszystkim członkom Rady Nadzorczej Spółki projekt Uchwały oraz karty do głosowania obiegowego.
- C.** Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej potwierdzają otrzymanie projektu Uchwały.

**MAJĄC POWYŻSZE NA UWADZE, RADA NADZORCZA SPÓŁKI POSTANAWIA, CO NASTĘPUJE:**

**§ 1**

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 20 punkt 11 Statutu Spółki oraz § 6 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, niniejszym wyraża zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji na okaziciela do kwoty 500.000.000 PLN ("Program") i na emitowanie przez Spółkę poszczególnych serii obligacji w ramach tego Programu ("Obligacje"), obejmowanych przez inwestorów instytucjonalnych, przy zachowaniu następujących warunków:

**Tryb Emisji Obligacji:**

Obligacje będą emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.



Bonds will be offered in a manner which does not require the Company to: (i) prepare the prospectus referred to in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC or (ii) publish the information memorandum referred to in Article 38b of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organised Trading, and Public Companies dated 29 July 2005.

#### **Deposit:**

The Bonds will be entered into the in the depository maintained by Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW"). Registration of Bonds in the depository maintained by KDPW may be carried out in the delivery versus payment method or by issue agent through entering the Bonds in the register kept by the issue agent according to the Article 7a section 4 point 4 of the Act on Trading in Financial Instruments dated 29 July 2005.

#### **Listing:**

Bonds may be introduced to trading in the alternative trading system operated by Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

#### **Security interest:**

Bonds will be issued as unsecured.

#### **Interest rate:**

Bonds will bear interest. The interest rate will be fixed or floating, based on the WIBOR reference rate or, in the event of a reform of the WIBOR reference rate, an alternative reference rate, plus a margin.

#### **Use of Proceeds**

The Use of Proceeds has not been specified, however the Use of Proceeds may be indicated in the terms and conditions of a given series of Bonds. Unless the Use of Proceeds is indicated in the terms and conditions of the issue of Bonds of a given series, the Company's management board may use the funds from the issue of Bonds for any purpose.

#### **Bonds terms and conditions:**

Without prejudice to the above conditions, the detailed bonds terms and conditions relating to the issue of the Bonds of a given series, including the level of the relevant margin, will be determined by the Company's Management Board in separate resolutions relating to the issuance of Bonds of a given series or by

Obligacje będą oferowane w sposób, który nie będzie wymagał od Spółki: (i) sporządzenia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 lub (ii) opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

#### **Depozyt:**

Obligacji będą rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW") Rejestracja Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW może odbywać się w trybie delivery versus payment lub z udziałem agenta emisji poprzez zapisanie Obligacji w ewidencji, prowadzonej przez agenta emisji, stosownie do treści art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

#### **Notowanie:**

Obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

#### **Zabezpieczenie:**

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

#### **Oprocentowanie:**

Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie będzie stałe lub zmienne, oparte o stawkę referencyjną WIBOR albo, w przypadku reformy stawki referencyjnej WIBOR, alternatywną stawkę referencyjną, powiększoną o marżę.

#### **Cel Emisji**

Cel Emisji Obligacji nie został określony, jednakże Cel Emisji może zostać wskazany w warunkach emisji danej serii Obligacji. O ile cel emisji nie zostanie wskazany w warunkach emisji Obligacji danej serii, zarząd Spółki może wykorzystać środki z emisji Obligacji na dowolny cel.

#### **Warunki emisji obligacji:**

Bez uszczerbku dla powyższych warunków, szczegółowe warunki emisji obligacji dotyczące Obligacji danej serii, w tym poziom danej marży, zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w drodze odrębnych uchwał emisyjnych dotyczących danej serii Obligacji lub przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółki.

individuals authorized by the Company's Management Board.

## §2

The Company's Supervisory Board hereby authorizes the Company's Management Board to make all representations and perform all legal acts and/or factual actions that may be necessary or desirable to execute the legal, valid, binding and enforceable documents and agreements relating to and/or connected with the Programme and each issue of Bonds taking into account the conditions set out in this Resolution. In particular, with respect to the documents and agreements relating to or connected with the Programme or a given issue of Bonds, the Company may be represented by attorneys or members of the management board or commercial proxies in accordance with the relevant rules of representation (each such a person: a "person authorized") and any such person authorized to represent the Company with respect to the documents and/or agreements relating to or connected with the Programme or a given issue of Bonds may determine the provisions thereof and make any representations thereunder.

## §3

1. In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this Resolution, the Polish version shall prevail.
2. This Resolution comes into force on the date on which the last vote is cast by a Member of the Company's Supervisory Board which provides required majority of votes approving this Resolution.

Chairman and Deputy Chairmen of the Supervisory Board, hereby declare and confirm that all of the members of the Supervisory Board have confirmed the receipt of the draft Resolution and have agreed to adopt the Resolution in writing (without holding a meeting), and do not raise any objections to the manner of adopting the Resolution and undertake to sign it at the next meeting of the Supervisory Board.

As part of voting on Resolution No. B/02/04/2024 of the Supervisory Board of Murapol S.A., conducted with the use of direct distant communication means, members of the Supervisory Board cast the following votes:

## §2

Rada Nadzorcza Spółki niniejszym upoważnia Zarząd Spółki do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia zgodnych z prawem, ważnych, wiążących i egzekwowalnych dokumentów oraz umów dotyczących lub związanych z Programem oraz każdą emisją Obligacji uwzględniając warunki określone w niniejszej Uchwale. W szczególności, w odniesieniu do dokumentów oraz umów dotyczących lub związanych z Programem oraz każdą emisją Obligacji, Spółka może być reprezentowana przez pełnomocników lub członków zarządu lub prokurentów zgodnie z odpowiednimi zasadami reprezentacji (każda taka osoba: "osoba upoważniona") oraz każda taka osoba upoważniona do reprezentowania Spółki w odniesieniu do dokumentów lub umów dotyczących lub związanych z Programem lub daną emisją Obligacji może określać ich postanowienia oraz składać w nich jakiegokolwiek oświadczenia.

## §3

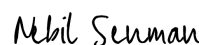
1. W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.
2. Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z dniem oddania ostatniego głosu przez członka Rady Nadzorczej Spółki zapewniającego wymaganą większość głosów za podjęciem tej Uchwały.

Niniejszym, Przewodniczący oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczamy i potwierdzamy, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej potwierdzili otrzymanie projektu Uchwały oraz wyrazili zgodę na podjęcie Uchwały w trybie obiegowym, a także nie wnoszą żadnych zastrzeżeń do trybu podjęcia Uchwały i zobowiązują się do jej podpisania przy okazji najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej.

W ramach głosowania nad Uchwałą nr B/02/04/2024 Rady Nadzorczej Murapol S.A., przeprowadzonego przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość poszczególni członkowie Rady Nadzorczej oddali następujące głosy:

Voting on resolution No. B/02/04/2024 of the Supervisory Board of MURAPOL S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala, dated 24 April 2024, on approval of the establishment by Murapol S.A. of a bearer bond issue programme and the issuance by Murapol S.A. of particular series of bonds under this programme

Głosowanie nad uchwałą nr B/02/04/2024 Rady Nadzorczej MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i na emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu

<b>John Ruane</b> Chairman of the Supervisory Board	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>William Twemlow</b> Deputy Chairman of the Supervisory Board	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<div>DocuSigned by:  F5199D568DD940E...</div> <hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>Maciej Dyjas</b> Deputy Chairman of the Supervisory Board	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<div>DocuSigned by:  20A5AA28E0D04D7...</div> <hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>Piotr Fijolek</b> Deputy Chairman of the Supervisory Board	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<div>DocuSigned by:  D0AE4BB4BFD4428...</div> <hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>Nebil Senman</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<div>DocuSigned by:  ECCFA74D534A49B...</div> <hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>Lukas Gradischnig</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<div>DocuSigned by:  B57CC985F14A4BF...</div> <hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>Justyna Bauta-Szostak</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	
<b>Brendan O'Mahony</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FOR / ZA	<hr/>
	<input type="checkbox"/>	AGAINST / PRZECIW	
	<input type="checkbox"/>	ABSTAINING / WSTRZYMUJĘ SIĘ	

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA  
ZARZĄDU  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 24 kwietnia 2025 r.**

W dniu 24 kwietnia 2025 r. w Bielsku-Białej odbyło się Posiedzenie Zarządu Spółki pod firmą MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko-Biała, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego po numerem KRS 0000275523 ("**Spółka**"), na które zostali wezwani oraz uczestniczyli w nim wszyscy członkowie Zarządu, tj.: Nikodem Iskra – Prezes Zarządu, Iwona Sroka – Członek Zarządu i Przemysław Kromer – Członek Zarządu, i żaden z nich nie wniósł sprzeciwu, co do terminu posiedzenia lub spraw wniesionych do porządku obrad.

Posiedzenie Zarządu Spółki w dniu 24 kwietnia 2025 r. otworzył Pan Nikodem Iskra – Prezes Zarządu oraz stwierdził, że zostało ono zwołane prawidłowo i Zarząd Spółki władny jest do powzięcia uchwał.

Pan Nikodem Iskra – Prezes Zarządu, otwierający posiedzenie Zarządu przedstawił Zarządowi MURAPOL S.A. porządek obrad, a następnie poddał go pod głosowanie.

Zarząd jednomyślnie zaakceptował zaproponowany porządek obrad posiedzenia w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie posiedzenia;
2. Podjęcie przez Zarząd MURAPOL S.A. uchwały w sprawie emisji obligacji serii 1/2025;
3. Wolne wnioski.
4. Zakończenia posiedzenia.

**Po otwarciu posiedzenia Zarząd przystąpił do realizacji pkt. 2 porządku obrad:**

**MINUTES OF THE MEETING OF THE  
MANAGEMENT BOARD OF MURAPOL  
S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated 24 April 2025**

On 24 April 2025 in Bielsko-Biala there was held a meeting of the Management Board of MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biala at Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biala, Poland, entered into the register of entrepreneurs of the National Court Register maintained by the District Court in Bielsko-Biala, VIII Commercial Division of the National Court Register under No. KRS: 0000275523 ("**the Company**"), on which all members of the Management Board were invited and attended, ie: Nikodem Iskra – President of the Management Board, Iwona Sroka – Member of the Management Board and Przemysław Kromer – Member of the Management Board, and none of them raised any objections to the date of the meeting or the matters included in the agenda.

The meeting of the Management Board of the Company on 24 April 2025 was opened by Mr. Nikodem Iskra – President of the Management Board, who stated that it had been convened correctly and that the Management Board of the Company was empowered to adopt resolutions.

Mr. Nikodem Iskra – President of the Management Board, presented to the Management Board of MURAPOL S.A. agenda, and then put it to the vote.

The Management Board unanimously approved the proposed agenda for the meeting as follow:

1. Opening the meeting;
2. Adoption by the Management Board of MURAPOL S.A. a resolution regarding the issue of series 1/2025 bonds;
3. Free requests;
4. End of the meeting.

**Following the opening of the meeting, the Management Board started to implement point No. 2 of the agenda:**

**UCHWAŁA NR 03/04/2025**

**ZARZĄDU MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej**

**z dnia 24 kwietnia 2025 roku**

**w sprawie: emisji obligacji serii 1/2025**

Na podstawie umowy zawartej w dniu 24 kwietnia 2024 r. pomiędzy IPOPEMA SECURITIES S.A. z siedzibą w Warszawie ("**IPOPEMA**"), SANTANDER BANK POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Santander**"), BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Bank Pekao**") działającymi m.in. w charakterze dealerów oraz MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej ("**Spółka**") jako emitentem, ustanowiony został program emisji obligacji Spółki do kwoty 500.000.000 PLN (słownie: pięćset milionów złotych) ("**Program Emisji**").

W ramach Programu Emisji Spółka zamierza wyemitować do 10.000 sztuk obligacji serii 1/2025, o wartości 10.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 PLN ("**Obligacje**").

**§1**

Zarząd Spółki działając na podstawie art. 371 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych i w ramach upoważnienia zawartego w uchwale Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 kwietnia 2024 r. podjętej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zgodnie z § 19 ust.4 w.zw. z § 20 pkt. 11 Statutu Spółki w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i na emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego postanawia wyemitować Obligacje na następujących warunkach:

- wartość nominalna jednej Obligacji: 10.000 PLN (słownie: dziesięć tysięcy złotych);
- wartość emisyjna jednej Obligacji: 10.000 PLN (słownie: dziesięć tysięcy złotych);

**RESOLUTION NO. 03/04/2025**

**OF THE MANAGEMENT BOARD OF  
MURAPOL S.A. with its registered seat in  
Bielsko-Biala**

**adopted on 24 April 2025**

**on: issue of series 1/2025 bonds**

Pursuant to the agreement concluded on 24 April 2024 between IPOPEMA SECURITIES S.A. with its registered office in Warsaw ("**IPOPEMA**"), SANTANDER BANK POLSKA S.A. with its registered office in Warsaw ("**Santander**"), BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. with its registered office in Warsaw ("**Bank Pekao**") operating, among others, as dealers and MURAPOL S.A. with its registered office in Bielsko-Biala ("**Company**") as the issuer, a bond issue program of the Company was established up to the amount of PLN 500,000,000 (in words: five hundred million zlotys) ("**Issuance Program**").

As part of the Issuance Program, the Company intends to issue up to 10,000 series 1/2025 bonds, worth PLN 10,000 each and a total nominal value of up to PLN 100,000,000 ("**Bonds**").

**§1**

The Company's Management Board, acting pursuant to Art. 371 § 1 and 2 of the Commercial Companies Code and under the authorization contained in the resolution of the Company's Supervisory Board of 24 April 2024 adopted with the use of direct distant communication means in accordance with § 19 section 4 above. of § 20 point 11 of the Company's Articles of Association regarding consent to the establishment by Murapol S.A. bearer bond issue program and for issue by Murapol S.A. individual series of bonds, within this framework, decides to issue Bonds on the following conditions:

- nominal value of one Bond: PLN 10,000 (in words: ten thousand zlotys);
- issue value of one Bond: PLN 10,000 (in words: ten thousand zlotys);

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii: 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum number of Bonds proposed for purchase in a series: 10,000 (in words: ten thousand) pieces;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji: 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów złotych);</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum total nominal value of the Bonds: PLN 100,000,000 (in words: one hundred million zlotys);</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• oprocentowanie Obligacji: zmienne oparte o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę w wysokości 4,00 % w skali roku;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• interest rate on the Bonds: variable based on the WIBOR 3M rate increased by a margin of 4.00 % per annum;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• dzień emisji Obligacji: 29 kwietnia 2025 r.;</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• date of issue of the Bonds: 29 April 2025;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• termin zapadalności Obligacji: 3 lata;</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• maturity of the Bonds: 3 years;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tryb emisji Obligacji: art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, bez konieczności udostępnienia przez Spółkę prospektu ani memorandum informacyjnego;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonds issuance procedure: Art. 33 points 1 of the Act of January 15, 2015 on bonds, without the Company having to provide a prospectus or information memorandum;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ewidencja i depozyt Obligacji: zapisanie Obligacji w dniu emisji w ewidencji prowadzonej przez IPOPEMA jako agenta emisji na podstawie umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji z dnia 15 maja 2024 roku (z późn. zm.) oraz następnie Obligacje zostaną zarejestrowane po dniu emisji przez agenta emisji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• registration and deposit of the Bonds: entry of the Bonds on the issue date in the register kept by IPOPEMA as the issue agent under the agreement to perform the function of an issue agent of 15 May 2024 (as further amended) and then the Bonds will be registered after the issue date by the issue agent in the depository kept by National Depository for Securities S.A.;</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• notowanie Obligacji: wprowadzenie Obligacji po dniu emisji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• listing of the Bonds: introduction of the Bonds to trading after the issue date in the alternative trading system operated by the Warsaw Stock Exchange S.A.</li> </ul>  |

i w tym celu zatwierdza Warunki Emisji Obligacji serii 1/2025.

and for this purpose, approves the Terms of Issue of Bonds series 1/2025.

## §2

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej przyjęcia.
2. W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.

## §2

1. The resolution comes into force upon its adoption.
2. In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of

this Resolution, the Polish version shall prevail.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

The resolution was adopted unanimously.

**Do punktu 3 i 4 porządku obrad:**

Wobec wyczerpania porządku obrad i braku wolnych wniosków Prezes Zarządu zamknął posiedzenie Zarządu MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

**To No. 3 and 4 of the agenda:**

Due to exhaustion of the agenda and the lack of free requests, the President of the Management Board closed the meeting of the Management Board of MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biala.

**Załącznik:**

**1. Lista obecności.**

**Attachment:**

**1. Attendance list.**

Signature valid  
Dokument podpisany przez Nikodem Iskra  
Data: 2025.04.24 09:57:32 CEST

\_\_\_\_\_  
Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Nikodem Iskra – President of the Management Board

Signature valid  
Dokument podpisany przez Iwona Katarzyna Sroka  
Data: 2025.04.24 09:37:49 CEST

\_\_\_\_\_  
Iwona Sroka – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Sroka – Member of the Management Board

Signature valid  
Dokument podpisany przez Przemysław Kromer  
Data: 2025.04.24 09:56:35 CEST

\_\_\_\_\_  
Przemysław Kromer – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Przemysław Kromer – Member of the Management Board

<b>Lista obecności członków Zarządu MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 24 kwietnia 2025 r.</b>	<b>Board members attendance list MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biała at the meeting, which took place on 24 April 2025</b>
<b>Nikodem Iskra</b>	
<b>Prezes Zarządu</b>	<b>President of the Management Board</b>
<div>Signature valid Dokument podpisany przez Nikodem Iskra Data: 2025.04.24 09:57:08 CEST</div>	
<b>Iwona Sroka</b>	
<b>Członek Zarządu</b>	<b>Member of the Management Board</b>
<div>Signature valid Dokument podpisany przez Iwona Katarzyna Sroka Data: 2025.04.24 09:35:57 CEST</div>	
<b>Przemysław Kromer</b>	
<b>Członek Zarządu</b>	<b>Member of the Management Board</b>
<div>Signature valid Dokument podpisany przez Przemysław Konrad Kromer Data: 2025.04.24 09:56:04 CEST</div>	



**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA  
ZARZĄDU  
MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej  
z dnia 29 kwietnia 2025 r.**

W dniu 29 kwietnia 2025 r. w Bielsku-Białej odbyło się Posiedzenie Zarządu Spółki pod firmą MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko-Biała, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego po numerem KRS 0000275523 („Spółka”), na które zostali wezwani oraz uczestniczyli w nim wszyscy członkowie Zarządu, tj.: Nikodem Iskra – Prezes Zarządu, Iwona Sroka – Członek Zarządu i Przemysław Kromer – Członek Zarządu, i żaden z nich nie wniósł sprzeciwu, co do terminu posiedzenia lub spraw wniesionych do porządku obrad.

Posiedzenie Zarządu Spółki w dniu 29 kwietnia 2025 r. otworzył Pan Nikodem Iskra – Prezes Zarządu oraz stwierdził, że zostało ono zwołane prawidłowo i Zarząd Spółki władny jest do powzięcia uchwał.

Pan Nikodem Iskra – Prezes Zarządu, otwierający posiedzenie Zarządu przedstawił Zarządowi MURAPOL S.A. porządek obrad, a następnie poddał go pod głosowanie.

Zarząd jednomyślnie zaakceptował zaproponowany porządek obrad posiedzenia w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie posiedzenia;
2. Podjęcie przez Zarząd MURAPOL S.A. uchwały w sprawie przydziału obligacji serii 1/2025.
3. Wolne wnioski;
4. Zakończenia posiedzenia.

**Po otwarciu posiedzenia Zarząd przystąpił do realizacji pkt. 2 porządku obrad:**

**MINUTES OF THE MEETING OF THE  
MANAGEMENT BOARD OF MURAPOL  
S.A.  
with its registered seat in Bielsko-Biala  
dated April 29, 2025**

On April 29, 2025 in Bielsko-Biala there was held a meeting of the Management Board of MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biala at Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biala, Poland, entered into the register of entrepreneurs of the National Court Register maintained by the District Court in Bielsko-Biala, VIII Commercial Division of the National Court Register under No. KRS: 0000275523 (the **Company**), on which all members of the Management Board were invited and attended, ie: Nikodem Iskra – President of the Management Board, Iwona Sroka – Member of the Management Board and Przemysław Kromer – Member of the Management Board, and none of them raised any objections to the date of the meeting or the matters included in the agenda.

The meeting of the Management Board of the Company on April 29, 2025 was opened by Mr. Nikodem Iskra – President of the Management Board, who stated that it had been convened correctly and that the Management Board of the Company was empowered to adopt resolutions. Mr. Nikodem Iskra – President of the Management Board, presented to the Management Board of MURAPOL S.A. agenda, and then put it to the vote.

The Management Board unanimously approved the proposed agenda for the meeting as follow:

1. Opening the meeting;
2. Adoption by the Management Board of MURAPOL S.A. a resolution on the allocation of bonds series 1/2025.
3. Free requests;
4. End of the meeting.

**Following the opening of the meeting, the Management Board started to implement point No. 2 of the agenda:**

**UCHWAŁA NR 03/04/2025**

**ZARZĄDU MURAPOL S.A.  
z siedzibą w Bielsku-Białej**

**z dnia 29 kwietnia 2024 roku**

**w sprawie: przydziału obligacji serii 1/2025**

**RESOLUTION NO. 03/04/2025**

**OF THE MANAGEMENT BOARD OF  
MURAPOL S.A. with its registered seat in  
Bielsko-Biala**

**adopted on April 29, 2024**

**on: the allocation of bonds series 1/2025**

**§1**

Niniejsza uchwała została podjęta w związku z emisją przez Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej ("Emitent") 10.000 sztuk (słownie: dziesięć tysięcy) niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii 1/2025 o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 10.000 PLN (słownie: dziesięć tysięcy złotych) każda oraz łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów złotych) ("Obligacje").

**§2**

Działając zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 29 kwietnia 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii 1/2025 oraz w związku z otrzymaniem przez Emitenta potwierdzenia przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, Zarząd Emitenta niniejszym dokonuje przydziału Obligacji inwestorom wskazanym w liście przydziału stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały ("Inwestorzy").

**§3**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Do punktu 3 i 4 porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad i braku wolnych wniosków Prezes Zarządu zamknął posiedzenie Zarządu MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Lista przydziału.

**§1**

This resolution was adopted in connection with the issue by Murapol S.A. with its registered office in Bielsko-Biala ("Issuer") of 10,000 (in words: ten thousand) unsecured ordinary bearer bonds of series 1/2025 with a unit nominal value of PLN 10,000 (in words: ten thousand zloty) each and a total nominal value of PLN 100,000,000 (in words: one hundred million zlotys) ("Bonds").

**§2**

Acting in accordance with the resolution of the Issuer's Management Board dated April 29, 2025 on the issue of series 1/2025 bonds and in connection with the Issuer receiving confirmation of acceptance of the proposal to purchase the Bonds, the Issuer's Management Board hereby allocates the Bonds to the investors indicated in the allocation list constituting an annex to this resolution ("Investors").

**§2**

The resolution comes into force upon its adoption.

The resolution was adopted unanimously.

To No. 3 and 4 of the agenda:

Due to exhaustion of the agenda and the lack of free requests, the President of the Management Board closed the meeting of the Management Board of MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biala.

Attachment:

1. Attendance list.
2. Allocation list.

Signature valid

Dokument podpisany przez  
Nikodem Iskra  
Data: 2025.04.29 15:11:57  
CEST

Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

Nikodem Iskra – President of the Management Board

Signature valid

Dokument podpisany przez Iwona Katarzyna  
Sroka  
Data: 2025.04.29 14:21:22 CEST

Iwona Sroka – Członek Zarządu

Iwona Sroka – Member of the Management Board

Signature valid

Dokument podpisany przez  
Przemysław Kromer  
Data: 2025.04.29 15:18:11  
CEST

Przemysław Kromer – Członek Zarządu

Przemysław Kromer – Member of the Management Board

<b>Lista obecności członków Zarządu MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 29 kwietnia 2025 r.</b>	<b>Board members attendance list MURAPOL S.A. with its registered seat in Bielsko-Biała at the meeting, which took place on April 29, 2025 r.</b>
<b>Nikodem Iskra</b>	
<b>Prezes Zarządu</b>	<b>President of the Management Board</b>
<div>Signature valid Dokument podpisany przez Nikodem Iskra Data: 2025.04.29 15:12:18 CEST</div>	
<b>Iwona Sroka</b>	
<b>Członek Zarządu</b>	<b>Member of the Management Board</b>
<div>Signature valid Dokument podpisany przez Iwona Katarzyna Sroka Data: 2025.04.29 14:18:04 CEST</div>	
<b>Przemysław Kromer</b>	
<b>Członek Zarządu</b>	<b>Member of the Management Board</b>
<div>Signature valid Dokument podpisany przez Przemysław Kromer Data: 2025.04.29 15:13:35 CEST</div>	

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY PRZYDZIAŁOWEJ OBLIGACJI SERII 1/2025 (DATA EMISJI 29.04.2025)

Lp	Inwestor	Adres	Wartość nominalna przydzielonych obligacji PLN	Liczba przydzielonych obligacji
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
Łącznie			100 000 000	10 000

**ZAŁĄCZNIK 4**  
**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 1/2025 WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI**

Zarządzanie produktami zgodnie z MiFID II - Zarządzanie produktami w ramach dyrektywy 2014/65/UE ("Dyrektywa MiFID II") - Grupą docelową są jedynie klienci profesjonalni i uprawnieni kontrahenci. Ocena grupy docelowej dla obligacji oferowanych przez Dealera (zdefiniowanego poniżej) doprowadziła do wniosku, że: (A) grupą docelową dla obligacji są wyłącznie: (i) osoby lub podmioty, które są wymienione w sekcji I pkt 1–4 załącznika II do Dyrektywy MiFID II lub (ii) podmioty uznawane za uprawnionych kontrahentów zgodnie z art. 30 Dyrektywy MiFID II, chyba że przystąpiły one do porozumienia, aby nie traktować ich jako klientów profesjonalnych zgodnie z sekcją I akapit czwarty tego załącznika oraz (B) wszystkie kanały dystrybucji obligacji do osób lub podmiotów stanowiących grupę docelową są odpowiednie. Każda osoba, która następnie oferuje, sprzedaje lub rekomenduje obligacje (dystrybutor) powinna uwzględnić dokonaną przez Dealera ocenę grupy docelowej; jednak dystrybutor, który podlega Dyrektywie MiFID II, jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej dla obligacji i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument określa warunki emisji obligacji serii wskazanej w punkcie 1 Suplementu Emisyjnego (jak zdefiniowano poniżej) ("**Warunki Emisji**"), emitowanych przez spółkę **MURAPOL S.A.** z siedzibą w Bielsku-Białej, przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko-Biała, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523, NIP 547-193-26-16, o opłaconym w całości kapitale zakładowym 2.040.000,00 PLN (słownie: dwa miliony czterdzieści tysięcy złotych), posiadającego Stronę Internetową Emitenta ("**Emitent**").

Emisja Obligacji została zorganizowana w ramach programu emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 500.000.000 PLN (słownie: pięćset milionów złotych)) ("**Program Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, z późniejszymi zmianami ("**Ustawa o Obligacjach**"), (ii) art. 1 ust. 4 lit. (a) Rozporządzenia Prospektowego, (iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu, (iv) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Murapol S.A. programu emisji obligacji na okaziciela i na emitowanie przez Murapol S.A. poszczególnych serii obligacji w ramach tego programu oraz (v) uchwały zarządu Emitenta z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii 1/2025.

Niniejsze Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym Załącznik 1 (*Suplement Emisyjny*) do Warunków Emisji ("**Suplement Emisyjny**") i wraz ze wszystkimi załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

### 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

#### 1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji, poniższe terminy będą miały następujące znaczenie:

**"Administrator Stopy Bazowej"** oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, która na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, jest ujęta w rejestrze administratorów zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR, posiada zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na pełnienie funkcji administratora stawek referencyjnych zgodnie z Rozporządzeniem BMR oraz posiada kontrolę nad opracowywaniem Stopy Bazowej lub każdy inny podmiot, który zastąpi GPW Benchmark S.A.;

**"Agent Emisji"** oznacza agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, którego funkcję pełni podmiot wskazany w punkcie 15 Suplementu Emisyjnego;

**"Agent Dokumentacyjny"** oznacza podmiot wskazany w punkcie 11 Suplementu Emisyjnego do którego Emitent będzie przekazywał dokumenty, informacje i komunikaty, o których mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

**"Agent Kalkulacyjny"** oznacza IPOPEMA;

**"ASO"** oznacza alternatywny system obrotu Catalyst prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie lub jej następcę prawnego;

**"Bank Pekao"** oznacza BANK POLSKA KASA OPIEKI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;

**"Certyfikat Rezydencji"** oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 4a pkt 12 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, z późniejszymi zmianami lub art. 5a pkt 21 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, z późniejszymi zmianami;

**"Dealer"** oznacza każdy z następujących podmiotów Bank Pekao, IPOPEMA oraz Santander a Dealerzy oznaczają łącznie wszystkie te podmioty;

**"Dokumenty Informacyjne"** oznacza opis czynników ryzyka sporządzony przez Emitenta w związku z ofertą Obligacji, propozycję nabycia Obligacji, informacje przekazane przez Emitenta do rejestru zobowiązań Emitentów prowadzonego przez KDPW zgodnie z art. 48 ust. 5e Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Sprawozdania Finansowe, Poświadczenie Zgodności oraz dokument informacyjny lub notę informacyjną sporządzone w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO;

**"Dzień Emisji"** oznacza datę wskazaną w punkcie 6 Suplementu Emisyjnego;

**"Dzień Płatności Odsetek"** oznacza każdy dzień oznaczony w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem, że dany dzień będzie podlegał przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, a także ze względu na natychmiastowy lub wcześniejszy wykup Obligacji;

**"Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym Agent Emisji prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, dzień określony przez KDPW jako dzień roboczy;



**"Dzień Ustalenia Prawa"** oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności Odsetek lub Dniem Wykupu lub inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie ustalania praw do Obligacji, przy czym uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po Dniu Wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;

**"Dzień Ustalenia Stopy Procentowej"**, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek odmiennego ustalenia daty stopy procentowej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, zaś w przypadku, o którym mowa w punkcie 4.4.6, oznacza dzień wynikający z zasad ustalenia Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, w każdym przypadku z uwzględnieniem standardu rynkowego oraz z uwzględnieniem odpowiednich regulacji ASO dotyczących przekazywania informacji o ustalonej Stopie Procentowej i Kwocie Odsetek od Obligacji.

**"Dzień Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że dzień ten podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego;

**"Dzień Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego"** oznacza:

- (a) w przypadku Braku Zezwolenia Administratora – dzień, w którym Administratorowi Stopy Bazowej cofnięto lub zawieszono zezwolenie; lub
- (b) w przypadku Ogłoszenia Końca Publikacji – dzień, w którym Stopa Bazowa przestała być publikowana;

**"Dzień Wykupu"** oznacza dzień określony w punkcie 7 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem, że dzień ten podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.;

**"Ewidencja"** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji, stosownie do treści art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;

**"Formularz Przyjęcia"** oznacza Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji w formie załączonej do Propozycji Nabycia Obligacji;

**"Grupa"** oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;

**"IPOPEMA"** oznacza IPOPEMA SECURITIES S.A. z siedzibą w Warszawie;

**"Istotne Spółki"** oznacza, w dowolnym czasie, każdą z następujących spółek:

- (a) każdy podmiot z Grupy wskazany na liście stanowiącej Załącznik 5 (*Lista Istotnych Spółek*); oraz
- (b) każdy inny podmiot z Grupy, którego łączne aktywa (z wyłączeniem sald pomiędzy podmiotami z Grupy) lub przychody (z wyłączeniem sald pomiędzy

podmiotami z Grupy) wynoszą co najmniej 25.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia pięć milionów złotych), przy czym podmioty spełniające to kryterium będą każdorazowo wskazywane w aktualizacji Struktury Grupy dostarczanej Obligatariuszom zgodnie z punktem 12.6;

"**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

"**Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego**" oznacza regułę, zgodnie z którą data, do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą;

"**Korekta**" oznacza, wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z ograniczeniem ekonomicznych skutków wynikających z zastąpienia Stopy Bazowej Wskaźnikiem Alternatywnym. Dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR;

"**Kwota do Zapłaty**" oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą łącznej wartości świadczeń pieniężnych z Obligacji, tj. odpowiednio Kwoty Odsetek, kwoty Premii lub Należności Głównej, płatną w Dniu Płatności Odsetek, Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, którą Emitent zobowiązany jest zapłacić Obligatariuszowi;

"**Kwota Odsetek**" oznacza wyrażoną w PLN kwotę z tytułu oprocentowania Obligacji, którą Emitent zobowiązany jest zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z Warunkami Emisji;

"**Marża**" oznacza marżę odsetkową określoną w punkcie 13 Suplementu Emisyjnego;

"**Materiały Przechowywane**" oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami oraz przekazywane do Agenta Dokumentacyjnego na podstawie art.16 Ustawy o Obligacjach;

"**MSR**" oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

"**Należność Główna**" oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej;

"**Obligacje**" oznaczają obligacje emitowane na podstawie Warunków Emisji;

"**Obligatariusz**" oznacza osobę lub podmiot wpisany do Ewidencji jako uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji, zaś po dokonaniu rejestracji Obligacji w KDPW

– oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku;

**"Okres Odsetkowy"** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (włączając ten dzień) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (wyłączając ten dzień), z tym że pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji (włączając ten dzień), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (wyłączając ten dzień), z zastrzeżeniem, że Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji realizowany zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

**"Podatek Dochodowy"** oznacza (i) podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, z późniejszymi zmianami lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi, oraz odpowiednio (ii) podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, z późniejszymi zmianami lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi;

**"Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje;

**"Podmiot Wyznaczający"** oznacza (i) organ państwowy lub inny organ władzy publicznej, który w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy wskazał wskaźnik do stosowania zamiast wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, (ii) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych (iii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iv) Komisję Nadzoru Finansowego;

**"Podmioty Zależne"** oznacza podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. -Kodeks spółek handlowych.

**"Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 8;

**"Podstawowa Działalność Gospodarcza"** oznacza każdą z poniższych działalności:

- (a) realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, ich zagospodarowaniem oraz sprzedażą podmiotom zewnętrznym lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe, miejsc postojowych i komórek lokatorskich;
- (b) realizację projektów budowlanych na rzecz podmiotów z sektora wynajmu instytucjonalnego;
- (c) nabywanie materiałów budowlanych w celu dostawy na rzecz podmiotów z Grupy; oraz

- (d) wszelką działalność związaną z budową i rozwojem infrastruktury okołoinwestycyjnej, w tym infrastruktury drogowej.

**"Postanowienia Kwalifikowane"** oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

**"Poświadczenie Zgodności"** oznacza dokument zasadniczo zgodny ze wzorem załączonym do Warunków Emisji, podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta zawierający obliczenie Wskaźników Finansowych, wyliczanych i publikowanych zgodnie z zasadami wskazanymi w punkcie 9, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w Sprawozdaniach Finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.

**"Premia"** oznacza premię z tytułu realizacji opcji wcześniejszego wykupu Obligacji z inicjatywy Emitenta, o której mowa w punkcie 5.5.1, określoną w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.

**"Propozycja Nabycia Obligacji"** oznacza propozycję nabycia Obligacji, do której załącznik stanowią Warunki Emisji;

**"Przypadek Niewypelnienia Zobowiązania"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 7;

**"Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;

**"Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;

**"Regulacje KDPW"** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

**"Rok Finansowy"** oznacza roczny okres obrotowy Grupy kończący się 31 grudnia każdego roku;

**"Rozporządzenie BMR"** oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);

**"Rozporządzenie Prospektowe"** oznacza rozporządzenie 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;

**"Santander"** oznacza SANTANDER BANK POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie;

"Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji" ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach;

"Sprawozdania Finansowe" oznacza (i) sporządzone zgodnie z MSR roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami z badania tj. sprawozdania za okres kończący się 31 grudnia danego roku; (ii) sporządzone zgodnie z MSR śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz z raportem z przeglądu audytora, tj. sprawozdania za okres kończący się 30 czerwca danego roku; oraz (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta tj. sprawozdania za okresy kończące się 31 marca oraz 30 września danego roku;

"Stopa Bazowa" oznacza stopę bazową określoną w punkcie 14 Suplementu Emisyjnego lub inną stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 4.4;

"Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 4.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*), według której naliczana będzie Kwota Odsetek za wszystkie Okresy Odsetkowe;

"Strona Internetowa Emitenta" oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem: <https://murapol.pl/>;

"Struktura Grupy" oznacza strukturę Grupy stanowiącą Załącznik 4 (*Struktura Grupy*) do Warunków Emisji

"Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy" oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach;

"Uprawnieni Obligatariusze" ma znaczenie nadane w punkcie 11.2.1;

"Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, z późniejszymi zmianami;

"Ustawa o Rachunkowości" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, z późniejszymi zmianami;

"WIBOR" oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Stopy Bazowej), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w procentach w skali roku;

"Właściwy Tenor" oznacza termin (okres), którego długość wskazano w punkcie 14 Suplementu Emisyjnego.

"Wskaźnik Alternatywny" oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z punktami 4.4.5 – 4.4.14 oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem BMR (jeżeli ma zastosowanie), który zastąpi Stopę Bazową.;

"Wskaźniki Finansowe" oznacza Wskaźnik Zadłużenia i Wskaźnik LTV.

"Wskaźnik LTV" ma znaczenie nadane w punkcie 9.3;

"Wskaźnik Zadłużenia" ma znaczenie nadane w punkcie 9.3;

"Zabezpieczenie" oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew lub przewłaszczenie na zabezpieczenie albo zabezpieczenie lub dowolną inną umowę lub porozumienie wywierające podobny skutek lub ograniczającą prawo podmiotu z Grupy do dysponowania danym aktywem.

"Zadłużenie Finansowe" ma znaczenie nadane w punkcie 9.3;

"Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie" oznacza zawiadomienie o wcześniejszym wykupie Obligacji posiadanych przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, złożone Emitentowi przez Obligatariusza zgodnie z punktem 6.4.1;

"Zdarzenie Regulacyjne" oznacza każde z poniższych zdarzeń:

- (a) sytuację, w której organ właściwy dla Administratora Stopy Bazowej wycofa lub zawiesi zezwolenie zgodnie z Rozporządzeniem BMR, o ile w chwili zawieszenia lub wycofania nie został wyznaczony zastępca Administratora Stopy Bazowej, który kontynuowałby opracowywanie wskaźnika Stopy Bazowej ("**Brak Zezwolenia Administratora**"); lub
- (b) wydanie publicznego oświadczenia przez Administratora Stopy Bazowej lub podmiot go nadzorujący, że Administrator Stopy Bazowej zaprzestał lub zaprzestanie opracowywania lub publikowania Stopy Bazowej trwale lub na czas nieokreślony, pod warunkiem, że w momencie takiego ogłoszenia nie ma następcy Administratora Stopy Bazowej, który kontynuowałby opracowywanie lub publikowanie Stopy Bazowej ("**Ogłoszenie Końca Publikacji**");

"Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach;

"Żądanie Zwolnienia ZO" ma znaczenie nadane w punkcie 11.2.2.

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji. Prawa z Obligacji przysługują osobie lub podmiotowi wskazanemu w Ewidencji, zaś po dniu w którym dokonana zostanie rejestracja Obligacji w KDPW – osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje oraz każdej osobie wskazanej przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji.
- 2.2 Emitent zobowiązuje się, nieodwołalnie i bezwarunkowo, do spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty do Zapłaty, w sposób i terminach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.3 Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, niezabezpieczone i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, są one równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków

wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania (*pari passu*).

- 2.4 Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO w terminie wskazanym w punkcie 12 Suplementu Emisyjnego.

### **3. OPIS OBLIGACJI**

- 3.1 Wartość nominalna każdej Obligacji została wskazana w punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.
- 3.2 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia została wskazana w punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.
- 3.3 Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji została wskazana w punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.
- 3.4 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji i podlegają wykupowi w Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 3.5 Obligacje nie są zabezpieczone.
- 3.6 Formularz Przyjęcia może zostać złożony w postaci elektronicznej, w tym w formie elektronicznej (tj. postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym).

### **4. OPROCENTOWANIE**

#### **4.1 Płatność Kwoty Odsetek**

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (wliczając ten dzień) do Dnia Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dniu Ustalenia Prawa Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 4 (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi, zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego: (i) w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym lub (ii) w najbliższym Dniu Roboczym, przypadającym przed tym dniem, jeżeli ów dzień przypada w następnym miesiącu kalendarzowym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Jeśli zapłata nie nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, odsetki będą naliczane zgodnie z pozostałymi postanowieniami niniejszych Warunków Emisji, w szczególności z punktami 4.2- 4.4 oraz 7.1 od dnia niebędącego Dniem Roboczym, w którym miała nastąpić zapłata Kwoty Odsetek. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

#### **4.2 Naliczanie odsetek**

4.2.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

4.2.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), albo Dnia Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

#### 4.3 Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times LD/365$$

gdzie:

**KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

**SP** oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 4.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*),

**WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji,

**LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

#### 4.4 Ustalenie Stopy Procentowej

4.4.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (określona poniżej) powiększona o Marżę, z zastrzeżeniem że Marża może podlegać tymczasowemu podwyższeniu w okresie wskazanym w punkcie 4.4.2 zgodnie z następującymi zasadami:

Wskaźnik Zadłużenia (W)	Marża dla danego Okresu Odsetkowego
$W \leq 1,00$	Marża (M)
$1,00 < W \leq 1,15$	M+ 0,60% p.a
$1,15 < W$	M+ 1,20% p.a

4.4.2 Każdorazowo po przekazaniu przez Emitenta informacji o wysokości Wskaźnika Zadłużenia zgodnie z punktem 12.2 Marża dla Okresów



Odsetkowych rozpoczynających się po dniu przekazania informacji zostanie ustalona zgodnie z punktem 4.4.1.

- 4.4.3 Stopa Procentowa, w tym Stopa Bazowa, zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 4.4.4 Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- 4.4.5 Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego.
- 4.4.6 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami w związku z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 4.4.7 Wskaźnik Alternatywny zostanie ustalony przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od (a) do (d):
  - (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy;
  - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;
  - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego; lub
  - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego.
- 4.4.8 Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę w celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.

4.4.9 Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (a) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
- (b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach 4.4.7(a)- 4.4.7(c) powyżej:
  - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
  - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa powyżej w punktach 4.4.7(a)- 4.4.7(c), Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 4.4.7(d) powyżej:
  - (i) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
  - (ii) mediana różnic jest ustalana:
    - (A) za okres 60 miesięcy przed: Dniem Wejście w Życie Zdarzenia Regulacyjnego w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (w sytuacji, w której zastępowana Stopa Bazowa nie została opublikowana, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego w związku z Brakiem Zezwolenia Administratora;
    - (B) biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.

4.4.10 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Kwoty Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.

4.4.11 Jeśli zmieniona lub nowa metoda lub rekomendacja, o których mowa powyżej wskazuje na potrzebę dokonania w Warunkach Emisji innych zmian dostosowawczych, dotyczących sposobu ustalania oprocentowania w związku ze stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego, w tym zmian wynikających z wymogów ASO lub KDPW, takie zmiany stosuje się zgodnie z zastosowaną

metodą lub rekomendacją, w oparciu o którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny. Zmiany stosuje się na mocy istniejących postanowień Warunków Emisji, bez konieczności wprowadzania osobnych zmian do Warunków Emisji w trybie wymagającym zgód Obligatariuszy Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitenta.

- 4.4.12 Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 4.4.13 W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do danego Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.
- 4.4.14 Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny zastępujący WIBOR oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

#### **4.5 Zawiadomienie o Kwocie Odsetek**

Zawiadomienia Obligatariuszy o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek będą dokonywane poprzez zamieszczenie tej informacji na Stronie Internetowej Emitenta, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą dodatkowo przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami do podmiotu prowadzącego ASO.

### **5. WYKUP OBLIGACJI**

#### **5.1 Dzień Wykupu Obligacji**

- 5.1.1 Obligacje podlegać będą jednorazowemu wykupowi według wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 5.1.2 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

#### **5.2 Wypłata Kwoty do Zapłaty**

- 5.2.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z

prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

- 5.2.2 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 5.2.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariusza spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania ani Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- 5.2.4 Kwota, o której mowa art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, podlega wypłacie na rzecz Obligatariuszy w następnym Dniu Roboczym po Dniu Ustalenia Praw. Przepisy art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach stosuje się odpowiednio.
- 5.2.5 Świadczenia z tytułu wykupu obligacji są spełniane począwszy od obligacji o najwcześniejszym terminie wykupu, a w przypadku spełnienia tych świadczeń w części – w równych kwotach z tytułu każdej obligacji tej samej serii wyemitowanych przez Emitenta.
- 5.2.6 Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

### 5.3 **Opodatkowanie**

- 5.3.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeżeli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 5.3.2 Certyfikat Rezydencji powinien być przekazywany do Podmiotu Prowadzącego Rachunek w terminach przewidzianych w regulacjach danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek oraz w terminie zgłoszenia Żądania Wcześniejszego Wykupu. W razie niedostarczenia przez Obligatariusza w wymaganych terminach Certyfikatu Rezydencji, podatek zostanie odprowadzony w pełnej wysokości, bez uwzględnienia mających zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.
- 5.3.3 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć odpowiedniemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego.
- 5.3.4 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 5.3 będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

## 5.4 Odsetki za opóźnienie

W przypadku opóźnienia w zapłacie odpowiednio Należności Głównej lub Premii każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia), odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych odpowiednio od Należności Głównej lub Premii, zgodnie z właściwymi przepisami.

## 5.5 Wcześniejszy wykup Obligacji

### 5.5.1 Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta

- (a) Emitent po upływie 18 (osiemnastu) miesięcy od Dnia Emisji może dokonać wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji (z zastrzeżeniem punktu (b) poniżej). W takim przypadku Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić wyłącznie w Dniu Płatności Odsetek.
- (b) Emitent może dokonać wcześniejszego częściowego wykupu Obligacji pod warunkiem, że w danym Dniu Wcześniejszego Wykupu Emitent dokona wcześniejszego wykupu co najmniej 30% Obligacji wyemitowanych w Dniu Emisji.
- (c) W Dniu Wcześniejszego Wykupu, Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie: (i) Należności Głównej, (ii) Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia wcześniejszego wykupu (bez tego dnia) oraz (iii) kwoty Premii określonej w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.

### 5.5.2 Rolowanie Obligacji

Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji ("**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje ("**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto.

## 6. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

### 6.1 Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

- 6.1.1 w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania; lub
- 6.1.2 w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy

wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji ("**Opcja Wcześniejszego Wykupu**").

- 6.2 Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 6.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupu w trybie określonym w punkcie 6.4 powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

**6.3 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**

W przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane), pisemne żądanie wcześniejszego wykupu ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"), w którym określi Dzień Wcześniejszego Wykupu (przy czym, jeśli podstawą żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu jest punkt 0 Warunków Emisji, Obligatariusz nie określa Dnia Wcześniejszego Wykupu, a Emitent jest zobowiązany wykupić Obligacje objęte takim żądaniem w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie płatności zgodnie z Regulacjami KDPW). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- 6.3.1 wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;
- 6.3.2 przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
- 6.3.3 dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji o terminie ważności nie krótszym niż termin, w którym Emitent powinien wykupić Obligacje.

**6.4 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

- 6.4.1 W przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy zawiadomi Obligatariuszy (zgodnie z punktem 13.2 (Zawiadomienia)) o:

- (a) treści takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz

- (b) terminie na złożenie Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie.
- 6.4.2 Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, będzie wynosił 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o terminie na złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, o którym mowa w punkcie 6.4.1 ("**Termin Zawiadomienia**").
- 6.4.3 Przed upływem Terminu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:
- (a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;
  - (b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
  - (c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.
- 6.4.4 Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 6 (szósty) Dzień Roboczy przypadający po upływie Terminu Zawiadomienia, przy czym w przypadku otrzymania Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie od wszystkich Obligatariuszy przed upływem Terminu Zawiadomienia, Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 6 Dzień Roboczy przypadający po dniu, w którym wszyscy Obligatariusze złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji, z zastrzeżeniem regulacji KDPW mających zastosowanie do takiej sytuacji.
- 6.4.5 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Terminu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 6.4, będą od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

## **7. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA**

### **7.1 Brak zapłaty**

Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji lub nastąpiło niezawinione przez Emitenta opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji nie krótsze niż trzy dni.

### **7.2 Zgromadzenie Obligatariuszy**

Emitent:

- 7.2.1 w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez Uprawnionych Obligatariuszy;
- 7.2.2 uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 7.2.1; lub
- 7.2.3 w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

### **7.3 Naruszenie Zadłużenia Finansowego**

- 7.3.1 Z zastrzeżeniem punktu 7.3.3, w zakresie Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Istotnych Spółek z tytułu dłużnych papierów wartościowych (innych niż Obligacje) zaszły okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie Zadłużenie Finansowe stanie się wymagalne i płatne przed pierwotnym terminem wymagalności (*cross-default*).
- 7.3.2 Z zastrzeżeniem punktu 7.3.3, jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Istotnych Spółek (inne niż te z tytułu dłużnych papierów wartościowych) na kwotę przewyższającą w danym momencie –łącznie 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) stało się wymagalne i płatne przed pierwotnym terminem wymagalności (*cross-acceleration*).
- 7.3.3 Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 7.3.1 lub 7.3.2 nie dochodzi do skutku, jeśli Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Istotnych Spółek stanie się wymagalne i płatne na podstawie uzgodnienia wcześniejszej ich spłaty dokonanego przez Emitenta i wierzyciela.

### **7.4 Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji**

Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Emitenta albo decyzje organów administracji publicznej spowodowały uzasadnioną podstawę do przyjęcia, że emisja Obligacji, wywiązanie się Emitenta z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty do Zapłaty lub wykonanie przez Emitenta innych obowiązków wynikających z Warunków Emisji stało się lub może się stać niezgodne z prawem.



## **7.5 Wprowadzenie w błąd**

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w dokumentach dotyczących emisji Obligacji w zakresie sytuacji finansowej Emitenta lub możliwości wywiązania się przez Emitenta z zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przekazywanych Obligatariuszom lub zawartych w Warunkach Emisji okazało się nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone.

## **7.6 Niewypłacalność / Postępowanie upadłościowe**

Wystąpiło zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Emitenta lub którejkolwiek Istotnej Spółki w stan upadłości (z możliwością zawarcia układu lub obejmującej likwidację majątku upadłego) lub likwidacji lub rozpoczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności:

- 7.6.1 Emitent lub którakolwiek Istotna Spółka ulegnie przymusowej lub dobrowolnej likwidacji;
- 7.6.2 Emitent lub którakolwiek Istotna Spółka przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności;
- 7.6.3 Emitent lub którakolwiek Istotna Spółka rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami (z tytułu długu finansowego) z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu finansowego;
- 7.6.4 Emitent lub którakolwiek Istotna Spółka zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu;
- 7.6.5 Emitent lub którakolwiek Istotna Spółka rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania; lub
- 7.6.6 wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu spółki Emitenta lub spółki którejkolwiek Istotnej Spółki albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta lub uchwała walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników Istotnej Spółki o rozwiązaniu spółki lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby spółki Emitenta lub spółki którejkolwiek Istotnej Spółki za granicę.

## **8. PODSTAWY SKORZYSTANIA Z OPCJI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU**

### **8.1 Zasady ogólne**

- 8.1.1 Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- 8.1.2 Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego w punktach od 8.2 do 8.11 będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w

przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

- 8.1.3 Jeżeli zostanie podjęta – przed wystąpieniem w danym czasie danego zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażająca zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia ("**Uchwała a Priori**"), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu w tym czasie tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

## 8.2 Naruszenie innych postanowień

- 8.2.1 Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał którekolwiek z zobowiązań wynikających z punktu 12 (*Obowiązki informacyjne oraz materiały przechowywane*) i w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powiadomienia Emitenta o powstałym naruszeniu lub powzięciu przez Emitenta tej informacji w inny sposób, naruszenie to nie zostało usunięte.
- 8.2.2 Emitent nie zawiadomił Obligatariuszy zgodnie z punktem 13.2 (*Zawiadomienia*) o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

## 8.3 Działania wierzycieli

- 8.3.1 Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji (sądowej lub pozasądowej) w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta lub Istotnej Spółki na łączną kwotę przekraczającą w danym momencie 3% wartości sumy bilansowej Emitenta wskazanej w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta.
- 8.3.2 Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 8.3.1 nie wystąpi, w przypadku:
- (a) zajęcia lub zabezpieczenia sądowego, o którym mowa w punkcie 8.3.1, dokonanego bez tytułu wykonawczego, jeżeli zostało ono umorzone, uchylone lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymane w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Istotną Spółkę informacji o jego dokonaniu i w razie wniesienia środka zaskarżenia zostało w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Istotną Spółkę informacji o jej rozpoczęciu, wstrzymane do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; lub

- (b) jakiegokolwiek innego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji, o której mowa w punkcie 8.3.1, jeżeli zostało ono umorzone, uchylone lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymane w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Istotną Spółkę informacji o jego dokonaniu i w razie wniesienia środka zaskarżenia zostało w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Istotną Spółkę informacji o jej rozpoczęciu wstrzymane do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

#### 8.4 **Orzeczenia**

Na mocy jednego lub więcej prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych Emitent lub Istotna Spółka zostały zobowiązane do zapłaty kwoty przewyższającej - łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 3% wartości sumy bilansowej Emitenta wskazanej w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta co, w uzasadnionej ocenie Zgromadzenia Obligatariuszy, spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku, sytuacji finansowej Emitenta lub Istotnej Spółki lub, negatywnie wpłynie lub mogłoby wpłynąć na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność zobowiązań z Obligacji, jeśli wierzytelność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie zapłacona przez Emitenta lub Istotną Spółkę w wyznaczonym terminie bądź w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych licząc od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne bądź decyzja ostateczna, jeśli terminu zapłaty nie wyznaczono.

#### 8.5 **Zabezpieczenia innych papierów dłużnych**

Emitent lub inna spółka z Grupy dokonała emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych zabezpieczonych w sposób pośredni lub bezpośredni w formie hipoteki, zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu finansowego, cesji, gwarancji lub poręczenia, prawa zatrzymania lub innego obciążenia w celu zabezpieczenia na obecnych lub przyszłych składnikach majątkowych bądź dochodach Emitenta lub spółki z Grupy, chyba, że Emitent uprzednio lub w tym samym czasie spowodował, że jego zobowiązania wynikające z Obligacji zostały zabezpieczone przez równorzędne i proporcjonalne obciążenie tych samych lub tożsamy pod względem wartości składnikach majątkowych.

#### 8.6 **Rozporządzenie**

- 8.6.1 Z zastrzeżeniem punktu 8.6.2, Emitent lub którakolwiek z Istotnych Spółek dokonały w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, najmu, dzierżawy lub innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku ("**Rozporządzenie**"), którego łączna wartość zsumowana z wartością innych aktywów będących przedmiotem Rozporządzenia w okresie od Dnia Emisji do Daty Wykupu przekroczyła 10% wartości sumy bilansowej Emitenta wskazanej w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta.
- 8.6.2 Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 8.6.1 nie wystąpi, jeżeli Rozporządzenia dokonano na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, w wyniku którego majątek będący

przedmiotem Rozporządzenia został zastąpiony innymi aktywami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej lub też transakcja była związana z działalnością gospodarczą Emitenta lub Istotnej Spółki, która prowadzona jest na Dzień Emisji.

## 8.7 Wskaźniki Finansowe

Którykolwiek wymóg punktu 9 (*Wskaźniki finansowe*) nie został spełniony.

## 8.8 Dozwolona Dystrybucja

8.8.1 Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy dokonał lub zobowiązał się do dokonania na rzecz jakiegokolwiek wspólnika, akcjonariusza lub udziałowca (bezpośredniego lub pośredniego) niebędącego członkiem Grupy:

- (a) płatności jakiegokolwiek dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy, ceny za nabywane udziały lub akcje własne, zwrotu dopłat lub nadwyżki lub zapłaty innej kwoty w odniesieniu do kapitału zakładowego Emitenta lub innego podmiotu z Grupy; oraz
- (b) płatności z tytułu jakiegokolwiek zadłużenia finansowego zaciągniętego przez, w zależności od okoliczności, Emitenta lub inny podmiot z Grupy.

8.8.2 Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 8.8.1 nie wystąpi, jeżeli zobowiązanie się do dokonania płatności lub zwrotu, o których mowa w punkcie 8.8.1 oraz sama taka płatność lub zwrot (w każdym przypadku zwana dalej "**dystrybucją**") dokonywane są w sytuacji, w której spełnione są łącznie następujące warunki:

- (a) suma wszystkich takich dystrybucji nie przekracza w danym Roku Finansowym kwoty stanowiącej 100% (sto procent) łącznego skonsolidowanego zysku netto wypracowanego przez Emitenta od 2022 roku do ostatniego zamkniętego Roku Finansowego poprzedzającego dokonanie takiej dystrybucji (z uwzględnieniem już dokonanych dystrybucji zysku wypracowanego w tym okresie);
- (b) Wskaźnik Zadłużenia (po uwzględnieniu dokonania takiej dystrybucji) nie będzie wyższy niż 1,00;
- (c) bezpośrednio po dokonaniu takiej dystrybucji wartość środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych Emitenta oraz Podmiotów Zależnych (dla uniknięcia wątpliwości z wyłączeniem środków pieniężnych na rachunkach powierniczych) będzie wynosić nie mniej niż 80.000.000 PLN (słownie: osiemdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty w innych walutach; oraz
- (d) nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz żadna z tych okoliczności nie wystąpi na skutek dokonania takiej dystrybucji.

## **8.9      Zaprzeszanie prowadzenia działalności**

Grupa zaprzestała lub ogłosiła, że zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

## **8.10     Zaprzeszanie notowań**

Akcje Emitenta zaprzestały być notowane na rynku regulowanym w Polsce.

## **8.11     Wykluczenie z ASO**

W odniesieniu do papierów dłużnych (w tym Obligacji) wyemitowanych przez Emitenta i notowanych zgodnie z odpowiednimi warunkami emisji na ASO, została podjęta jakakolwiek decyzja, uchwała lub został złożony przez Emitenta wniosek, dotyczące ich wykluczenia z notowań na ASO.

## **8.12     Niewprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO**

8.12.1   Obligacje, które miały być wprowadzone do obrotu na ASO w terminie wskazanym w Suplemencie nie zostały wprowadzone do obrotu na ASO w tym terminie lub notowania Obligacji zostały zawieszone na więcej niż 30 dni.

8.12.2   Podstawa Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 8.12.1 nie wystąpi, jeżeli notowania Obligacji zostały zawieszone na skutek dobrowolnego wniosku złożonego przez Emitenta.

## **8.13     Wartość środków pieniężnych na rachunkach bankowych**

8.13.1   Emitent zapewni, że wartość środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych Emitenta oraz Podmiotów Zależnych (dla uniknięcia wątpliwości z wyłączeniem środków pieniężnych na rachunkach powierniczych oraz rachunkach kredytów obrotowych) będzie w każdym czasie wynosić co najmniej 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach).

8.13.2   Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 8.13.1 nie wystąpi, jeżeli wartość środków pieniężnych, o których mowa w punkcie 8.13.1 będzie wynosić co najmniej 30.000.000 PLN (słownie: trzydzieści milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach) pod warunkiem, że stan taki każdorazowo będzie trwał nie dłuższej niż 30 następujących po sobie dni kalendarzowych.

# **9.      WSKAŹNIKI FINANSOWE**

## **9.1      Wskaźniki Finansowe**

Emitent zapewni, że w czasie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu:

9.1.1    Wskaźnik Zadłużenia nie będzie wyższy niż 1,25; oraz

9.1.2    Wskaźnik LTV nie będzie wyższy niż 0,60.

## 9.2 Obliczanie Wskaźników Finansowych

9.2.1 Wskaźniki Finansowe będą obliczane i testowane na daną Datę Kwartału:

- (a) przypadającą 31 marca i 30 września, na bazie danych finansowych wynikających z kwartalnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta (za okres badania kończący się w danej Dacie Kwartału);
- (b) przypadającą 30 czerwca, na bazie danych finansowych wynikających z śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta podlegających przeglądowi audytora (za okres badania kończący się w tej Dacie Kwartału);
- (c) przypadającą 31 grudnia, na bazie danych finansowych wynikających z rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych zbadanych przez audytora (za okres badania kończący się w tej Dacie Kwartału).

9.2.2 Emitent będzie przekazywał zgodnie z punktem 12.2 (*Poświadczenia Zgodności*) Obligatariuszom Poświadczenie Zgodności.

9.2.3 Każde Poświadczenie Zgodności będzie zawierać, między innymi, obliczenia, co do zgodności z punktem 9 (*Wskaźniki finansowe*).

## 9.3 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji termin:

**"Całkowite Zadłużenie Netto"** oznacza, liczoną (bez podwójnego liczenia) w dowolnym czasie, łączną kwotę wszystkich zobowiązań podmiotów z Grupy z tytułu lub w związku z Zadłużeniem Finansowym, przy czym:

- (a) z wyłączeniem wszelkich takich zobowiązań wobec jakiegokolwiek innego podmiotu z Grupy;
- (b) z wyłączeniem wszelkich takich zobowiązań wobec jakiegokolwiek akcjonariusza Emitenta, pod warunkiem, że termin ich spłaty lub przedterminowej spłaty przypada po Dniu Wykupu;
- (c) w przypadku Leasingu Finansowego – z uwzględnieniem kwoty głównej do końca danego okresu Leasingu Finansowego; oraz
- (d) pomniejszoną o kwotę Środków Pieniężnych.

**"Data Kwartału"** oznacza ostatni dzień Kwartału Finansowego.

**"Kapitał Własny"** oznacza (bez podwójnego liczenia) łącznie wszystkie kwoty liczone jako skonsolidowany kapitał własny podmiotów z Grupy zgodnie z MSR:

- (a) pomniejszone o jakąkolwiek Dywidendę dokonaną po Dniu Emisji przez podmioty z Grupy na rzecz podmiotów spoza Grupy (o ile nie pomniejsza ona skonsolidowanego kapitału własnego); oraz

- (b) pomniejszone o wszelkie pożyczki udzielone po Dniu Emisji przez podmioty z Grupy na rzecz podmiotów spoza Grupy.

**"Kwartał Finansowy"** oznacza okres rozpoczynający się w Dacie Kwartału (z wyłączeniem tej daty) i kończący się w następnej Dacie Kwartału (z uwzględnieniem tej daty).

**"Leasing Finansowy"** oznacza jakąkolwiek umowę leasingu lub sprzedaży ratalnej, która zgodnie z MSR byłaby traktowana jako zobowiązanie bilansowe, jednakże każdy leasing, który zgodnie z MSR byłby traktowany jako leasing operacyjny, będzie w dalszym ciągu traktowany jako leasing operacyjny i nie będzie interpretowany jako leasing finansowy dla celów Warunków Emisji w związku z dalszymi zmianami w Zasadach Rachunkowości.

**"Łączna Skorygowana Wartość Aktywów Emitenta"** oznacza łączną wartość bilansową aktywów Emitenta, pomniejszoną o aktywa z tytułu leasingu powierzchni biurowej - wykorzystywanej do dalszego podnajmu podmiotom niebędącym członkami Grupy, które odpowiadają wartościowo odpowiednim zobowiązaniom po stronie pasywnej, wskazaną w najnowszym dostępnym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, sporządzonym zgodnie z MSR.

**"Odpowiedni Okres Obliczeniowy"** oznacza każdy okres dwunastu miesięcy kończący się w Dacie Kwartału lub około tego dnia.

**"Środki Pieniężne"** oznaczają środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym środki pieniężne zgromadzone na (i) mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie, ale do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN oraz (ii) rachunkach VAT, o których mowa w art.108a ust.2 Ustawy o VAT), z wyłączeniem:

- (a) aktywów finansowych, w których podmiotami zobowiązanymi są podmioty inne niż Skarb Państwa RP i banki;
- (b) aktywów finansowych (innych niż skarbowe) bez możliwości upłynnienia w okresie jednego miesiąca, w tym np. certyfikaty depozytowe banków; oraz
- (c) aktywów o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym np. depozytów i papierów wartościowych będących przedmiotem Zabezpieczenia.

**"Ustawa o Ochronie"** oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym.

**"Ustawa o VAT"** oznacza ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, z późniejszymi zmianami.

**"Wskaźnik LTV"** oznacza wyrażony w procentach stosunek Całkowitego Zadłużenia Netto do Łącznej Skorygowanej Wartości Aktywów Emitenta.

**"Wskaźnik Zadłużenia"** oznacza wyrażony w procentach stosunek Całkowitego Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego.

**"Zadłużenie Finansowe"** oznacza, w dowolnym momencie, łączną niespłaconą kwotę główną, kwotę kapitału lub kwotę nominalną (oraz wszelkie stałe lub minimalne premie płatne przy przedpłacie lub umorzeniu) jakiegokolwiek zadłużenia podmiotów z Grupy z tytułu lub w odniesieniu do:

- (a) pożyczonych środków pieniężnych i sald debetowych w bankach lub innych instytucjach finansowych;
- (b) wszelkich akceptów w ramach kredytu akceptacyjnego lub instrumentu dyskonta weksli (lub jego zdematerializowanego odpowiednika);
- (c) papierów wartościowych, w tym emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub innych instrumentów o podobnym charakterze;
- (d) jakiegokolwiek Leasingu Finansowego;
- (e) wierzytelności sprzedanych lub zdyskontowanych (innych niż wierzytelności, która są sprzedane bez regresu);
- (f) wszelkich transakcji terminowych lub pochodnych (przy czym przy obliczaniu wartości jakiegokolwiek takiej transakcji będzie uwzględniana jedynie jej wycena rynkowa (*marked to market*) (albo kwota przypadająca do rzeczywistej zapłaty, o ile taka jest należna w wyniku zakończenia lub skompensowania (*close-out*) odpowiedniej takiej transakcji));
- (g) jakiegokolwiek zobowiązania do zapłaty wynikającego z gwarancji, akredytywy, poręczenia za zobowiązanie lub innych zobowiązań warunkowych lub innego instrumentu finansowego wystawionego przez bank lub instytucję finansową w odniesieniu do zobowiązań jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy, które to zobowiązanie wchodziłoby w zakres jednego z pozostałych punktów niniejszej definicji;
- (h) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w drodze emisji akcji, które podlegają wykupowi (innemu niż z opcji emitenta) przed Dniem Wykupu lub z innych względów uznawane są za zaciągnięcie zadłużenia finansowego zgodnie z MSR;
- (i) jakiegokolwiek kwoty zobowiązania wynikającego z umowy zakupu zaliczkowego lub odroczonego, jeżeli (i) jednym z podstawowych celów zawarcia umowy jest uzyskanie finansowania lub sfinansowanie nabycia lub wytworzenia aktywa lub usługi będącej przedmiotem danej umowy lub (ii) umowa dotyczy dostawy aktywów lub świadczenia usług, a płatność jest wymagalna po upływie ponad 150 dni od daty dostawy lub świadczenia usług;
- (j) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w ramach jakiegokolwiek innej transakcji (w tym jakiegokolwiek umowy terminowej sprzedaży lub kupna, umowy sprzedaży i sprzedaży zwrotnej (ang. *sale and sale back*) lub umowy sprzedaży i leasingu zwrotnego), która daje ekonomiczny skutek zadłużenia finansowego lub z innych względów uznawanej za zaciągnięcie zadłużenia finansowego zgodnie z MSR;



- (k) (bez podwójnego liczenia) kwoty jakiegokolwiek zobowiązania wynikającego z poręczenia, gwarancji, zwolnienia z odpowiedzialności, przystąpienia do długu lub innego zobowiązania o charakterze gwarancyjnym lub odszkodowawczym w związku z którąkolwiek kategorią zadłużenia przedstawioną w podpunktach od (a) do (j) powyżej,

z wyłączeniem, w każdym przypadku:

- (i) jakiegokolwiek kwoty wynikającej z jakichkolwiek należności nabywców lokali z tytułu zwrotu jakichkolwiek depozytów lub przedpłat dokonanych przez takich nabywców na rzecz któregośkolwiek podmiotu z Grupy;
- (ii) odroczonych płatności za nieruchomości gruntowe i prawa użytkowania wieczystego gruntów lub jakiegokolwiek innej kwoty wynikającej z jakichkolwiek zobowiązań z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste;
- (iii) jakichkolwiek kwot wynikających z jakichkolwiek zobowiązań z tytułu umów najmu, które przed wprowadzeniem MSSF 16 nie były klasyfikowane jako którąkolwiek kategorią zadłużenia przedstawioną w podpunktach od a do k powyżej; oraz
- (iv) jakichkolwiek kwot wynikających z poręczeń, gwarancji lub innego zobowiązania warunkowego (w tym poręczeń zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych i prawa użytkowania wieczystego gruntów) dotyczącego dobrego wykonania lub dotyczącego przekroczenia kosztów budżetu zaciągniętego w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez podmioty z Grupy.

## **10. PRZENIESIENIE PRAW Z OBLIGACJI**

Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Obligacjach oraz Regulacji KDPW, oraz po ich wprowadzeniu do ASO, zgodnie z regulacjami ASO.

## **11. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

### **11.1 Postanowienia Ogólne**

11.1.1 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

11.1.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Udział Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy może być realizowany przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Wykorzystywane środki komunikacji elektronicznej powinny zapewniać Obligatariuszom w szczególności:

- (a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której

mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz

- (b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

11.1.3 W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy sporządza listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy.

11.1.4 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy:

- (a) w sprawach Postanowień Kwalifikowanych:
  - (i) w przypadku Obligacji nie wprowadzonych do ASO – zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
  - (ii) w przypadku Obligacji wprowadzonych do ASO – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (b) w sprawie jakiegokolwiek zmiany Warunków Emisji innej niż zmiana Postanowień Kwalifikowanych, zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (c) w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (d) w sprawach:
  - (i) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 8 stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie; lub
  - (ii) podjęcia Uchwały a Priori,zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

11.1.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu tajnym, w formie pisemnej lub poprzez aklamację (według decyzji przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy).

- 11.1.6 Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie (pod adresem wskazanym przez Emitenta w zawiadomieniu, publikowanym na Stronie Internetowej Emitenta), nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 11.1.7 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych niż Postanowienia Kwalifikowane sprawach, związanych z Obligacjami, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji.
- 11.1.8 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są wiążące dla wszystkich Obligatariuszy, w tym także tych Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, głosowali przeciwko uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub nabyli Obligacje po dniu, w którym została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 11.2 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

- 11.2.1 Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 (czternastu) dni Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Uprawnieni Obligatariusze**").
- 11.2.2 Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Żądanie Zwołania ZO**") do Emitenta na adres email: [korporacja@murapol.pl](mailto:korporacja@murapol.pl), w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 (*Wzór Żądania Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy*), załączając dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.
- 11.2.3 W przypadku, o którym mowa w punkcie 11.2.1, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości ("**Oświadczenie Emitenta**").
- 11.2.4 W przypadku, o którym mowa w punkcie 11.2.1, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, Emitent opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta.
- 11.2.5 Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia, zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanym porządku obrad i miejscu składania świadectw depozytowych. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez obligatariuszy decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

## **12. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE**

### **12.1 Sprawozdania Finansowe**

Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 13.2 (*Zawiadomienia*) swoje Sprawozdania Finansowe tj. (i) roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta za okres kończący się 31 grudnia danego roku; (ii) półroczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta za okres kończący się 30 czerwca danego roku; oraz (iii) kwartalne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okresy kończące się 31 marca oraz 30 września danego roku, przy czym powyższe Sprawozdania Finansowe:

- (a) dostarczone zostaną przez Emitenta nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia powstania ustawowego obowiązku opublikowania właściwego Sprawozdania Finansowego Emitenta; oraz
- (b) uważa się za dostarczone Obligatariuszom poprzez ich opublikowanie zgodnie z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa mającymi zastosowanie dla spółek, których akcje notowane są na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

### **12.2 Poświadczenia Zgodności**

Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 13.2 (*Zawiadomienia*) Poświadczenia Zgodności zawierające informacje o wysokości Wskaźników Finansowych na koniec każdego kwartału nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia powstania ustawowego obowiązku opublikowania właściwego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

### **12.3 Informacje**

Emitent zawiadomi Obligatariuszy zgodnie z punktem 13.2 (*Zawiadomienia*), o każdym zdarzeniu stanowiącym Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania (i ewentualnych działaniach podjętych w celu naprawy tego stanu rzeczy) niezwłocznie oraz nie później niż 5 (pięć) Dni Roboczych po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu.

### **12.4 Informacje wymagane w Ustawie o Obligacjach**

O ile Ustawa o Obligacjach nie stanowi inaczej, Emitent będzie udostępniać Obligatariuszom informacje wymagane w Ustawie o Obligacjach wyłącznie zgodnie z punktem 13.2.1(a).

### **12.5 Materiały Przechowywane**

Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji znajdują się w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

## **12.6 Struktura Grupy**

W przypadku jakichkolwiek zmian w ostatniej przekazanej Obligatariuszom Strukturze Grupy, Emitent przekaże Obligatariuszom zaktualizowaną Strukturę Grupy wraz z kolejnym Świadectwem Zgodności.

## **13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **13.1 Przedawnienie roszczeń**

Roszczenia o zapłatę Kwot do Zapłaty przedawniają się zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach.

### **13.2 Zawiadomienia**

13.2.1 Wszelkie zawiadomienia (w tym treść protokołów zawierających Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy) kierowane będą do Obligatariusza przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez:

- (a) ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; oraz dodatkowo
- (b) zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami ASO), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent jest zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

13.2.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta Emisji będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby odpowiednio Agenta Emisji lub Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

13.2.3 Wszelkie zawiadomienia będą lub odpowiednio powinny być dokonywane w języku polskim.

### **13.3 Prawo właściwe, jurysdykcja**

Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.

### **13.4 Postanowienia dodatkowe**

13.4.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Dealer, Agent Emisji oraz Agent Kalkulacyjny działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Dealer, Agent Emisji ani Agent Kalkulacyjny nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta, w związku z wykonywanymi funkcjami.

13.4.2 Dealer, Agent Emisji oraz Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają

informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Dealera, Agenta Emisji oraz Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Dealera, Agenta Emisji lub Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności w związku z Obligacjami oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Dealerowi, Agentowi Emisji lub Agentowi Kalkulacyjnemu oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

- 13.4.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta Podmiot Prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi posiadającemu Obligację zapisane na prowadzonym przez niego Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.
- 13.4.4 Dealer, Agent Emisji oraz Agent Kalkulacyjny nie dokonuje oceny korzyści ani oceny ryzyka Emitenta ani inwestycji w Obligacje i nie ponosi odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

---

Wystawiono – Bielsko-Biała, 24 kwietnia  
2025 r.

podpis osoby upoważnionej do reprezentacji  
**MURAPOL S.A.**

Signature valid  
Dokument podpisany przez  
Nikodem Iskra  
Data: 2025.04.24 09:58:32 CEST

Signature valid  
Dokument podpisany przez  
Przemysław Piotr Kromer  
Data: 2025.04.24 09:59:53 CEST

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO WARUNKÓW EMISJI**

**SUPLEMENT EMISYJNY**

Niniejszy dokument stanowi suplement emisyjny do warunków emisji ("**Warunki Emisji**") Obligacji serii o numerze wskazanym w punkcie 1 poniżej, emitowanych przez **MURAPOL S.A. ("Emitent")** w ramach programu emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 500.000.000 PLN (słownie: pięćset milionów złotych).

Niniejszy dokument powinien być czytany łącznie z Warunkami Emisji i stanowi integralną część Warunków Emisji danej serii Obligacji wraz ze wszystkimi załącznikami do Warunków Emisji, oraz w rozumieniu Ustawy o Obligacjach stanowi jednolity dokument sporządzony w dniu 24 kwietnia 2025 roku.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie emisyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

- |    |   |                       |
|----|---|-----------------------|
| 1. | Seria:  | 1/2025                |
| 2. | Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii: | 10.000                |
| 3. | Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:                | 100.000.000 PLN       |
| 4. | Cena emisyjna jednej Obligacji:                               | 10.000 PLN            |
| 5. | Wartość nominalna jednej Obligacji:                           | 10.000 PLN            |
| 6. | Dzień Emisji:   | 29 kwietnia 2025 roku |
| 7. | Dzień Wykupu:   | 29 kwietnia 2028 roku |
| 8. | Okres Odsetkowy   | 3 miesiące            |
| 9. | Dni Płatności Odsetek:  |                       |

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2
1	29 lipca 2025 roku
2	29 października 2025 roku
3	29 stycznia 2026 roku
4	29 kwietnia 2026 roku

5	29 lipca 2026 roku
6	29 października 2026 roku
7	29 stycznia 2027 roku
8	29 kwietnia 2027 roku
9	29 lipca 2027 roku
10	29 października 2027 roku
11	29 stycznia 2028 roku
12	29 kwietnia 2028 roku

10. Dni realizacji opcji wcześniejszego wykupu Obligacji z inicjatywy Emitenta zgodnie z punktem 5.5.1 Warunków Emisji oraz Premia:

<b>Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana opcja wcześniejszego wykupu Obligacji z inicjatywy Emitenta</b>	<b>Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji)</b>
29 października 2026 roku	1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji
29 stycznia 2027 roku	
29 kwietnia 2027 roku	0,50% wartości nominalnej jednej Obligacji
29 lipca 2027 roku	
29 października 2027 roku	0,25% wartości nominalnej jednej Obligacji
29 stycznia 2028 roku	

11. Agent Dokumentacyjny: Kancelaria Notarialna Bogusława Choromańska Giler Gładkowski i partnerzy Notariusze sp.p z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa.
12. Termin na wprowadzenie Obligacji do ASO: 90 Dni Roboczych od Dnia Emisji
13. Marża: 4,00 % p.a.
14. Stopa Bazowa dla Właściwego Tenoru: WIBOR 3M
15. Podmiot pełniący funkcję Agenta Emisji: IPOPEMA SECURITIES S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa



**ZAŁĄCZNIK 2**  
**DO WARUNKÓW EMISJI**  
**WZÓR POŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI**

*[na papierze firmowym Emitenta]*

**POŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI**

Od:     *[Emitent]*

*[MIEJSCOWOŚĆ, DATA]*

**Dotyczy: Emisji Obligacji serii 1/2025**

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo stanowi Poświadczenie Zgodności. Terminy pisane z wielkiej litery a niezdefiniowane w Poświadczeniu Zgodności inaczej mają takie samo znaczenie jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●]:

- (i)     Wskaźnik Zadłużenia wynosi [●];
- (ii)    Wskaźnik LTV wynosi [●];

Do wyliczenia powyższej wartości współczynników przyjęto następujące wartości:

- Całkowite Zadłużenie Netto Emitenta: [●]<sup>1</sup>
- Kapitał Własny Emitenta: [●]<sup>2</sup>
- Łączna Skorygowana Wartość Aktywów Emitenta: [●]<sup>3</sup>

Wskaźniki został obliczone na bazie danych zawartych w [●], [których poszczególne pozycje przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszego Poświadczenia Zgodności]/[którego kopia stanowi załącznik do niniejszego Poświadczenia Zgodności]/[których kopie stanowią załączniki do niniejszego Poświadczenia Zgodności]/[które są dostępne pod następującym adresem [●].]

[Potwierdzamy jednocześnie, że nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.]/[Informujemy jednocześnie, że występuje [Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania]/ [Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu] polegający na [●].]<sup>4</sup>

[Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje podstawa skorzystania przez Obligatariusza z opcji wcześniejszego wykupu, o której mowa w punkcie [●] Warunków Emisji.]/[Informujemy jednocześnie, że występuje podstawa skorzystania przez Obligatariusza z opcji wcześniejszego wykupu, o której mowa w punkcie [●] Warunków Emisji.]<sup>5</sup>

Z poważaniem,

---

<sup>1</sup>     *Należy wskazać poszczególne pozycje sprawozdania finansowego*

<sup>2</sup>     *Należy wskazać poszczególne pozycje sprawozdania finansowego*

<sup>3</sup>     *Należy wskazać poszczególne pozycje sprawozdania finansowego*

<sup>4</sup>     *Zapis opcjonalny, pozostawić zapis właściwy*

<sup>5</sup>     *Zapis opcjonalny, pozostawić zapis właściwy*

**ZAŁĄCZNIK 3  
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●]

Do: MURAPOL S.A.

Z kopią do: Bank Polska Kasa Opieki S.A., IPOPEMA SECURITIES S.A., Santander Bank Polska S.A.

Dotyczy: Obligacji serii 1/2025 emitowanych przez MURAPOL S.A. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] 2025 roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 500.000.000 PLN (słownie: pięćset milionów złotych).

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 11.2 (*Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy*) Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 11.2.2 Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,

W imieniu [Obligatariuszy]

Podpis:

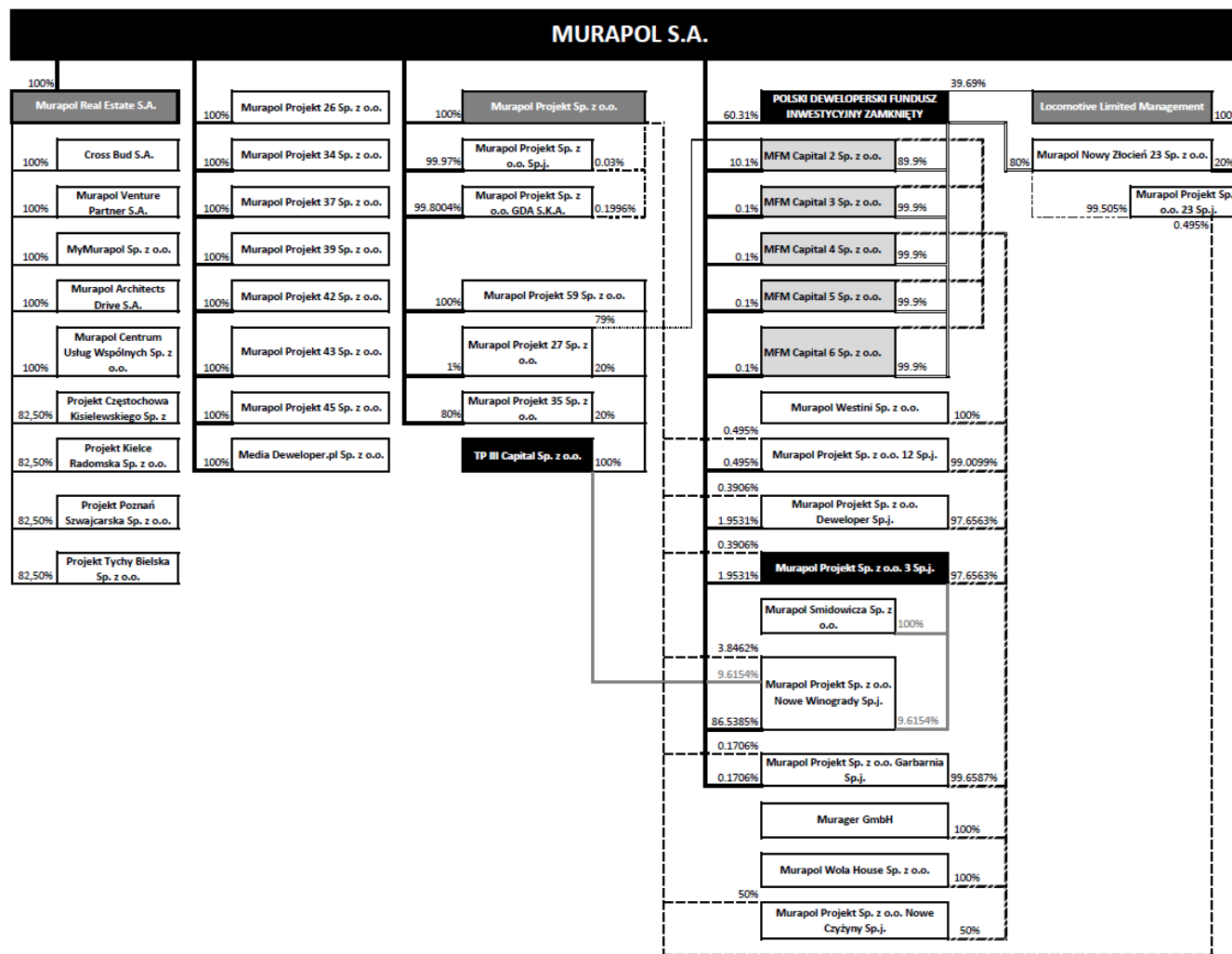
.....

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

## ZAŁĄCZNIK 4 DO WARUNKÓW EMISJI

### STRUKTURA GRUPY



**ZAŁĄCZNIK 5**  
**DO WARUNKÓW EMISJI**

**LISTA ISTOTNYCH SPÓŁEK**

<b>NAZWA SPÓŁKI</b>	<b>NUMER KRS</b>
Murapol Real Estate Spółka Akcyjna	0000030723
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółka jawna	0000871030
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 spółka jawna	0000870244
Murapol Projekt 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	0000715947
Murapol Projekt 59 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	0000555586
Murapol Venture Partner Spółka Akcyjna	0000349105

## **ZAŁĄCZNIK 5**

### **DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW**

Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w niniejszej Nocie Informacyjnej mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej.

"**Ares**" oznacza 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.

"**Bezpieczny Kredyt 2%**" oznacza rządowy program mieszkaniowy „Bezpieczny Kredyt 2%”, wprowadzony ustawą o Pomocy Państwa w Oszczędzaniu na Cele Mieszkaniowe

"**Emitent**" lub "**Spółka**" oznacza MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko-Biała, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000275523, posiadająca numer NIP: 5471932616 oraz REGON: 072695687.

"**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"**Grupa**" oznacza Emitenta i jego podmioty zależne.

"**Inwestor PRS 1**" oznacza AEREF V PL PRS S.á r.l.

"**Inwestor PRS 2**" oznacza AEREF VI PL PRS S.á r.l.

"**Inwestorzy PRS**" oznacza łącznie Inwestora PRS 1 oraz Inwestora PRS 2.

"**JLL**" oznacza Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zewnętrzny ekspert rynkowy, który sporządził Raport Rynkowy JLL.

"**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

"**KNF**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

"**LifeSpot**" oznacza spółki zależne Inwestora PRS (w tym projektowe i deweloperskie) dedykowane do realizacji i zarządzania projektami w ramach Platformy PRS, wspierane przez Ares.

"**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 1740, ze zmianami).

"**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1805, ze zmianami).

"**Obligacje**" oznacza do 10.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii 1/2025 o wartości nominalnej 10.000 PLN każda, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji.

"**Nota Informacyjna**" oznacza niniejszą notę informacyjną przygotowaną na potrzeby wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO, zgodnie z regulacjami ASO.

"**Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym**" oznacza ustawę 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.

"**PLN**" oznacza złoty polski.

"**Prawo Ochrony Środowiska**" oznacza ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 54, ze zmianami).

"**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 814, ze zmianami).

"**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1228, ze zmianami).

"**Program Emisji**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 500.000.000 PLN.

"**PRS**" oznacza najem w Sektorze PRS.

"**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późn. zm.

"**Rozporządzenie MAR**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

"**Sektor PRS**" oznacza sektor najmu instytucjonalnego (ang. *private rented sector, PRS*).

"**Spółki Student Depot**" oznacza Student Depot Łódź 2 sp. z o.o. oraz Student Depot Gdańsk 2 sp. z o.o.

"**Umowa DMA**" oznacza umowę w modelu *Development Management*.

"**Umowa Kredytów I**" oznacza umowę kredytu terminowego i obrotowego zawartą 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 Bank Polska Kasa Opieki S.A.

"**Umowa Kredytów II**" oznacza umowę kredytu terminowego i obrotowego zawartą 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 Bank Polska Kasa Opieki S.A. i Santander Bank Polska S.A.

"**Umowa Ramowa PRS 2021**" oznacza umowę ramową współpracy (*Framework Agreement*) dotyczącą Sektora PRS zawartą w dniu 19 lipca 2021 r. przez Spółkę z Inwestorem PRS 1 i zmieniona aneksem nr 1 z dnia 19 października 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 28 października 2021 r.

"**Umowa Ramowa PRS 2024**" oznacza umowę ramową współpracy (*Framework Agreement*) dotyczącą Sektora PRS zawartą w dniu 18 października 2024 r. przez Spółkę z Inwestorem PRS 2.

"**Umowy Ramowe PRS**" oznacza łącznie Umowę Ramową PRS 2021 oraz Umowę Ramową PRS 2024.

"**Ustawa o CPK**" oznacza ustawę z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (tekst jednolity: Dz. U. 2024 r., poz. 545, ze zmianami).

"**Ustawa Deweloperska**" oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

"**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 483, ze zmianami).

"**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 328, ze zmianami).

"**Ustawa o Ofercie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080).

"**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych**" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1800, ze zmianami).

"**Warunki Emisji**" oznacza warunki emisji z dnia 24 kwietnia 2025 roku, mające zastosowanie do Obligacji.