MURAPOL S.A.

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL ZA 2013 ROK

Bielsko-Biała, 2014 rok

Spis treści

1. INFORMACJE O GRUPIE 6

1.1 WPROWADZENIE 6

1.2 OTOCZENIE RYNKOWE 7

1.3 STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL 8

1.4 REALIZACJA STRATEGII MURAPOL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU 2013 11

1.5 POLITYKA DYWIDENDY 11

1.6 SKŁAD HOLDINGU MURAPOL S.A. 12

1.7 WŁADZE SPÓŁKI 15

1.7.1 Zarząd 15

1.7.2 Zmiany w składzie Zarządu 17

1.7.3 Rada Nadzorcza 17

1.7.4 Zmiany w składzie Rady Nadzorczej 17

1.7. 5 Umowy zawarte między Spółką Dominującą a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska. 20

1.7.6 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady nadzorczej. 20

1.7.7. Informacje o znanych Spółce Dominującej, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy 20

1.7.8 Wynagrodzenie Zarządu Murapol S.A. 20

1.7.9 Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Murapol S.A. 21

1.7.10 Inne korzyści członków Organów Spółki 21

1.7.11 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki 22

1.7.12 Informacje o znanych Spółce, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy 22

2. DZIAŁALNOŚĆ MURAPOL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL 23

2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH I USŁUGACH 23

2.2 GŁÓWNE RYNKI 24

2.3 PRZEWAGI KONKURENCYJNE GRUPY MURAPOL 24

2.4 UZALEŻNIENIE OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW 25

2.5 DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA MURAPOL S.A. 25

2.5.1 Bieżące projekty w ofercie 25

2.5.2 Projekty w przygotowaniu lub planowane 28

2.5.3 Projekty, w których przekazano mieszkania w 2013 roku. 31

2.6 ZDARZENIA SZCZEGÓLNE WYNIKAJĄCE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ 33

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI 36

3.1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM MURAPOL S.A. W 2013 R. 36

3.1.1 Bilans 36

3.1.2 Rachunek zysków i strat 39

3.1.3 Rachunek przepływów pieniężnych 41

2.1.4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2013r. 41

3.2 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI SPÓŁKI 41

3.2.1 Wskaźniki rentowności 42

3.2.2 Wskaźniki płynności 42

3.2.3 Wskaźniki zadłużenia 43

4. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 43

4.1 ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2013 43

4.2 TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM , ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA TOCZENIA SIĘ POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ 44

4.3 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ MURAPOL S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH NIŻ RYNKOWE WARUNKACH 44

4.4 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI 45

4.5 INFORMACJE O UDZIELONYCH/OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH 45

4.6 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH 46

4.7 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK 46

4.8 ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA 47

5. OŚWIADCZENIE O OBOWIĄZYWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO 50

5.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY 50

5.2 ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA 50

5.3 SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA 51

5.4 ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW 53

5.4.1 Zarząd 53
5.4.2 Rada Nadzorcza 54
5.4.3 Komitet ds. Audytu i Komitet ds. Wynagrodzeń 55
5.4.4 Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych 55

5.5 POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE 56
5.6 OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI LUB LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 56

5.7 OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI 57

5.8 ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI 57

5.9 AUDYTOR 57

1. INFORMACJE O GRUPIE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka", „Murapol SA", „Murapol", „Spółka Dominująca" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Murapol SA, natomiast „Grupa", „Grupa Kapitałowa", „Grupa Kapitałowa Murapol" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Murapol SA oraz podmioty podlegające konsolidacji. Określenia „Holding", „Holding finansowy", „Holding Murapol", „Holding Murapol SA" odnoszą się do Grupy Kapitałowej Murapol oraz jednostek nie podlegających konsolidacji, w które inwestuje Murapol S.A. bezpośrednio i pośrednio, takie jak Polski Deweloperski FIZ oraz spółki w których Murapol S.A. oraz PD FIZ posiadają akcje i udziały.

Określenie „Raport" odnosi się do niniejszego Raportu rocznego za 2013 rok, zaś „Sprawozdanie Zarządu" dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Murapol SA w okresie od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., a „Sprawozdanie" oznacza Sprawozdanie finansowe Murapol SA w okresie od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

1.1 WPROWADZENIE

MURAPOL Spółka Akcyjna („Spółka") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej MURAPOL („Grupa"). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000275523, Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej (43-300 Bielsko-Biała, ul. Partyzantów 49). MURAPOL Spółka Akcyjna została założona na początku 2001 roku przez 3 krajowych inwestorów – osoby fizyczne, Na dzień 31 grudnia 2013 r. te same osoby kontrolują pośrednio i bezpośrednio 100% akcji Spółki.

Murapol S.A. jest firmą inwestującą i zarządzającą projektami z obszaru nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż. Murapol S.A. jest spółką dominująca w Grupie kapitałowej oraz wiodącą w Holdingu spółek, które w celu optymalizacji i maksymalizacji zwrotu z inwestycji realizują te projekty oraz świadczą dla nich usługi pomocnicze, takie jak generalne wykonawstwo, zakupy materiałów budowlanych, obsługę sprzedażową czy doradztwo kredytowe. Murapol zarządza także działalnością deweloperską spółek Polskiego Deweloperskiego FIZ.

Strategia inwestycyjna Grupy obejmuje dwu- do czteroletni horyzont wyjścia z inwestycji, i realizowana jest z wykorzystaniem struktur takich jak spółki joint venture oraz fundusze inwestycyjne zamknięte.

Model biznesowy projektu deweloperskiego, egzekwowany przez Spółkę Dominującą w kolejnych inwestycjach, obejmuje wystandaryzowane programy partnerskie, rezygnację z utrzymywania banku ziemi, własnego generalnego wykonawcę, a także zdywersyfikowane źródła finansowania i jasno określony reżim kosztowy i marżowy pojedynczej inwestycji. Pozwala on generować powtarzalne od lat wskaźniki finansowe oraz skalować ekspozycję inwestycji na rynku mieszkaniowym.

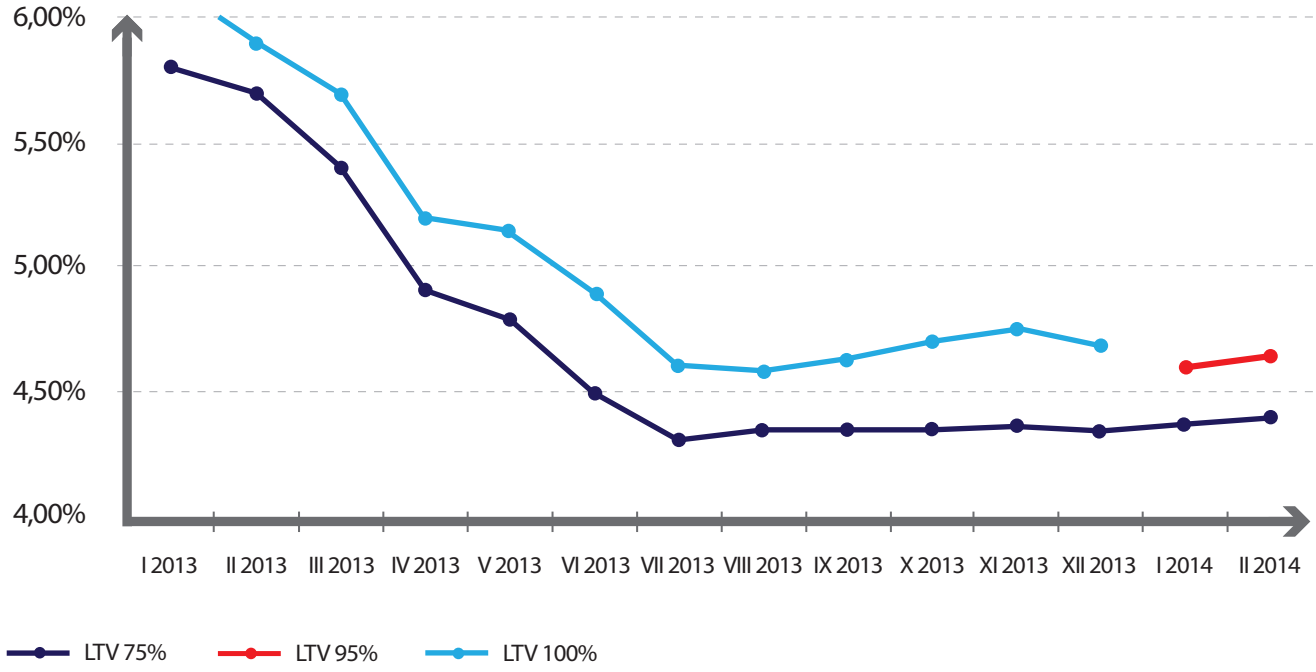
W przeciągu 13 lat działalności Grupa zrealizowała i wyszła z inwestycji deweloperskich na łączną kwotę 0,65 mld PLN. Na datę bilansową końca 2013 roku portfel aktywnych inwestycji wynosił ok. 0,62 mld PLN. Wartość aktywów w przygotowaniu do włączenia do portfela inwestycyjnego w kolejnych latach wynosiła 1,1 mld PLN.

1.2 OTOCZENIE RYNKOWE

Rok 2013 był na przestrzeni ostatnich lat rokiem ważnym na rynku deweloperskim. Od początku 2013 roku rynek ten wykazywał symptomy ożywienia i poprawy koniunktury. Przyczyną tego stanu rzeczy był znaczący wzrost aktywności kupujących mieszkania, zwłaszcza w drugiej połowie roku. Istotny wpływ zaś na popyt miała informacja o wejściu w życie od 2014 roku złagodzonej Rekomendacji S. Wedle jej założeń z ofert banków zastały wycofane oferty kredytów hipotecznych finansujących 100% ceny nieruchomości, a minimalny wkład własny musi wynosić minimum 5% ceny. W zamian jednak zdolność kredytowa liczona jest dla całego przyznanego okresu kredytowania, a nie jak dotąd 25 lat , co wpływa na poprawę zdolności kredytowej nabywców mieszkań.

Istotny wpływ na kondycję rynku mieszkaniowego mają: sytuacja na rynku pracy, regulacje prawne dotyczące kwestii finansowania działalności deweloperskiej oraz dotyczące zakupu mieszkania programy rządowe. Stopa bezrobocia oraz tempo wzrostu wynagrodzeń przy ciągle rekordowo niskiej inflacji, aktualnie sprzyjają ożywieniu na rynku mieszkaniowym, i tendencja ta powinna utrzymywać się co najmniej do końca 2014 roku, a wiele wskazuje, że również 2015 upłynie pod znakiem tych samych trendów, szczególnie, iż uruchomienie środków unijnych z nowej perspektywy będzie istotnie wspierać wzrost gospodarczy w sferze inwestycyjnej. Programy rządowe, w tym Mieszkanie dla Młodych, przekłada się pozytywnie na ogólną skłonność ludzi do nabywania mieszkań. Interwencje ustawodawcy oraz instytucji finansowych mają różnorodne, trudne w pełni do ocenienia konsekwencje krótko i długookresowe dla rynku mieszkaniowego.

Kolejnym czynnikiem obserwowanych zjawisk był historycznie niski poziom stóp procentowych, które w wyniku kolejnych serii cieć Rady Polityki Pieniężnej, obniżyły się z poziomu 4,5% w październiku 2012 roku do poziomu 2,5% począwszy od drugiego półrocza 2013 roku.



Wykres: Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN*

* Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys zł
Źródło: *Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera*

Według prognoz analityków powyższy trend będzie także obserwowany co najmniej do połowy 2015 r.

Brak w ubiegłym roku programu wsparcia zakupu mieszkań, nie przełożył się na gorsze wyniki sprzedażowe deweloperów. Zarówno firmy z rynku pierwotnego, ale także pośrednicy w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym, zanotowali bardzo dobre wyniki sprzedażowe. Warto zaznaczyć, że wiele z tych transakcji odbyło się w formie gotówkowej, a to oznacza, że inwestorzy traktują rynek nieruchomości jako lokata kapitału. Potwierdzeniem tego zjawiska jest także zaobserwowany szczególnie w drugiej połowie 2013 r. silny spadek depozytów bankowych, z których środki, po znaczącym spadku oprocentowania dostępnych lokat, trafiły na rynek nieruchomości.

W roku 2014 rynek będzie dotykany w umiarkowanym stopniu skutkami działań dwóch rządowych programów wsparcia. Pierwszym z nich jest program „Mieszkanie dla Młodych", na który rząd przeznaczył 600 mln zł. Kwota ta ma umożliwić beneficjentom programu wniesienie wkładu własnego na poziomie 5% wartości nieruchomości. Zatem rozwiązanie to łagodzi, w gronie uprawnionych nabywców, założenia wspomnianej wyżej rekomendacji S oraz realnie podnosi ich zdolność kredytową.

Drugim programem wpływającym na rynki nieruchomości jest program „Funduszu mieszkań na wynajem". Podstawowym jego założeniem jest utworzenie, w porozumieniu z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, funduszu nieruchomości, który kosztem 5 mld zł dokona zakupu mieszkań przeznaczonych na wynajem. Docelowo portfel funduszu ma obejmować około 20 tys. lokali. Rozwiązanie to generuje więc źródło dodatkowego popytu na rynku mieszkaniowym, jakkolwiek w bardzo określonym typie lokali i rynków geograficznych, z tym że Spółka nie planuje na ten moment korzystać z tej możliwości.

1.3 STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL

Celem Grupy jest stworzenie optymalnej struktury operacyjnej doboru i zarządzania inwestycjami deweloperskimi oraz generowanie stóp zwrotu z ich powtarzalnego modelu biznesowego.

Spółka dominująca wraz z podmiotami zależnymi wykorzystuje swoje kompetencje i pozycję jako wiodącego dewelopera mieszkaniowego do prowadzenia wystandaryzowanych grup inwestycji na tym rynku. Instrumentalne podejście do inwestycji deweloperskich umożliwia zwiększanie skali działalności oraz stały, proporcjonalny przyrost generowanego zysku dla inwestorów tych inwestycji.

Cel ten realizowany jest zwiększanie wartości portfela aktywnych inwestycji z zaangażowaniem pasywnych partnerów (w ramach spółek celowych join-venture oraz zamkniętych funduszy inwestycyjnych), a także w mniejszym stopniu poprzez oportunistyczne inwestycje własne.

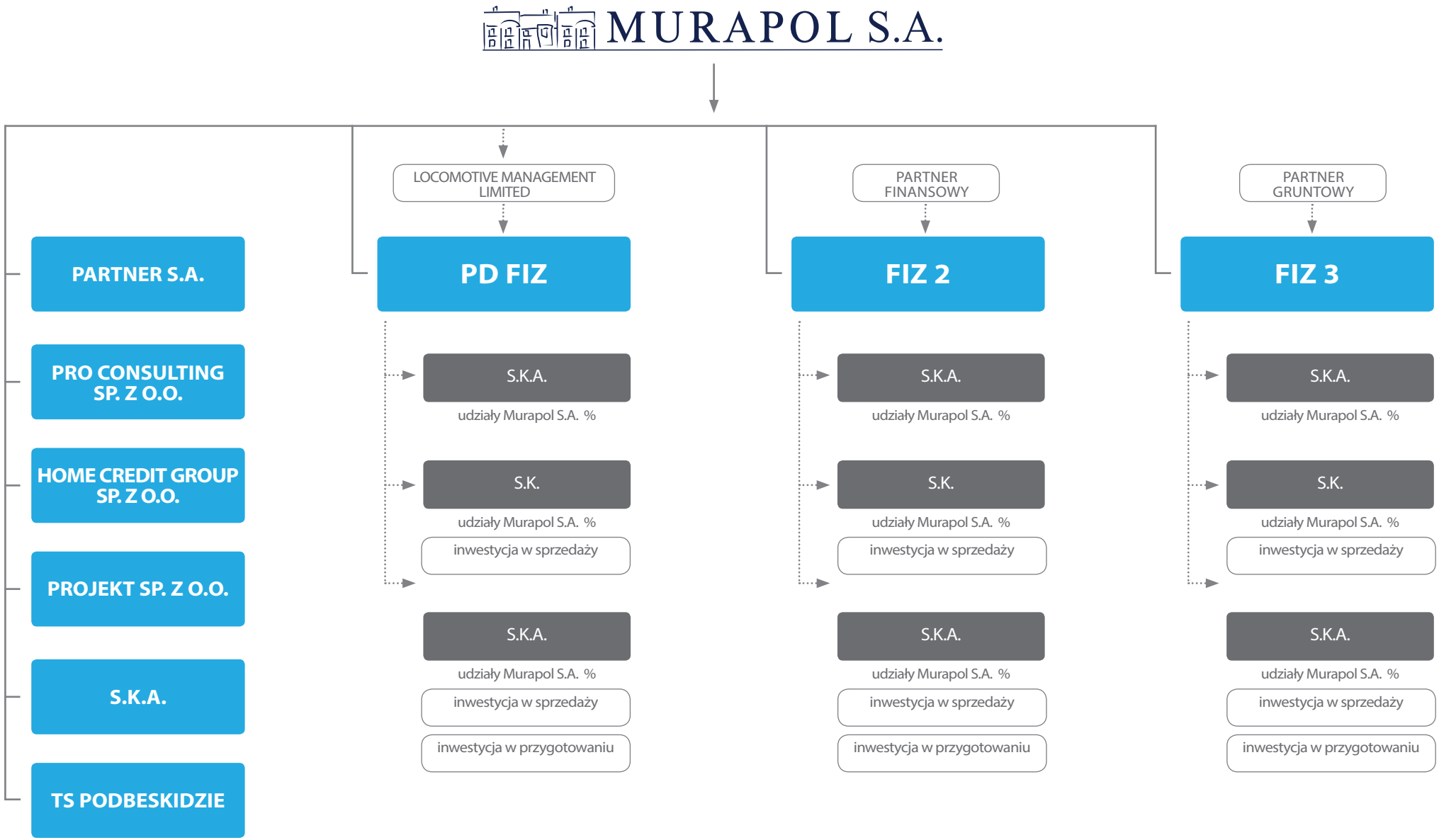
Wszystkie wytypowane i realizowane projekty deweloperskie, zarządzane są według sparametryzowanego, pięciostopniowego modelu zarządzania projektami deweloperskimi. To właśnie szereg zakumulowanych kompetencji z obszarów: akwizycji, projektowania, produkcji i sprzedaży oraz finansowania nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż stanowi o istnieniu łańcucha momentów generowania marż na każdym projekcie- co bezpośrednio przekłada się na kontrolę oraz poprawę ostatecznych zwrotów z każdej inwestycji realizowanej przez Grupę.

Skuteczność tej strategii objawia się na poziomie widocznej ekspansji geograficznej Grupy kapitałowej, jak również w atrakcyjnej i powtarzalnej od lat dynamice ilości sprzedanych mieszkań oraz łącznej wartości portfela inwestycji i zakumulowanego zysku.

Strategia Spółki Dominującej zakłada dalszy dynamiczny rozwój i reinwestowanie zysków w perspektywie dwu-trzyletniej. Grupa kapitałowa realizuje to zadanie poprzez umacnianie swojej pozycji na obecnych rynkach zbytu oraz poprzez powielanie swojego modelu biznesowego na nowych rynkach geograficznych, oraz z wykorzystaniem kolejno wprowadzanych grup inwestycji, takich jak FIZ oraz joint- venture.

W związku z celem strategicznym, polegającym na generowaniu stóp zwrotu z powtarzalnego modelu biznesowego w ramach portfela inwestycyjnego Murapolu, Spółka Dominująca zmierza do stworzenia grupy holdingowej, opartej o spółki joint-venture (pozyskiwanie Inwestorów z środkami w postaci nieruchomości gruntowych pod zabudowę) oraz deweloperskie fundusze inwestycyjne zamknięte (pozyskiwanie Inwestorów z środkami pieniężnymi)- jako instrumenty do prowadzenia wspólnych oraz własnych inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż. Inwestycje obsługiwane i zasilane będą kompetencjami technicznymi specjalistycznych spółek operacyjnych, wchodzących również w skład holdingu (takich jak generalny wykonawca, broker kredytowy, marketing i sprzedaż, itd.).

Docelowo struktura Holdingu będzie kształtowała się w podobnym modelu:


MURAPOL S.A.
PARTNER S.A.
PRO CONSULTING SP. Z O.O.
HOME CREDIT GROUP SP. Z O.O.
PROJEKT SP. Z O.O.
S.K.A.
TS PODBESKIDZIE
LOCOMOTIVE MANAGEMENT LIMITED
PD FIZ
PARTNER FINANSOWY
FIZ 2
PARTNER GRUNTOWY
FIZ 3
S.K.A.
udziały Murapol S.A. %
S.K.
udziały Murapol S.A. %
inwestycja w sprzedaży
S.K.A.
udziały Murapol S.A. %
inwestycja w sprzedaży
inwestycja w przygotowaniu

Murapol S.A. jako podmiot dominujący osiąga cele strategiczne m.in. poprzez:

a. zapewnienie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych inwestycji deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Spółki oraz jego klientów i inwestorów,
b. poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach największych miast w Polsce – rozwój Programów Partnerskich,
c. wystandaryzowaną, pogłębioną analizę podaży nieruchomości gruntowych w Polsce,
d. marżową (dochodową) metodę oceny zasadności inwestycyjnej projektów deweloperskich,
e. współpracę z bankami i pomocy klientom w uzyskiwaniu bankowych kredytów hipotecznych,
f. ciągłe dostosowywanie oferty produktowej w realizowanych inwestycjach do potrzeb rynku,
g. dostosowywanie wydatków na pozyskanie ziemi do istniejących oraz przewidywanych w przyszłości potrzeb Holdingu,
h. maksymalizację wykorzystania posiadanych zasobów operacyjnych w odpowiednim czasie,
i. wzmacnianie aktywności pro-sprzedażowych,
j. ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki,
k. dostosowywanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
l. reagowanie na pojawianie się rozwiązań technologicznych, optymalizujących proces budowlany.

1.4 REALIZACJA STRATEGII MURAPOL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU 2013

W 2013 roku Grupa utrzymała dynamikę wzrostu wartości portfela inwestycji zrealizowanych , rozpoczętych oraz przygotowywanych. Na poziomie operacyjnym zaowocowało to wygenerowaniem przedsprzedaży mieszkań na całym portfelu inwestycyjnym na poziomie 1 357 sztuk.

Ponadto Spółka Dominująca kontynuowała działania standaryzujące strukturę operacyjną Holdingu, poprzez transfer aktywnych inwestycji do struktur Polskiego Deweloperskiego FIZ. Działania te zaowocowały wygenerowaniem po raz kolejny przychodów na aportach z przenoszonej produkcji w toku, oraz wygenerowaniem wzrostu wartości certyfikatów PD FIZ w wyniku wysokiej dynamiki realizowania i sprzedaży w zarządzanych przedsięwzięciach.

W ramach pokazowego (utworzony samodzielnie fundusz, którego celem jest zaprezentowanie szerokiemu rynkowi Inwestorów możliwości inwestycyjnych w obszarze deweloperki mieszkaniowej) PD FIZ, Spółka zbudowała portfel aktywnych inwestycji o wartości aktywów ok. 600 PLN.

1.5 POLITYKA DYWIDENDY

Intencją Zarządu Spółki Dominującej jest rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy corocznej wypłaty dywidendy w wysokości od 10% do 15% rocznego skonsolidowanego zysku netto. Powyższa polityka dywidendy będzie rekomendowana począwszy od podziału skonsolidowanego wyniku netto za rok 2013, oraz będzie podlegać okresowej weryfikacji z uwzględnieniem wskazanych dalej czynników.

Akcjonariusze muszą brać pod uwagę fakt, iż ostateczne decyzje w zakresie wypłaty dywidendy lub przeznaczenia zysku w całości bądź części na kapitały Spółki Dominującej zależą od uchwał Walnego Zgromadzenia, podejmowanych z zastosowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz z uwzględnieniem ewentualnych ograniczeń wynikających z nałożonych na Spółkę obowiązków.

Powyższa polityka, tj. przeznaczanie znaczącej części zysku netto na kapitał zapasowy pozwoli Grupie kapitałowej na pełne wykorzystanie dogodnej sytuacji rynkowej oraz zdolności organizacji w zakresie zwiększania skali działalności i uruchamiania kolejnych inwestycji zgodnie z modelem biznesowym. Zarząd Spółki Dominującej racjonalizuje wykorzystanie kapitału, angażując rosnące kapitały własne w wysokoefektywny kapitał pracujący.

Docelowo Spółka Dominująca chce zostać spółką dywidendową.

1.6 SKŁAD HOLDINGU MURAPOL S.A.

Na dzień 31.12.2013 r. w skład Holdingu wchodził Murapol SA jako podmiot dominujący oraz podmioty zależne podlegające konsolidacji. Dodatkowo strukturę Holdingu uzupełniał Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty obejmujący swoją strukturą spółki celowe, którymi Murapol S.A zarządza w celu optymalizacji efektywności inwestycji, ale które nie podlegają konsolidacji.

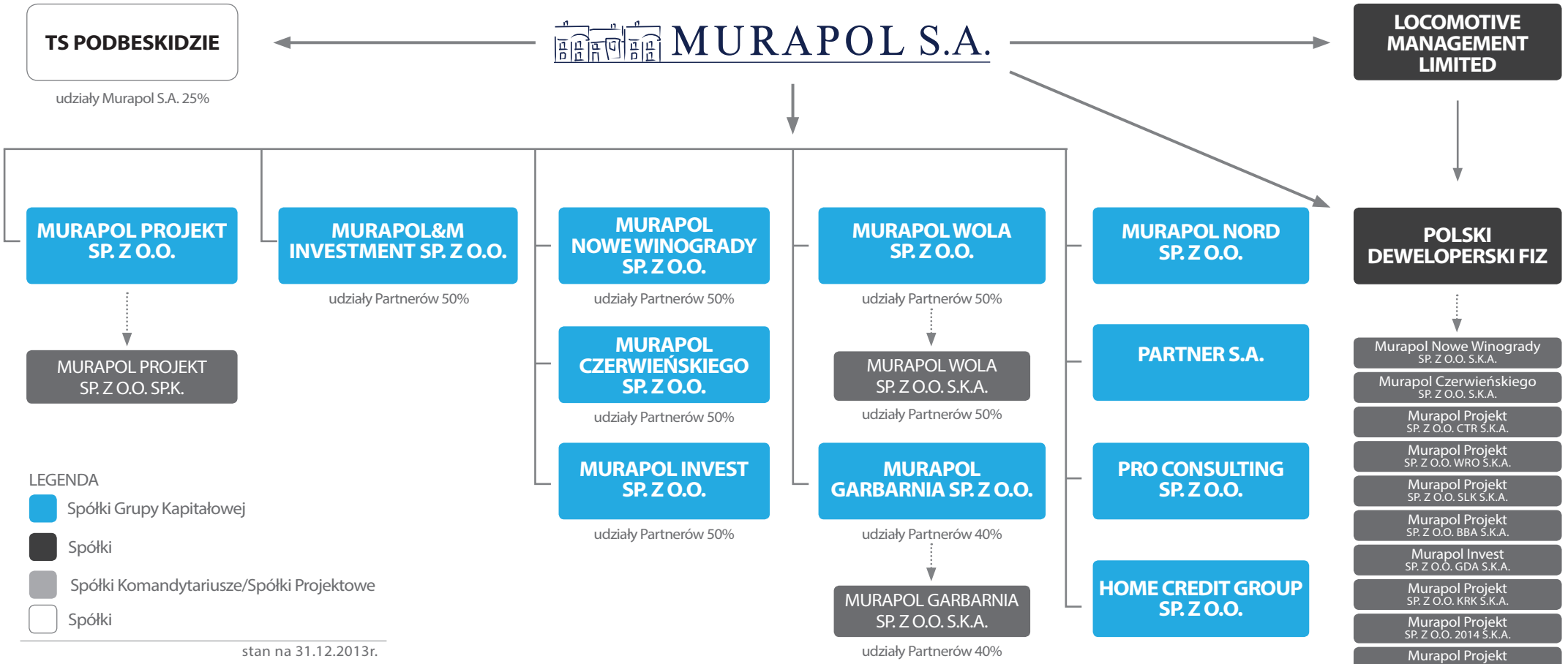
Udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy MURAPOL na dzień 31 grudnia 2013 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
MURAPOL PARTNER S.A.	Polska	100%	100%	pełna
PRO CONSULTING SP.ZO.O.	Polska	100%	100%	pełna
HOME CREDIT GROUP FINANSE I NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL NORD SP. Z .O.O	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL NORD SP. Z O.O. S.K.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL INVEST SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL CZERWIEŃSKIEGO SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.	Polska	60%	60%	Pełna
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	60%	60%	pełna
LOCOMOTIVE MANAGEMENT LIMITED	Cypr	100%	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL WOLA SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL WOLA SP. Z O.O. S.K.A	Polska	50%	50%	pełna

Udział Spółki Dominującej w kapitale podstawowym podmiotów wchodzących w skład Holdingu, w których Murapol S.A. jest inwestorem na dzień 31 grudnia 2013 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów	Metoda konsolidacji
Jednostki nieobjęte konsolidacją				
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	45% bezpośrednio i 5% pośrednio przez FIZ	50%	brak
MURAPOL CZERWIEŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	45% bezpośrednio i 5% pośrednio przez FIZ	50%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR SKA	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. WRO SKA	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. SLK SKA	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. BBA SKA	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA SKA	Polska	24,95% bezpośrednio, 24,95% pośrednio przez FIZ, 0,1 pośrednio przez Murapol Inwest Sp. z o.o.	50%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. KRK SKA	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2014 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER SKA	Polska	67% bezpośrednio 33%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PP SKA	Polska	50% bezpośrednio 50%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 1 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50%pośrednio przez FIZ	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PARTNER SKA	Polska	1% bezpośrednio 1% pośrednio przez FIZ 98% CTR (gdzie w CTR 73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez FIZ)	100%	brak
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA II SKA	Polska	25% bezpośrednio, 25% pośrednio przez FIZ	50%	brak
LOCOMOTIVE MANAGEMENT LIMITED	Polska	60% bezpośrednio, 40% pośrednio przez Locomotive	100%	brak
TS PODBESKIDZIE	Polska	25%	25%	brak
POLSKI DEWELOPERSKI FIZ	Polska	100%	100%	brak

Murapol S.A. jako jednostka inwestycyjna nie prezentuje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla jednostek zależnych nieobjętych konsolidacją, dokonuje wyceny wyżej wymienionych jednostek według wartości godziwej przez wynik finansowy. Jest to związane ze strategią rozwoju Grupy, która polega na pozyskiwaniu od Inwestorów środków finansowych w postaci gruntów oraz środków pieniężnych do inwestowania w struktury funduszowe oraz wspólne przedsięwzięcia (joint venture) w celu wypracowania dla nich atrakcyjnych stóp zwrotu.



PROJEKTY W SPRZEDAŻY

BB Grunwaldzka PUM 3 881	GDA Orle Gniazdo III PUM 3 547	GDA Vivaldiego I PUM 5 290	KAT Mała Skandynawia I PUM 4 671
TYCHY Cztery Pory Roku II,III,V,VI PUM 17 370	WAW Cztery Pory Roku I,II PUM 25 190	WAW Królewskie Ogrody PUM 6 126	WRO Mała Toskania III PUM 4 020
WIE Przy Parku biurowce PUM 2 800			

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

BB Cztery Pory Roku V PUM 1 131	GDA Vivaldiego III,IV PUM 6 925	GDA Vivaldiego V PUM 5 200	GDA Feniks PUM 24 000	KAT Murapol Bażantów III, IV PUM 14 488	KRK Chełmońskiego II PUM 5 110	KRK Garbarnia I PUM 9 980
KRK Garbarnia II PUM 24 020	WIE Aparthotel PUM 3 196	KRK Murapol Poznańska I-III PUM 21 683	KRK Bieńczycka I,II PUM 22 516	POZ Kajki PUM 10 000	POZ Chrobrego PUM 12 104	POZ Projekt K* PUM 10 000
WAW Jana Kazimierza PUM 6 319						
WAW Żerań PUM 8 000	WRO Słoneczne Przedmieście PUM 5 465	WRO Mała Toskania IV PUM 13 710	WRO Dożynkowa PUM 8 000			

Murapol S.A. jako podmiot dominujący w Grupie pełni funkcję ośrodka zarządzania strategicznego dla każdej inwestycji deweloperskiej. Zarządzanie to przebiega z wykorzystaniem poniższych funkcji:

- [INWESTOR] – Murapol SA jako jedyny (w inwestycjach własnych) lub proporcjonalny (w spółkach celowych Programów Partnerskich) inwestor, których wchodzi w prawa i obowiązki udziałowca celowych spółek kapitałowych (spółki operacyjne)
- [SPÓŁKI USŁUGOWE] - generalny wykonawca, broker kredytowy, marketing i sprzedaż lokali mieszkalnych, usługi doradcze w zakresie finansów i strategii itd.
- [SPÓŁKI POMOCNICZE] - są zawsze komplementariuszami spółek komandytowo-akcyjnych (spółek projektowych)
- [SPÓŁKI PROJEKTOWE – cele inwestycyjne dla struktur funduszowych] - spółki komandytowo-akcyjne, które są właścicielami nieruchomości gruntowych, na których Spółka realizuje inwestycje deweloperskie.

Działalność Murapol S.A. skupia się na optymalnym doborze celów inwestycyjnych w ramach ogólnopolskiej podaży nieruchomości gruntowych, a następnie na całkowitym zarządzaniu podjętymi inwestycjami aż do momentu ich rozliczenia.

1.7 WŁADZE SPÓŁKI

1.7.1 Zarząd

Obecna kadencja Zarządu Murapol SA trwa od dnia 9 maja 2012 roku, to jest od dnia powołania Zarządu Spółki II kadencji zakończy się w dniu 9 maja 2017 roku. Kadencja Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (art. 20 ust. 1 Statutu).

Na dzień 31.12.2013 r. w skład Zarządu Murapol SA wchodziły następujące osoby:

Michał Dziuda – Prezes Zarządu (z dniem 01.01.2014 objął funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej)
Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu (z dniem 01.01.2014 objął funkcję Prezesa Zarządu
Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu

Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące kompetencji i doświadczenia zawodowego członków Zarządu Spółki Dominującej.

MURAPOL S.A.

Prezes Zarządu

MICHAŁ SAPOTA

Powołany na stanowisko Prezesa Zarządu z dniem 1 stycznia 2014 r.
(Uchwała nr 10/10/2013 – 28/10/2013 r.)

Wiedza i doświadczenie zawodowe

Wykształcenie wyższe; ukończył studia na Wydziale Pedagogicznym Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie (kierunek: pedagogika opiekuńczo-resocjalizacyjna).
Przebieg pracy zawodowej, w tym pełnione funkcje w organach zarządzających spółek kapitałowych:
1996 – 2000 PPHU GRES-BUD w Częstochowie jako Księgowy
2000 – 2004 MET-PRIM sp. z o.o. w Radomsku, kolejno jako księgowy (referent ds. finansowych) oraz Główny Księgowy
2004 – 2006 Ernst & Young sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oddział w Katowicach na stanowisku senior II
2006-2008 SANWIL S.A. w Przemyślu jako Dyrektor Finansowy-Główny Księgowy
2008 International Polymer Center sp. z o.o. w Krakowie jako członek Zarządu
2009 - 2010 Murapol SA jako Dyrektor Finansowy
2009- Wiceprezes Zarządu
2010 Kredyt Konsulting sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu
2010 Murapol Nord sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Wiceprezes Zarządu
2011 Murapol & M Investment sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako członek Zarządu
2011 Murapol Nowe Winogrady sp. z o.o. (poprzednio Murapol Poznań sp. z o.o.) w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu
2011 Murapol Invest sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu,
2011 TS Podbeskidzie S.A. w Bielsku-Białej jako członek Rady Nadzorczej,
2011 Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu,
2012 Murapol Projekt sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu.

Wiceprezes Zarządu

NIKODEM ISKRA

Powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu z dniem 28 października 2013 r.
(Uchwała nr 08/10/2013 – 28/10/2013 r.)

Wiedza i doświadczenie zawodowe

Wykształcenie wyższe;
Uniwersytet Śląski w Katowicach, Wydział Prawa i Administracji, Okręgowa Izba Radców Prawnych w Katowicach, Aplikacja radcowska, Radca Prawny
2002 Kancelaria Radcy Prawnego Marian Wachowiak, Jaworzno, Prawnik
2003 – 2007 Higiena System Sp. z o.o., Bielsko – Biała, Prawnik
2006 – 2007 Kancelaria Radcy Prawnego Marek Płonka, Bielsko-Biała, Prawnik, aplikant radcowski
2007 – 2008 Murapol SA, Prawnik, aplikant radcowski
2009 – 2013 Kancelaria Radcy Prawnego Nikodem Iskra, Radca prawny

1.7.2 Zmiany w składzie Zarządu

W roku obrotowym 2013 nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Murapol S.A.

Na mocy uchwały NWZA nr 8/10/2013 z dnia 28 października 2013 r. dotychczasowy Prezes Zarządu, Pan Michał Dziuda został odwołany ze stanowiska Prezesa Zarządu z dniem 31 grudnia 2013 r.

Na mocy uchwały NWZA nr 9/10/2013 z dnia 28 października 2013 r Pan Nikodem Iskra został powołany do Zarządu Murapol SA, na stanowisko Wiceprezesa z dniem 28 października 2013 r.

Natomiast 01.01.2014 r. dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Murapol S.A. Pan Michał Sapota objął funkcję Prezesa Zarządu Murapol S.A.

1.7.3 Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2013 r. w skład Rady Nadzorczej Murapol S.A. wchodziły następujące osoby:

Wiesław Cholewa	Przewodniczący Rady Nadzorczej do 31.12.2013 (od 01.01.2014r Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej)
Leszek Kołodziej	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (do 28.10.2013r.)
Jolanta Dziuda	Członek Rady Nadzorczej (do 31.12.2013r.)
Bożena Cholewa	Członek Rady Nadzorczej (do 31.12.2013r.)
Joanna Kołodziej	Członek Rady Nadzorczej (do 28.10.2013r.)
Bogdan Sikorski	Członek Rady Nadzorczej (do 31.12.2013r.)
Franciszek Kołodziej	Członek Rady Nadzorczej (od 28.10.2013r.)
Zbigniew Karwowski	Członek Rady Nadzorczej (od 28.10.2013r.)
Leszek Kordyl	Członek Rady Nadzorczej (od 22.11.2013r.)

1.7.4 Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W roku obrotowym 2013 odwołano ze stanowiska członków Rady Nadzorczej Murapol SA: Pana Leszka Kołodzieja, Panią Jolantę Dziuda, Panią Joannę Kołodziej, Panią Bożenę Cholewa, oraz Pana Bogdana Sikorskiego.

Jednocześnie powołano w 2013 roku na stanowisko członków Rady Nadzorczej: Pana Zbigniewa Karwowskigo, Pana Franciszka Kołodzieja oraz Pana Leszka Kordyl.

Z dniem 01.01.2014 stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej objął Pan Michał Dziuda, dotychczasowy Prezes Zarządu.

Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące kompetencji i doświadczenia zawodowego członków Rady Nadzorczej Spółki wg jej aktualnego stanu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

MICHAŁ DZIUDA

Powołany na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej III kadencji z dniem 1 stycznia 2014 r. (Uchwała nr 15/10/2013 – 28/10/2013 r.).

Wiedza i doświadczenie zawodowe

Wykształcenie średnie; studia na Politechnice Krakowskiej na Wydziale Budownictwa Lądowego (specjalność: konstrukcje budowlane); studia na Uniwersytecie Jagiellońskim na Wydziale Filozoficzno- Historycznym (kierunek: muzykologia).
Przebieg pracy zawodowej, w tym pełnione funkcje w organach zarządzających spółek kapitałowych:
1991 – 2000 – prowadzenie jednoosobowej działalności gospodarczej oraz od 2010 roku,
od 2001 roku w Spółce jako członek Zarządu, a następnie Prezes Zarządu odwołany z funkcji zgodnie z Uchwała nr 15/10/2013 – 28/10/2013 r.
2008 – 2009 w Murapol Pro sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako członek zarządu,
2008 - 2012 w Pro Consulting sp. z o.o. w Bielsku-Białej (poprzednio: Krak Deweloper sp. z o.o.) jako członek Zarządu,
2008 – 2012 w Murapol Nord sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako prezes Zarządu,
2009 – 2012 w Murapol Partner sp. z o.o. (od 2010 roku Partner S.A.) w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu,
2009 – 2012 w Medux sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu,
2010 w Midvest sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako Prezes Zarządu.

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW CHOLEWA

Powołany na stanowisko Wiceprezesa Rady Nadzorczej z dniem 1 stycznia 2014 r. (Uchwała nr 16/10/2013 – 28/10/2013 r.)

Wiedza i doświadczenie zawodowe

Wykształcenie wyższe; ukończył studia na Wydziale Budownictwa Lądowego Politechniki Krakowskiej (kierunek: konstrukcje budowlane).
Przebieg pracy zawodowej, w tym pełnione funkcje w organach zarządzających spółek kapitałowych:
1990 – 1992 wspólnik w Przedsiębiorstwie Handlowym VARIANT spółka cywilna w Krakowie,
1990 – 1994 wspólnik w Biurze Promocji Technicznej VARIANT spółka cywilna w Krakowie,
1994-2011 w VARIANT S.A. w Krakowie jako członek Zarządu i Prezes Zarządu,
2000-2006 w VARIANT sp. z o.o. w Krakowie jako członek Zarządu,
2001-2008 w Murapol S.A. kolejno jako członek Zarządu i Wiceprezes Zarządu,
2003-2006 w NORMA VARIANT sp. z o.o. w Krakowie jako członek Zarządu,
2008 – 2009 w Murapol Pro sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako członek Zarządu,
2008 – 2010 w Pro Consulting sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako członek Zarządu,
2008 - 2010 w Murapol Nord sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako członek Zarządu,
2008 roku w Murapol SA, kolejno jako: członek Rady Nadzorczej i Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2008 roku w Dipol sp. z o.o. w Krakowie członek Zarządu,
2010 roku w Partner S.A. (poprzednio: MURAPOL Partner S.A.) w Bielsku-Białej jako członek Rady Nadzorczej.
2011 roku w VARIANT S.A. w Krakowie, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Członek (sekretarz) Rady Nadzorczej

ZBIGNIEW KARWOWSKI

Powołany do Rady Nadzorczej III kadencji w dniu 28 października 2013 roku (Uchwała nr 14/10/2013 – 28/10/2013 r.)

Wiedza i doświadczenie zawodowe

Wykształcenie wyższe; ukończył studia na Wydziale Humanistycznym Uniwersytetu Pedagogicznego im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie (kierunek: historia). Ukończył studia doktoranckie na kierunku: Zarządzanie na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego oraz był stypendystą University of Wisconsin-La Crosse: College of Business Administration (CBA), Stany Zjednoczone w zakresie: Finanse i Bankowość.
Przebieg pracy zawodowej, w tym pełnione funkcje w organach zarządzających spółek kapitałowych:
1995 – 1997 w BIG Bank S.A. (obecnie Millenium Bank S.A.) w Warszawie, kolejno jako Dyrektor zarządzający sprzedażą (1995-1996), Dyrektor oddziału Kraków (1996-1997),
1997 – 2004 w Raiffeisen Bank Polska S.A. w Warszawie, kolejno jako Dyrektor oddziału Kielce (1997-1999), Dyrektor departamentu (1999-2001), Dyrektor zarządzający makroregionem (2001-2002), Dyrektor regionu Małopolska (2002-2004),
2004 – 2009 w Bank DnB Nord Polska S.A. w Warszawie, jako członek zarządu: Dyrektor finansowy, operacyjny i ds. ryzyka (2004-2007), Dyrektor finansowy, operacyjny (2007 – 2009),
2007 roku w Banku Inicjatyw Społeczno – Ekonomicznych S.A. w Warszawie jako Wiceprezes Zarządu, Dyrektor finansowy,
2010-2012 w Dąbrowski Finance sp. z o.o. w Warszawie jako Wiceprezes Zarządu-Dyrektor finansowy,
2013 roku w Global Sourcing Group sp. z o.o. w Warszawie jako Prezes Zarządu,
2013 roku w Murapol S.A. jako członek Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej

FRANCISZEK KOŁODZIEJ

Powołany do Rady Nadzorczej III kadencji w dniu 28 października 2013 roku ((Uchwała nr 13/10/2013 – 28/10/2013 r.).

Wiedza i doświadczenie zawodowe

Wykształcenie wyższe; ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego (kierunek: Prawo). Ponadto Pan Franciszek Kołodziej ukończył studia podyplomowe na Akademii Ekonomicznej w Krakowie w zakresie: doskonalenie kadr kierowniczych.
Przebieg pracy zawodowej, w tym pełnione funkcje w organach zarządzających spółek kapitałowych:
1961 – 1962 w Krakowskim Przedsiębiorstwie Robót Drogowych w Krakowie jako elektryk samochodowy,
1962 – 1964 w Transbud Nowa Huta w Krakowie jako elektryk samochodowy,
1964 – 1990 w Wojewódzkim Urzędzie Spraw Wewnętrznych w Krakowie, m.in. jako zastępca szefa WUSW ds. administracyjno-gospodarczych (1987-1990),
1997 w VARIANT S.A. w Krakowie jako członek Rady Nadzorczej,
2013 roku w Dipol sp. z o.o. w Krakowie jako członek Zarządu,
2013 roku w Murapol S.A. w Bielsku-Białej jako członek Rady Nadzorczej.

1.7. 5 Umowy zawarte między Spółką Dominującą a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

Członkowie Zarządu Spółki nie posiadają zapisów umownych ze Spółką o rekompensacie w przypadku rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska.

1.7.6 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki pośrednio i bezpośrednio przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2013r. przedstawiał się następująco:

	Akcje liczba	**Akcje** wartość nominalna (zł)	**Opcje na akcje** liczba	**Razem** (liczba opcji i akcji)
Zarząd				
Michał Dziuda	16 000 000	800 000	-	16 000 000
Rada Nadzorcza				
Wiesław Cholewa	12 000 000	600 000	-	12 000 000
Leszek Kołodziej	12 000 000	600 000	-	12 000 000

1.7.7. Informacje o znanych Spółce Dominującej, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Spółka do dnia sporządzenia Sprawozdania nie posiadała informacji o zawarciu umów, które mogą w przyszłości skutkować zmianami w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

1.7.8 Wynagrodzenie Zarządu Murapol S.A.

W roku 2013 wynagrodzenie członkom Zarządu Murapol SA wypłacane było na podstawie powołania oraz umowy o pracę, a jego łączna wysokość wyniosła 1 516 310,62 zł.

Ponadto wynagrodzenie Zarządu po spełnieniu odpowiednich warunków może zostać zwiększone o uprawnienia do uczestnictwa w programie motywacyjnym, którym objęta jest również szeroka grupa kluczowych menedżerów w Spółce.

W dniu 28 października 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii E z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości. Uchwała została podjęta w celu wdrożenia w Spółce programu motywacyjnego, którego uruchomienie w ramach którego określone osoby należące do kadry menadżerskiej Spółki będą uprawnione do obejmowania akcji wyemitowanych przez Spółkę.
Warunkowe podwyższenia kapitału zakładowego nastąpiło w celu przyznania praw do objęcia akcji na okaziciela serii E posiadaczom imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A, z zastrzeżeniem, że jeden warrant subskrypcyjny serii A uprawniać będzie do objęcia jednej akcji serii E.
Kadrze menedżerskiej Spółki przysługują następujące uprawnienia:
Pan Michał Sapota – Prezes Zarządu, uzyska Uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 225.000 (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy) Akcji serii E,
Pan Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu, uzyska Uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 175.000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy) Akcji serii E
W zamian za osiągnięcie przez Spółkę ściśle kwantyfikowanych efektów ekonomicznych.
O parametrach wykorzystywanych w programie motywacyjnym oraz o stopniu ich spełniania przez poszczególnych uczestników programu motywacyjnego decyduje Rada Nadzorcza Spółki.

1.7.9 Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Murapol S.A.

W roku 2013 wynagrodzenie wypłacane i należne członkom Rady Nadzorczej wyniosło 132.500,00 zł.

wynagrodzenia w 2013 r.	wartość
Zarząd Wynagrodzenie i nagrody	
Michał Dziuda	1 438 310,62
Michał Sapota	60 000,00
Nikodem Iskra	18 000,00
Rada Nadzorcza	
Wiesław Cholewa	48 000,00
Leszek Kołodziej	40 000,00
Jolanta Dziuda	6 000,00
Bożena Cholewa	6 000,00
Joanna Kołodziej	6 000,00
Bogdan Sikorski	6 000,00
Franciszek Kołodziej	1 500,00
Zbigniew Karwowski	12 000,00
Leszek Kordyl	8 000,00

1.7.10 Inne korzyści członków Organów Spółki

W roku 2013 została wypłacona dywidenda w wysokości:

Akcjonariusz	Dywidenda ogółem
Michał Dziuda	682 880,00
Wiesław Cholewa	512 160,00
Leszek Kołodziej	512 160,00
„MIDVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. K. A.	136 576,00
Stelmondo Management Limited	546 304,00
Predictus Management Limited	512 160,00
Trochopoios Management Limited	512 160,00
Razem	**3 414 400,00**

1.7.11 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Poniżej zaprezentowano skład akcjonariatu na dzień 31.12.2013 r. z wyszczególnieniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Liczna głosów na WZ	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Michał Dziuda	8 000 000	15 200 000	20,00%	20,54%
Wiesław Cholewa	6 000 000	11 400 000	15,00%	15,41%
Leszek Kołodziej	6 000 000	11 400 000	15,00%	15,41%
Stelmondo Management Limited	6 400 000	11 200 000	16,00%	15,14%
Predictus Management Limited	6 000 000	10 800 000	15,00%	14,59%
Trochopoios Management Limited	6 000 000	10 800 000	15,00%	14,59%
Pozostali	1 600 000	3 200 000	4,00%	4,32%
Razem	**40 000 000**	**74 000 000**	**100,00%**	**100,00%**

Różnice występujące w ilościowym i procentowym ujęciu liczby akcji i liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy wynikają z faktu, że akcje istniejące imienne są akcjami uprzywilejowanymi co do głosu w ten sposób, iż każda akcja istniejąca imienna uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu.

1.7.12 Informacje o znanych Spółce, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Spółka do dnia sporządzenia Sprawozdania nie posiadała informacji o zawarciu umów, które mogą w przyszłości skutkować zmianami w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

2. DZIAŁALNOŚĆ MURAPOL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL

2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH I USŁUGACH

Od końca 2011 roku podstawową ofertą Murapolu stała się możliwość zainwestowania razem ze Spółką w przedsięwzięcia z zakresu deweloperstwa mieszkaniowego. Spółka poszukuje Inwestorów posiadających nieruchomości gruntowe pod zabudowę mieszkaniową, którym oferuje wejście we wspólne przedsięwzięcie i uzyskanie korzyści poprzez wzrost wartości inwestycji i wypłatę zysku z dywidend. W tej chwili Spółka Dominująca pracuje nad zaoferowaniem szerokiemu rynkowi oferty struktur funduszowych w celu pozyskania Inwestorów finansowych (prywatnych i instytucjonalnych) w tym samym celu.

Gwarancją powodzenia powyższych inwestycji jest ich realizowanie w oparciu o wieloletni know-how zgromadzony i wytworzony przez Grupę kapitałową przez 13 lat Od momentu rozpoczęcia działalności oferta produktowa Murapol obejmuje kategorię lokali popularnych o podwyższonym standardzie. W tym segmencie wyróżnia się lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe: handlowo-usługowe i biurowe (B+). Wszystkie inwestycje deweloperskie można podzielić szczegółowo na:

Mieszkania- budowane w budynkach mieszkaniowych i osiedlach mieszkaniowych o kameralnym charakterze w zabudowie niskiej i średniej o ciekawej architekturze.
Apartamenty- budowane w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum miast oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych, obejmujących do kilkudziesięciu apartamentów.
Mieszkania w zabudowie szeregowej- zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach, o niewielkiej w porównaniu do średnio rynkowej powierzchni mieszkań, zapewniające wyższy komfort mieszkania niż w dużo intensywniejszej zabudowie wielorodzinnej.
Lokale usługowe- w ramach projektów deweloperskich oferowane są również lokale handlowe i usługowe, usytuowane na parterach realizowanych przez siebie budynków mieszkalnych, w celu zapewnienia mieszkańcom wygodnie zlokalizowanej infrastruktury ułatwiającej codzienne życie. Sprzedaż takich lokali ma niewielki udział w przychodach ogółem.
Lokale handlowo-usługowo-biurowe w niezależnych, wolnostojących budynkach, które również mają śladowy udział w działalności.

Usługi zaś, ewidencjonowane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej, to przede wszystkim:

a. generalne wykonawstwo, a także w mniejszym stopniu
b. związane zarządzaniem inwestycjami (księgowość, sprzedaż, marketing, doradztwo prawne etc.)
c. usługi aranżacji i wykończenia wnętrz.

Są to świadczenia wynikające z realizacji i sprzedaży produktów opisanych powyżej, są one traktowane przez Spółkę jako działalność pomocnicza, której wykonywanie służy maksymalizowaniu zysków z inwestycji w projekty deweloperskie.

Historyczny przegląd wybranych, zamkniętych inwestycji deweloperskich:

- Apartamentowiec „Olszówki", Bielsko-Biała, 0,78 tys. PUM, zakończona 2002 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku", etap I, Bielsko-Biała, 4,33 tys. PUM, zakończona 2003 r.
- Domy jednorodzinne „Gościnna", Bielsko-Biała, 0,4 tys. PUM, zakończona 2006 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku", etap II, Bielsko-Biała, 3,67 tys. PUM, zakończona 2004 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku", etap III, Bielsko-Biała, 8,28 tys. PUM, zakończona 2007 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku", etap IV, Bielsko-Biała, 10,65 tys. PUM, zakończona 2009 r.
- Apartamentowiec „Tuwima", Bielsko-Biała, 1,45 tys. PUM, zakończona 2006 r.
- Biurowiec „Partyzantów Park", Bielsko-Biała, 1,55 tys. PUM, zakończona 2013 r.
- Mieszkania w zabudowie szeregowej, ul. Kaskadowa, Bielsko – Biała, 2,15 tys. PUM, zakończona 2011 r.
- Kamienica, ul. Osuchowskiego, Bielsko-Biała, 0,75 tys. PUM, zakończona 2010 r.
- Osiedle „Jeżynowe Zacisze", Bielsko-Biała, 0,61 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Piniowe", Kraków, 10,41 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Sosnowe", etap I, Kraków, 2,41 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Budynek mieszkalny, ul. Czerwieńskiego, Kraków, 2,79 tys. PUM, zakończona 2006 r.
- Apartamentowiec, ul. Cieszyńska, Kraków, 1,53 tys. PUM, zakończona 2010 r

- Apartamentowiec, „Apartamenty przy Dworku", Kraków, 2,30 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Chełmońskiego", etap I, Kraków, 1,23 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Mała Skandynawia", etap II Katowice, 2,83 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Mała Skandynawia", etap III Katowice, 1,31 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Przy Parku", etap II Wieliczka, 3,98 tys. PUM, zakończona 2010 r.
- Osiedle „Zielony Zakątek", etap I, Wrocław, 3,85 tys. PUM, zakończona 2010 r.
- Osiedle „Zielony Zakątek", etap II, Wrocław, 3,85 tys. PUM, zakończona 2011 r.
- Osiedle „Zielony Zakątek", etap III, Wrocław, 2,82 tys. PUM, zakończona 2013 r.
- Osiedle „Mała Toskania", etap I, Wrocław, 4,61 tys. PUM, zakończona 2013 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku", etap I, Tychy, 12,65 tys. PUM, zakończona 2009 r.
- Osiedle „Orle Gniazdo", etap I, Gdańsk, 3,75 tys. PUM, zakończona 2010 r.
- Osiedle „Orle Gniazdo", etap II, Gdańsk, 1,91 tys. PUM, zakończona 2010 r.
- Osiedle „Orle Gniazdo", etap III, Gdańsk, 3,41 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle Vivaldiego, etap I, Gdańsk, 3,95 tys. PUM, zakończona 2013 r.
- Osiedle „Secesja", etap I, Wieliczka, 3,51 tys. PUM, zakończona 2012 r.
- Osiedle „Królewskie Tarasy", etap I, Wieliczka, 2 tys. PUM, zakończona 2013 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku" etap I, Warszawa, 7,4 tys. PUM, zakończona 2013 r.

2.2 GŁÓWNE RYNKI

Grupa kapitałowa Murapol koncentruje swoje inwestycje oraz działalność pomocniczą dla nich na krajowym rynku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Na dzień 31.12.2013 roku w portfelu inwestycyjnym Murapol znajdowały się równolegle projekty w 9 miastach na terenie całej Polski. Jest to czołowa pozycja w kraju, sytuująca Holding w gronie najmocniej zdywersyfikowanych geograficznie producentów mieszkań.
W skali ogólnokrajowej Holding jest jedynym, który prowadzi działalność w takiej ilości lokalizacji. Na dzień 31.12.2013 r. były to projekty w sześciu największych miastach w Polsce: Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Poznaniu, Wrocławiu, Katowicach oraz w 3 mniejszych miastach: Tychy, Wieliczka, Bielsko-Biała.
Dla porównania, największy aktualnie wg. Pulsu Biznesu deweloper w Polsce Robyg- realizuje projekty w trzech miastach: Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu. Dom Development- trzeci pod względem ilości przedsprzedawanych mieszkań deweloper w Polsce realizuje projekty w dwóch miastach: Warszawie i Wrocławiu. Inni deweloperzy notowani na GPW np. Polnord realizuje projekty w sześciu miastach: Warszawie, Gdańsku, Łodzi, Sopocie, Olsztynie i Szczecinie. Pozostali realizują projekty w pojedynczych miastach.

Odbiorcami mieszkań z projektów deweloperskich, w które inwestuje Grupa są osoby prawne i osoby fizyczne, poszukujące lokalu na rynku pierwotnym lub wtórnym. Są to dwa, niezależnie funkcjonujące typy odbiorców, do których dotarcie możliwe jest poprzez odmienne metody sprzedaży.
W związku z tym, Spółka realizuje sprzedaż lokali w dwóch kanałach dystrybucji:

a. sieć oddziałów własnych, generująca ok. 60% sprzedaży. Zostały one ulokowane we wszystkich miastach, w których prowadzone są inwestycje deweloperskie. Na datę 31.12.2013 r. Spółka posiada biura w następujących lokalizacjach: (i) Bielsko-Biała, (ii) Kraków, (iii) Wieliczka, (iv) Tychy, (v) Wrocław, (vi) Katowice, (vii) Gdańsk, (viii) Warszawa, (ix) Poznań.
b. Poprzez agencje pośrednictwa nieruchomości, gdzie strategicznym partnerem Spółki jest Home Broker.

2.3 PRZEWAGI KONKURENCYJNE GRUPY MURAPOL

Poniżej wskazano elementy, które w ocenie Murapol SA są kluczowymi przy realizacji jego strategii, a także w budowaniu wartości Grupy dla jej akcjonariuszy, oraz od ponad dwóch lat gwarancją uzyskania przez pozyskiwanych Inwestorów zakładanych, czy oferowanych stóp zwrotu z inwestycji, w które weszli ze Spółką:

- jasno sparametryzowany i powtarzalny, pięciostopniowy model zarządzania projektem deweloperskim,
- podejście minimalnej marży przy każdej inwestycji
- najwyższa wśród najbliższej konkurencji efektywność pracy kapitałów własnych– ROE na poziomie ok. 30%,

- największa w Polsce dywersyfikacja geograficzna rynków zbytu projektów portfelowych- 9 miast w kraju,
- najszybsza w kraju (wg. danych spółek notowanych) wyprzedaż kwartalna oferty handlowej,
- równoległa realizacja kilkunastu inwestycji - wsparta synergiami wynikającymi z różnorodności projektów na danym rynku zbytu,
- najwyższa w branży budownictwa mieszkaniowego rentowność sprzedaży- na poziomie co najmniej 30%,
- know-how umożliwiający realizację projektów również o trudnej strukturze, znajdujących się poza zainteresowaniem najbliższej konkurencji Spółki,
- elastyczność w reagowaniu na zmiany w popycie w i procedurach kredytowych nabywców lokali,
- marginalizacja udziału niepracujących kapitałów (a więc kosztów finansowych i wybranych ryzyk, ulokowanych w aktywach niepracujących),
- własny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (Polski Deweloperski FIZ).

2.4 UZALEŻNIENIE OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW

W roku 2013, zarówno w strukturze odbiorców jak i dostawców Spółki, nie wystąpiło uzależnienie od konkretnego dostawcy bądź odbiorcy sięgające poziomu 10% całości generowanych przez Spółkę obrotów.

2.5 DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA MURAPOL S.A.

2.5.1 Bieżące projekty w ofercie

Poniższa tabela prezentuje aktualnie znajdujące się w ofercie i realizacji projekty, które w większości realizowane są przez spółki inwestycyjne pod funduszem inwestycyjnym zamkniętym, w związku z czym ich wpływ na wyniki finansowe Spółki będzie ujawniany poprzez zmianę wartości certyfikatów inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki Dominującej.

Inwestycja deweloperska	PUM (m^2)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Cena w sprzedaży m^2	Data rozpoczęcia budowy	Data zakończenia budowy (PnU)*	Formuła	Ilość mieszkań w ofercie na dzień 31.12.2013	Lokale sprzedane (%)	Budowa zrealizowana (%)	marża brutto (%)	Wartość projektu w cenach sprzedaży netto (tys. PLN)
WARSZAWA	**31 317**	**652**					**257**				**188 497 604,65**
Oddane do użytkowania											
Osiedle „Cztery Pory Roku", etap I	7 288	144	5 549,46	II Q 2011	I Q 2013	PP / MUR	5	97%	100%	26%	40 443 656,44
W trakcie budowy											
Cztery Pory Roku Etap II, Białołęka	17 903	364	5 749,80	III Q 2012	IV Q 2014	PP / MUR	133	63%	69%	32%	102 936 179,23
Królewskie Ogrody	6 126	144	7 364,62	IV Q 2013	II Q 2015	PP / MUR	119	17%	0%	38%	45 117 768,98
KRAKÓW i WIELICZKA	**32 484**	**634**					**130**				**144 237 950**
Oddane do użytkowania											
Kompleks mieszkalno „Przy Parku", Wieliczka	7 966	132	4 274,67	I Q 2010	II Q 2013	IW / MUR	0	100%	100%	25%	34 053 086,57
Kompleks biurowy „Przy Parku", Wieliczka	2 800	43	4 651,82	I Q 2010	III Q 2012	IW / MUR	11	74%	100%	31%	12 793 936,27
Secesja I, Wieliczka	2 785	56	3 706,10	I Q 2012	III Q 2013	IW / FIZ	0	100%	100%	25%	10 320 714,96
Królewskie Tarasy Etap I, Wieliczka	3 548	80	4 447,45	IV Q 2011	IV Q 2012	IW / FIZ	5	94%	100%	33%	15 778 353,46
Osiedle Sosnowe II, Kraków	1 795	40	5 342,00	I Q 2013	IV Q 2013	IW / FIZ	1	98%	100%	43%	9 590 866,54
W trakcie budowy											
Królewskie Tarasy Etap II, Wieliczka	5 258	120	4 461,00	III Q 2012	II Q 2014	IW / FIZ	46	62%	81%	38%	23 456 517,93
Atrium Czerwieńskiego, Kraków	4 026	75	5 471,43	II Q 2012	III Q 2014	PP / FIZ	21	72%	55%	29%	22 027 541,97
Secesja II, Wieliczka	4 306	88	3 766,24	IV Q 2013	III Q 2014	IW / FIZ	46	48%	8%	25%	16 216 932,02
WROCŁAW	**17 855**	**386**					**82**				**83 230 787**
Oddane do użytkowania											
Mała Toskania I	4 613	104	4 769,67	IV Q 2011	I Q 2013	IW / FIZ	1	99%	100%	26%	22 004 248,10
W trakcie budowy											
Różana Dolina	2 087	36	4 842,38	IV Q 2010	II Q 2014	IW / FIZ	12	67%	86%	13%	10 105 853,46
Mała Toskania II	7 135	152	4 587,26	II Q 2012	III Q 2014	IW / FIZ	14	91%	70%	40%	32 728 036,92
Mała Toskania III	4 020	94	4 575,41	IV Q 2013	IV Q 2014	IW / MUR	55	41%	1%	41%	18 392 648,61
POZNAŃ	**21 093**	**476**					**299**				**111 250 532**
W trakcie budowy											
Nowe Winogrady Etap I	10 704	235	5 249,16	II Q 2012	II Q 2014	PP / FIZ	73	69%	74%	37%	56 189 362,19
Nowe Winogrady II	10 389	241	5 300,00	IV Q 2013	III Q 2015	PP / FIZ	226	6%	1%	33%	55 061 170,00

Inwestycja deweloperska	PUM (m^2)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Cena w sprzedaży m^2	Data rozpoczęcia budowy	Data zakończenia budowy (PnU)*	Formuła	Ilość mieszkań w ofercie na dzień 31.12.2013	Lokale sprzedane (%)	Budowa zrealizowana (%)	marża brutto (%)	Wartość projektu w cenach sprzedaży netto (tys. PLN)
KATOWICE	**20 064**	**414**					**105**				**81 357 308**
Oddane do użytkowania											
Osiedle „Mała Skandynawia", etap I	4 671	66	4 185,30	IV Q 2008	II Q 2011	IW / MUR	3	95%	100%	29%	19 550 298,03
W trakcie budowy											
Osiedle Bażantów I	9 800	220	4 010,29	IV Q 2012	II Q 2014	IW / FIZ	18	92%	80%	42%	39 301 952,41
Osiedle Bażantów II	5 592	128	4 024,26	IV Q 2013	IV Q 2014	IW / FIZ	84	34%	1%	31%	22 505 057,89
TRÓJMIASTO	**19 229**	**320**					**126**				**79 574 937**
Oddane do użytkowania											
Osiedle „Orle Gniazdo", etap III, Gdańsk	3 547	49	4 361,18	IV Q 2010	IV Q 2011	IW / MUR	4	99%	100%	29%	15 466 911,02
Osiedle „Vivaldiego", etap I, Gdańsk bud. A,B	2 590	53	8 368,31	IV Q 2011	III Q 2013	PP / FIZ	4	99%	100%	34%	10 835 870,89
Osiedle „Vivaldiego", etap I, Gdańsk bud. C,D	2 700	56	4 024,46	II Q 2012	III Q 2013	PP / FIZ	3	95%	100%	44%	10 867 480,23
Kompleks biurowo-usługowy „Nordika", Gdańsk	6 039	42	3 880,66	IV Q 2010	IV Q 2012	IW / FIZ	31	26%	100%	32%	23 433 453,33
W trakcie budowy											
Osiedle Vivaldiego II, Gdańsk	4 354	120	4 357,35	IV Q 2013	III Q 2014	PP / MUR	84	30%	9%	40%	18 971 221,71
BIELSKO - BIAŁA	**8 867**	**150**					**22**				**32 221 845**
W trakcie budowy											
Grunwaldzka	3 881	67	4 019,48	IV Q 2010	III Q 2014	IW / MUR	10	85%	99%	29%	15 599 930,86
Słoneczne Bulwary I	919	19	3 866,90	IV Q 2011	I Q 2014	IW / FIZ	4	79%	100%	4%	3 555 539,29
Zielone Wzgórza Etap I,	4 067	64	3 212,86	IV Q 2012	II Q 2014	IW / FIZ	8	88%	99%	8%	13 066 374,37
TYCHY	**9 894**	**199**					**23**				**36 645 926**
Oddane do użytkowania											
Osiedle „Cztery Pory Roku", etap III B3	3 713	59	3 702,16	I Q 2011	III Q 2012	IW / MUR	1	98%	100%	44%	13 744 855,11
Osiedle „Cztery Pory Roku", etap IV	3 166	67	3 621,61	III Q 2012	III Q 2013	IW / FIZ	0	100%	100%	40%	11 467 248,71
W trakcie budowy											
Osiedle „Cztery Pory Roku", etap VB	3 015	73	3 791,85	IV Q 2013	III Q 2014	IW / MUR	22	70%	2%	44%	11 433 822,49
OGÓŁEM	**160 803**	**3 231**					**1 044**				**757 016 890**

6. *Data zakończenia budowy (PnU)- planowana data zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie
7. ** IW- inwestycja własna; PP- Program Partnerski; FIZ- spółka celowa pod PD FIZ; MUR- projekt realizowany w Grupie Kapitałowej.

2.5.2 Projekty w przygotowaniu lub planowane

Wśród inwestycji deweloperskich, oznaczonych jako projekty w przygotowaniu lub planowane, znajdują się projekty:

- z już posiadanymi przez Grupę nieruchomościami gruntowymi, oraz
- projekty w trakcie negocjacji lub finalizacji pozyskiwania gruntu (o utajnionych szczegółach lokalizacji).

Grupa bardzo aktywnie analizuje rynek nieruchomości i przewiduje, że w najbliższym czasie przeprowadzi kolejne projekty deweloperskie z perspektywą realizacji w latach 2014 – 2017, w formie nabycia nieruchomości gruntowych albo w formule Programów Partnerskich. Na chwilę obecną portfel inwestycji gwarantuje utrzymanie tempa rozwoju Spółki w najbliższych 4 latach na poziomach zbliżonych do osiąganych w latach 2009-2013.

Inwestycja deweloperska	PUM (m^2)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Cena w sprzedaży m^2	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Data zakończenia budowy (PnU)*	Segment rynku	Formuła**	marża brutto (%)	Wartość projektu w cenach sprzedaży netto (tys. PLN)
WARSZAWA	**15 169**	**339**							**108 115 440**
Jana Kazimierza	6 319	152	6000	III Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	41%	37 915 440
PROJEKT A	850	12	12000	III Q 2014	IV Q 2015	Apartamentowiec	PP	58%	10 200 000
PROJEKT B	8 000	175	7500	I Q 2015	I Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	54%	60 000 000
KRAKÓW i WIELICZKA	**92 042**	**2 074**							**587 596 166**
Przy Parku Aparthotel	3 196	104	4500	II Q 2015	II Q 2016	Budynek biurowy	IW	41%	14 384 205
Garbarnia I	9 980	214	7500	III Q 2014	I Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	PP	54%	74 850 000
Garbarnia II	24 020	541	7500	III Q 2016	III Q 2017	Zabudowa wielorodzinna	PP	54%	180 150 000
Osiedle „Chełmońskiego”	5 110	108	5400	III Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	52%	27 595 242
PROJEKT C	5 100	113	4461	IV Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	35%	22 751 100
Poznańska I etap	8 621	210	7022,89	II Q 2014	II Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	53%	60 545 782
Poznańska II etap	5 560	124	7000	IV Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	52%	38 920 000
Poznańska III etap	7 501	160	7000	II Q 2015	III Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	52%	52 510 010
PROJEKT D	7 137	149	5129	III Q 2014	II Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	PP	34%	36 605 673
PROJEKT E	15 816	351	5013	II Q 2015	I Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	PP	40%	79 284 154
WROCŁAW	**37 117**	**841**							**186 393 599**
Słoneczne Przedmieście	5 465	126	4500	III Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	37%	24 593 985
Mała Toskania IV	4 019	94	4600	II Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	44%	18 487 814
Mała Toskania V	4 328	101	4600	III Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	44%	19 908 800
Mała Toskania VI	5 305	123	4600	III Q 2015	III Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	44%	24 403 000
PROJEKT F	10 000	222	5500	IV Q 2015	IV Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	PP	45%	55 000 000
PROJEKT G	8 000	175	5500	I Q 2015	II Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	55%	44 000 000
POZNAŃ	**32 304**	**759**							**173 210 723**
Nowe Winogrady III	10 200	257	5300	III Q 2015	III Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	PP	38%	54 059 523
Kajki	10 000	233	5500	I Q 2015	II Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	PP	36%	55 000 000
PROJEKT H	12 104	269	5300	I Q 2015	II Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	43%	64 151 200

MURAPOL S.A.

Inwestycja deweloperska	PUM (m^2)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Cena w sprzedaży m^2	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Data zakończenia budowy (PnU)*	Segment rynku	Formuła**	marża brutto (%)	Wartość projektu w cenach sprzedaży netto (tys. PLN)
KATOWICE	**20 950**	**484**							**86 942 500**
Bażantów III	6 346	159	4150	III Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	36%	26 335 734
Bażantów IV	2 470	55	4150	IV Q 2014	II Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	36%	10 250 500
Bażantów V	12 134	270	4150	I Q 2016	I Q 2017	Zabudowa wielorodzinna	IW	36%	50 356 266
TRÓJMIASTO	**44 964**	**1043**							**195 529 827**
Osiedle Vivaldiego II etap	4 354	120	4357,35	IV Q 2013	III Q 2014	Zabudowa wielorodzinna	PP	40%	18 971 222
Osiedle Vivaldiego III etap	2 769	64	4300	II Q 2014	I Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	PP	44%	11 905 496
Osiedle Vivaldiego IV etap	4 156	96	4300	IV Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	PP	44%	17 872 004
Osiedle Vivaldiego V etap	9 685	230	4500	IV Q 2016	III Q 2017	Zabudowa wielorodzinna	PP	44%	43 581 105
Osiedle Feniks I etap	4 000	89	4300	IV Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	45%	17 200 000
Osiedle Feniks II etap	20 000	444	4300	I Q 2016	III Q 2017	Zabudowa wielorodzinna	IW	45%	86 000 000
BIELSKO BIAŁA	**6 549**	**143**	**23614,2**						**26 201 892**
Słoneczne Bulwary II etap	878	19	3860,59	I Q 2014	I Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	25%	3 388 173
Słoneczne Bulwary III etap	878	19	3900	III Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	26%	3 422 757
Słoneczne Bulwary IV etap	878	19	3900	III Q 2014	III Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	26%	3 422 757
Zielone Wzgórza II etap	886	20	3336,33	IV Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa szeregowa	IW	28%	2 955 991
Cztery Pory Roku V etap	1 131	24	4367,28	I Q 2014	I Q 2015	Mieszkania o podwyższonym standardzie	IW	43%	4 937 215
PROJEKT I	1 900	42	4250	I Q 2015	IV Q 2015	Mieszkania o podwyższonym standardzie	IW	32%	8 075 000
TYCHY	**8 300**	**205**							**33 534 216**
Cztery Pory Roku V etap B8	3 015	73	4 111	II Q 2014	II Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	IW	46%	12 394 216
Cztery Pory Roku VI etap	5 285	132	4 000	I Q 2015	I Q 2016	Zabudowa wielorodzinna	IW	45%	21 140 000
BYDGOSZCZ	**6 360**	**141**							**25 440 000**
PROJEKT J	6 360	141	4 000	IV Q 2014	IV Q 2015	Zabudowa wielorodzinna	PP	28%	25 440 000
RAZEM	**263 756**	**6 029**							**1 422 964 362**

*Data zakończenia budowy (PnU)- planowana data zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie
** IW- inwestycja własna; PP- Program Partnerski; FIZ- spółka celowa pod PD FIZ; MUR- projekt realizowany w Grupie Kapitałowej.

2.5.3 Projekty, w których przekazano mieszkania w 2013 roku.

W związku z przyjętą strategią prowadzenia działalności, duża część mieszkań generująca standardowo przychody ze sprzedaży po przekazaniu klientom była ulokowana w spółkach nie podlegających konsolidacji, poniżej w tabeli zaprezentowane zostały wszystkie lokale na poszczególnych inwestycjach zakończonych, które zostały w 2013 roku przekazane klientom zarówno przez Spółki z Grupy jak i te nie podlegające konsolidacji.

Inwestycja deweloperska	PUM (m^2)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Lokale przekazane w 2013	Wartość lokali przekazanych w 2013	Lokale sprzedane nieprzekazane	Wartość lokali sprzedanych nieprzekazanych	Marża %	Przychody netto z całej inwestycji
BIELSKO	**7 948**	**131**	**14**	**2 724 113,74**	**51**	**10 598 855**		**28 666 305**
Zielone Wzgórza I	4 067	64	3	423 780,83	50	10 280 680	8%	13 066 374
Grunwaldzka	3 881	67	11	2 300 332,91	1	318 175	29%	15 599 931
GDAŃSK	**14 875**	**200**	**102**	**22 254 132,90**	**17**	**5 342 790**		**60 603 715**
Orle Gniazdo III	3 547	49	6	1 661 598,69	0	0	29%	15 466 911
Nordika	6 039	42	6	3 195 264,77	5	2810859,522	32%	23 433 453
Osiedle Vivaldiego I (A,B)	2 590	53	45	8 716 745,08	4	941 418	34%	10 835 871
Osiedle Vivaldiego I (C,D)	2 700	56	45	8 680 524,36	8	1 590 513	44%	10 867 480
KATOWICE	**8 811**	**150**	**7**	**1 993 669,71**	**1**	**186 052**		**36 316 558**
Mała Skandynawia I	4 671	66	5	1 510 444,07	0	0	29%	19 550 298
Mała Skandynawia II	2 832	57	1	297 174,07	0	0	38%	11 687 952
Mała Skandynawia III	1 308	27	1	186 051,57	1	186051,59	32%	5 078 307
KRAKÓW	**28 927**	**572**	**240**	**51 775 195,62**	**103**	**22 250 546**		**133 127 252**
Secesja I	2 785	56	50	8 614 115,54	6	1 706 599	25%	10 320 715
Białoprądnicka	2 311	40	1	424 595,30	0	0	17%	13 477 501
Osiedle Piniowe	1 231	24	24	6 400 531,39	0	0	13%	6 400 531
Królewskie Tarasy I	3 548	80	70	13 720 346,61	0	0	33%	15 778 353
Królewskie Tarasy II	5 258	120	1	211 833,78	73	14 259 344	38%	23 456 518
Osiedle Sosnowe I	2 177	51	49	11 449 437,11	1	134 259	29%	11 885 612
Osiedle Sosnowe II	1 795	40	34	7 964 625,12	5	1 355 201	43%	9 590 867
Przy Parku Biurowiec I	1 855	29	1	180 487,80	16	4 421 639	31%	8 164 068
Wieliczka Przy Parku 1-4	7 966	132	10	2 809 222,97	2	373 504	25%	34 053 087

Inwestycja deweloperska	PUM (m^2)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Lokale przekazane w 2013	Wartość lokali przekazanych w 2013	Lokale sprzedane nieprzekazane	Wartość lokali sprzedanych nieprzekazanych	Marża %	Przychody netto z całej inwestycji
TYCHY	**29 192**	**504**	**96**	**18 899 631,42**	**7**	**1 282 789**		**114 431 096**
Cztery Pory Roku I	12 650	219	1	401 666,50	0	0	22%	49 398 759
Cztery Pory Roku II	6 776	109	9	2 324 439,44	0	0	47%	28 295 819
Cztery Pory Roku III	6 601	109	23	5 418 157,86	3	570 908	44%	25 269 269
Cztery Pory Roku IV	3 166	67	63	10 755 367,62	4	711 881	40%	11 467 249
WARSZAWA	**7 288**	**144**	**123**	**34 443 290,99**	**16**	**4 571 707**		**40 443 656**
Cztery pory roku I	7 288	144	123	34 443 290,99	16	4 571 707	26%	40 443 656
WROCŁAW	**11 283**	**235**	**165**	**35 743 914,12**	**8**	**2 139 353**		**52 328 231**
Zielony Zakątek II	3 849	75	12	2 927 595,39	2	411 508	18%	17 480 804
Zielony Zakątek III	2 821	56	54	12 328 383,55	2	514 795	11%	12 843 179
Mała Toskania I	4 613	104	99	20 487 935,18	4	1 213 050	26%	22 004 248
OGÓŁEM	**108 325**	**1 936**	**747**	**167 833 948,50**	**203**	**46 372 093**	**-**	**465 916 815**

2.6 ZDARZENIA SZCZEGÓLNE WYNIKAJĄCE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Grupa Murapol realizuje swoją strategię z wykorzystaniem instrumentów takich jak spółki joint-venture oraz fundusze inwestycyjne zamknięte, wspieranych na poziomie operacyjnym kompetencjami spółek specjalizujących się w produkcji i sprzedaży mieszkań. Wszystkie te podmioty wchodzą w skład Holdingu. Celem jest pozyskiwanie Inwestorów gotowych zainwestować środki finansowe w postaci gruntów oraz środków pieniężnych w celu uzyskania z tych inwestycji określonych stóp zwrotu.
Dla realizacji tego celu Spółka dąży do całkowitego wystandaryzowania tej struktury, co w konsekwencji znajduje odzwierciedlenie w powtarzalnych, istotnych zdarzeniach na poziomie sprawozdawczości.
Istotny wpływ na wyniki operacyjne i finansowe w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem ponownie miał dynamiczny wzrost realizowanych inwestycji. Znalazło to odzwierciedlenie zarówno w rosnących wolumenach, jak i łączne wartości produkowanych i sprzedawanych lokali. Jednocześnie Wyniki te wynikały z poniższych czynników:

Ekspansja terytorialna

Silny wzrost przychodów następuje m.in. dzięki realizacji przez Spółkę strategii ekspansji poprzez powielanie modelu biznesowego. Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka prowadziła 12 aktywnych inwestycji deweloperskich, w 9 miastach Polski. W trakcie negocjacji Spółka ma projekty w nowych lokalizacjach w celu dalszej dywersyfikacji geograficznej na terenie kraju, jak również analizuje możliwości wykorzystania modelu biznesowego na rynkach zagranicznych.

Moment rozpoznawania przychodów ze sprzedaży

Zgodnie z MSR 18 Spółka Dominująca i podmioty zależne podlegające konsolidacji rozpoznają wpływy ze sprzedaży mieszkań jako przychody ze sprzedaży wyrobów dopiero w momencie ukończenia projektu deweloperskiego i przekazania go klientowi, tj. z chwilą podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania lub protokołu przekazania lokalu- co w praktyce oznacza, iż realnie spływające do tego czasu środki z przedpłat od klientów nie znajdują swojego odzwierciedlenia jako przychód ze sprzedaży w sprawozdaniu skonsolidowanym, a jako zobowiązania (rozliczenia międzyokresowe bierne).

Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Na wynik finansowy Spółki ma wpływ obecność PD FIZ. Spółka jest pośrednio i bezpośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów tego FIZ, którym zarządza FORUM TFI. PD FIZ inwestuje w projektowe spółki deweloperskie, obejmując w nich udziały lub akcje (są to raczej spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne). Działalnością deweloperską tych spółek zajmują się spółki z Holdingu (generalne wykonawstwo, sprzedaż mieszkań, obsługa, itd. Zgodnie z MSSF 10, 12 i MSR 27 Spółka nie konsoliduje jednak wyników finansowych spółek pod PD FIZ. Zamiast tego, rzeczoznawcy majątkowi wyceniają co kwartał realną wartość każdej spółki projektowej. W oparciu o te wyceny, FORUM TFI aktualizuje łączną wartość aktywów PD FIZ, a więc tym samym wycenę jego certyfikatów. Spółka z kolei w sprawozdaniach rocznych podaje aktualną wartość certyfikatów PD FIZ, które zgodnie z polityką rachunkowości traktowane są jako papiery wartościowe (długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy).

Kluczowe znaczenie ma tu sposób wyceny przez rzeczoznawców projektów deweloperskich w spółkach projektowych, którą określa się jako metodę pozostałościową (polega ona na ustalaniu niezrealizowanej marży z projektu w stosunku do stopnia zaawansowania budowlanego oraz sprzedażowego inwestycji względem całkowitej marży planowanej dla projektu).
Następnie w oparciu o taką wycenę TFI ustala wartość każdej ze spółek, w której realizowane są te projekty metodą skorygowanych aktywów netto, ustalona w ten sposób wartość jest odnoszona na akcję/udział każdej ze Spółek a następnie przypisywana do udziału/akcji w ilości w jakiej w danej Spółce posiada je Fundusz. Takie podejście do wyceny zdaniem Spółki pozwala na zachowanie ostrożności szacunków, gdyż po pierwsze wycena uwzględnia tylko marżę a nie całość majątku zgromadzonego w Spółkach, odnosi się wprost do stopnia zaawansowania całej inwestycji a nie tylko wybranego parametru oraz mimo, iż statutowo 100% zysków z dywidend z tych Spółek jest przypisana do PD FIZ to zmiany wartości są przypisane FIZ-owi tylko w części w jakiej posiada udziały/akcje w tych Spółkach.

Zmiana wartości jednostek względem okresu poprzedniego bezpośrednio przekłada się na osiągany przez Grupę Kapitałową zysk lub stratę w danym okresie. Zmiana ta w rachunku zysków i strat księgowana jest na poziomie działalności finansowej, a w rachunku przepływów pieniężnych w przepływach z działalności inwestycyjnej. Tym samym w rachunku zysków i strat Grupa Kapitałowa wykazuje głownie zyski lub straty z wyceny Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego na poziomie działalności finansowej, a przychody i koszty prowadzonej działalności są księgowane w celowych spółkach komandytowo-akcyjnych należących do PD FIZ. W celu transparentnej polityki informacyjnej, począwszy od sprawozdania rocznego za 2013 rok Spółka publikuje pełną listę inwestycji deweloperskich w Holdingu, z uwzględnieniem wszystkich spółek niekonsolidowanych.

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. 2014 S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 50%

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. 1 S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 50%

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. 3 S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 50%

MURAPOL INVEST SP. Z O.O. GDA II S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 25% | Partnerzy 50%

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. PP S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 50%

POLSKI DEWELPERSKI FIZ

MURAPOL NORD SP. Z O.O. PARTNER S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 1%
Murapol CTR SP. Z O.O. S.K.A. 98%
→ KAT Murapol Bażantów II, **PUM 5 592**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. CTR S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 73,3%
→ KAT Murapol Bażantów I, **PUM 9 800**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. DEWELOPER S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 67%
→ BB Słoneczne Bulwary I, II **PUM 3 552**
BB Zielone Wzgórze I, II **PUM 4 953**
WRO Mała Toskania II, **PUM 7 135**

MURAPOL CZERWIEŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 45% | Partnerzy 50%
→ KRK Atrium Czerwieńskiego **PUM 4 026**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. WRO S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 73,3%
→ WRO Mała Toskania I, **PUM 4 613**
WRO Różana Dolina, **PUM 2 087**
WRO Zielony Zakątek III, **PUM 2 821**

MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 45% | Partnerzy 50%
→ POZ Nowe Winogrady, **PUM 31 293**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. SLK S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 73,3%
→ TYCHY Cztery Pory Roku IV, **PUM 3 166**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. BBA S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 73,3%
→ GDA Nordika, **PUM 6 039**

MURAPOL INVEST SP. Z O.O. GDA S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 24,95% | Murapol Invest 0,2%
Partnerzy 49,9%
→ GDA Vivaldiego I, II, III, , **PUM 5 289**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. 2 S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 50%
→ KRK Murapol Poznańska I-III, **PUM 21 682**
KAT Murapol Bażantów III, **PUM 6 346**

MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. KRK S.K.A.
udziały: Murapol S.A. 73,3%
→ WIE Królewskie Tarasy I, II, **PUM 8 806**
KRK Os. Sosnowe, **PUM 3 972**
WIE Secesja, **PUM 7 091**
KRK Os. Piniowe, **PUM 1 231**

LEGENDA
- Spółki realizujące projekt
- PD FIZ
- Spółki powołane w celu realizacji projektu
- Realizowane projekty

stan na 31.12.2013r.

Spółka jest pośrednio i bezpośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów Polskiego Deweloperskiego FIZ. PD FIZ inwestuje w spółki celowe, obejmując w nich udziały lub akcje (są to raczej spółki komandytowo-akcyjne). Każda inwestycja deweloperska jest lokowana w osobnej spółce projektowej, przyporządkowanej do określonego rynku geograficznego. Działalnością deweloperską tych spółek zarządza Spółka (generalne wykonawstwo, zastępstwo inwestycyjne, sprzedaż mieszkań, itd.), który na ogół również posiada udziały lub akcje takiej spółki celowej.

Obecność zamkniętego funduszu inwestycyjnego w strukturach działalności Spółka umożliwia stałe reinwestowanie całych wypracowanych zysków w kolejne projekty. Organizacja inwestycji, polityka rachunkowości oraz procedury w projektach deweloperskich realizowanych pod PD FIZ są identyczne dla wszystkich inwestycji deweloperskich, którymi zarządza Spółka - niezależnie czy są to podmioty konsolidowane w sprawozdaniu finansowym, czy wyceniane przez biegłych dla funduszu inwestycyjnego (a więc wykazywane w sprawozdaniu Spółka przez wynik finansowy- jako wzrost wartości certyfikatów tego funduszu).

- Wzrost udziału przychodów ze sprzedaży usług

Rosnąca ilość i wartość inwestycji deweloperskich w Holdingu jest bardzo wyraźnie widoczna w dynamice przychodów ze sprzedaży usług. W pozycji tej znajdują się przede wszystkim usługi wynikające z zarządzania wszystkimi inwestycjami deweloperskimi w Holdingu, a więc:

- generalne wykonawstwo, a także w mniejszym stopniu
- usługi aranżacyjno-wykończeniowe, oraz związane z zarządzaniem inwestycjami (księgowość, sprzedaż, marketing, obsługa prawna, itd.)

W związku z MSSF 10 i 12 przychody z działalności deweloperskiej (czyli ze sprzedaży lokali) w spółkach celowych pod PD FIZ nie są konsolidowane jako przychody ze sprzedaży produktów (a jedynie są księgowane jako wartość pozostałościowa aktywów PD FIZ), co powoduje malejący ich udział w łącznych przychodach w Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Ponadto przychody ze sprzedaży usług są księgowane metodą memoriałową- a więc w momencie poniesienia kosztu - zatem pozycja ta po pierwsze zwiększa swój udział w przychodach konsolidowanych Grupy Kapitałowej, a po drugie nie posiada tak istotnego przesunięcia historycznego wobec aktualnej sytuacji operacyjnej Spółka, jak pozostałe przychody ze sprzedaży (odroczony moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań).

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

3.1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM MURAPOL S.A. W 2013 R.

3.1.1 Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku.

Poz.	Aktywa	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2012r.	31.12.2013r.	2012r.	2013r.	2013r./2012r.
A.	**AKTYWA TRWAŁE**	**97 618**	**197 841**	**29,98%**	**49,90%**	**102,67%**
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	4 265	3 421	1,31%	0,86%	-19,79%
II.	Wartości niematerialne	254	260	0,08%	0,07%	2,36%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	82 592	119 089	25,37%	30,04%	44,19%
VI.	Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	793	46 614	0,24%	11,76%	5778,18%
VII.	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6 966	19 288	2,14%	4,86%	176,89%
VIII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2409	8 800	0,74%	2,22%	265,30%
IX.	Inwestycje długoterminowe	50	56	0,02%	0,01%	12,00%
X.	Należności długoterminowe	289	313	0,09%	0,08%	8,30%
XI.	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
B.	**AKTYWA OBROTOWE**	**227 956**	**198 628**	**70,02%**	**50,10%**	**-12,87%**
I.	Zapasy	164 549	149 843	50,54%	37,79%	-8,94%
II.	Należności handlowe	6 698	10 258	2,06%	2,59%	53,15%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	38	0	0,01%	0,00%	0,00%
IV.	Pozostałe należności	9 312	9 314	2,86%	2,35%	0,02%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 341	5 405	1,33%	1,36%	24,51%
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	3 008	7 882	0,92%	1,99%	162,03%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	31 185	8 223	9,58%	2,07%	-73,63%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 825	7 703	2,71%	1,94%	-12,71%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	AKTYWA RAZEM	**325 574**	**396 469**	**100,00%**	**100,00%**	**21,78%**

Wartość aktywów na koniec roku 2013 wzrosła do poziomu 396,5 mln zł z poziomu niemal 325,6 mln zł odnotowanych na dzień 31.12.2012 r. Tak znaczny przyrost aktywów wynikał przede wszystkim ze zwiększenia wartości aktywów trwałych, które wzrosły o niemal 70,9 mln zł w porównaniu do roku poprzedniego. Ten z kolei wynikł ze zwiększenia wartości długoterminowych aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, których łączna wartość wyniosła 165,7 mln zł w stosunku do prawie 82,3 mln zł w roku 2012. W pozycji tej znajdują się wszystkie udziały w niekonsolidowanych spółkach celowych, realizujących inwestycje deweloperskie Murapol w strukturze PD FIZ i wartość certyfikatów posiadanych przez Spółkę Dominującą.

Jednocześnie ponad 12% spadek zanotowały aktywa obrotowe, na co główny wpływ miało zmniejszenie wartości rozliczeń międzyokresowych oraz zapasów co jest związane z przenoszeniem projektów z Grupy do sfery inwestycji w ramach PD FIZ.

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku.

Wzrost sumy pasywów był podyktowany przede wszystkim wzrostem kapitałów własnych Spółki. Kapitały te osiągnęły na koniec 2013 r. poziom prawie 153,9 mln zł wobec 115,3 mln zł na koniec 2012 r.

Wzrost kapitałów własnych spowodowany jest uzyskanym zyskiem za rok 2013 oraz wzrostem kapitału zapasowego, którego wartość wzrosła na skutek przeznaczenia na kapitał zapasowy zysku netto z poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Poziom zobowiązań długo i krótkoterminowych pozostawał względnie na zbliżonych poziomach w latach 2013 i 2012 (zobowiązania długoterminowe spadły o 6% a zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 7%). Spółka utrzymywała poziom finansowania zewnętrznego elastycznie dopasowując zarządzanie do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Przesunięcia w wielkościach zobowiązań wynikały zapadalności danych kredytów i obligacji oraz uruchamiania nowych źródeł koniecznych w finansowaniu inwestycji

Pasywa		Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2012r.	31.12.2013r.	2012r.	2013r.	2013r./2012r.
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**115 299**	**153 899**	**35,41%**	**38,82%**	**33,48%**
I.	Kapitał zakładowy	2 000	2 000	0,61%	0,50%	0,00%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
III.	Akcje własne	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
IV.	Pozostałe kapitały	82 713	114 577	25,41%	28,90%	38,52%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-3 558	-6 221	-1,09%	-1,57%	74,85%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	34 144	43 543	10,49%	10,98%	27,53%
B.	**Udziały mniejszości**	**1 255**	**27 442**	**0,39%**	**6,92%**	**0,00%**
I.	Udziały mniejszości w kapitale podstawowym	159	7 184	0,05%	1,81%	0,00%
II.	Udziały mniejszości w kapitale zapasowym	13	15 198	0,00%	3,83%	0,00%
III.	Udziały mniejszości w wyniku roku obrotowego	1 084	5 060	0,33%	1,28%	0,00%
C.	**ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE**	**66 464**	**62 276**	**20,41%**	**15,71%**	**-6,30%**
IV.	Kredyty i pożyczki	7 213	19 080	2,22%	4,81%	164,52%
V.	Pozostałe zobowiązania finansowe	57 386	41 283	17,63%	10,41%	-28,06%
VI.	Inne zobowiązania długoterminowe	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
C.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 865	1 913	0,57%	0,48%	2,57%

	Pasywa	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2012r.	31.12.2013r.	2012r.	2013r.	2013r./2012r.
I.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
II.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
III.	Pozostałe rezerwy	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
D.	**ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE**	**142 556**	**152 852**	**43,79%**	**38,55%**	**7,22%**
I.	Kredyty i pożyczki	30 025	46 686	9,22%	11,78%	55,49%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	5267	28 887	1,62%	7,29%	448,45%
III.	Zobowiązania handlowe	59 076	38 588	18,15%	9,73%	-34,68%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	340	0,00%	0,09%	0,00%
V.	Pozostałe zobowiązania	8 495	21 394	2,61%	5,40%	151,84%
VI.	Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	230	420	0,07%	0,11%	82,61%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	268	627	0,08%	0,16%	133,96%
VIII.	Przychody przyszłych okresów	39195	15910	12,04%	4,01%	-59,41%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			0,00%	0,00%	0,00%
	PASYWA RAZEM	**325 574**	**396 469**	**100,00%**	**100,00%**	**21,78%**

3.1.2 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

Wyszczególnienie		Za okres 01.01. - 31.12		Struktura		Zmiana
		2012 r. (OB)	2013r. (OU)	2012r.	2013r.	(OB - OU) / OU
A.	**Przychody ze sprzedaży**	**170 873**	**170 018**	**100,00%**	**100,00%**	**-0,50%**
I.	Przychody ze sprzedaży produktów	55 270	48 881	32,35%	28,75%	-11,56%
II.	Przychody z aportu	82 064	36 288	48,03%	21,34%	-55,78%
III.	Przychody ze sprzedaży usług	25 833	77 830	15,12%	45,78%	201,28%
IV.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	7 706	7 019	4,51%	4,13%	-8,92%
B.	**Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów**	**105 639**	**121 318**	**61,82%**	**71,36%**	**14,84%**
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	61 958	98 008	36,26%	57,65%	58,18%
II.	Koszt własny aportu	38 730	18 305	22,67%	10,77%	-52,74%
III.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 951	5 005	2,90%	2,94%	1,09%
C.	**Zysk (strata) brutto na sprzedaży**	**65 234**	**48 700**	**38,18%**	**28,64%**	**-25,35%**
I.	Pozostałe przychody operacyjne	2835	2 077	1,66%	1,22%	-26,74%
II.	Koszty sprzedaży	9881	11 319	5,78%	6,66%	14,55%
III.	Koszty ogólnego zarządu	14 396	18 555	8,42%	10,91%	28,89%
VI.	Pozostałe koszty operacyjne	3418	14 095	2,00%	8,29%	312,38%
D.	**Zysk (strata) na działalności operacyjnej**	**40 374**	**6 808**	**23,63%**	**4,00%**	**-83,14%**
I	Przychody finansowe	645	47 630	0,38%	28,01%	7284,50%
II	Koszty finansowe	7 947	10 679	4,65%	6,28%	34,38%
E.	**Zysk (strata) przed opodatkowaniem**	**33 072**	**43 759**	**19,35%**	**25,74%**	**32,31%**
I	Podatek dochodowy	-2 156	-4 844	-1,26%	-2,85%	124,68%
F.	**Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej**	**35 228**	**48 603**	**20,62%**	**28,59%**	**37,97%**
G.	**Zysk (strata) z działalności zaniechanej**	**0**	**0**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
H.	**Zysk (strata) netto**	**35 228**	**48 603**	**20,62%**	**28,59%**	**37,97%**
I.	**Pozostałe całkowite dochody**	**-524**	**-524**			
J.	**Suma całkowitych dochodów**	**34 704**	**48 079**			**38,54%**

W roku 2013 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 170,0 mln zł, co niemal dokładnie odpowiadało poziomowi przychodów wygenerowanych w roku 2012. Osiągnięcie takiego poziomu przychodów jest wynikiem stopniowego transferu projektów w toku do struktur niekonsolidowanych, znajdujących się pod PD FIZ. W 2013 r. Murapol SA prowadził 19 inwestycji deweloperskich, w 9 miastach Polski.

W strukturze przychodów podstawowe znaczenie miały przychody ze sprzedaży wyrobów, które osiągnęły wartość 48 881 tys. zł wobec 55 270 tys. zł rok wcześniej. Warto jednak zauważyć, że znaczna część przychodów z tego tytułu nie jest księgowana pod tą pozycją, z uwagi na realizację inwestycji w ramach spółek celowych, umieszczonych w strukturach FIZ. W takim przypadku, zgodnie z MSSF 10 i 12 przychody z działalności deweloperskiej (czyli ze sprzedaży lokali) nie są konsolidowane jako przychody ze sprzedaży produktów (a jedynie są księgowane jako wartość pozostałościowa aktywów FIZ), co powoduje

malejący ich udział w łącznych przychodach. Należy także dodać, że zgodnie z MSR 18 Spółka rozpoznaje wpływy ze sprzedaży mieszkań jako przychody ze sprzedaży dopiero w momencie ukończenia projektu deweloperskiego i przekazania go klientowi, tj. z chwilą podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania lub protokołu przekazania- co w praktyce oznacza, iż realnie spływające środki z przedpłat od klientów nie znajdują swojego odzwierciedlenia w przychodach. Zatem dochodzi tu do istotnych przesunięć faktycznej sytuacji operacyjnej Spółki, której pełny obraz finansowy widoczny jest dopiero w kolejnych okresach sprawozdawczych.

W 2013 dominującym źródłem przychodów były przychody ze sprzedaży usług, które wyniosły w 2013 r. prawie 77,8 mln zł wobec niemal 25,8 mln zł w roku poprzednim. Sytuacja taka wynika bezpośrednio z istotnego wzrostu skali działalności w omawianym roku. Na przychody z tej działalności składają się bowiem usługi generalnego wykonawstwa oraz w mniejszym stopniu usługi aranżacyjno-wykończeniowe i usługi związane z zarządzaniem inwestycjami (księgowość, sprzedaż, marketing, obsługa prawna, itd.) dla wszystkich spółek wchodzących w skład Holdingu. Dodatkowo usługi te księgowane są w momencie poniesienia kosztu, a zatem wzrost aktywności Spółki w tym obszarze jednocześnie znajduje odbicie w poziomie generowanych przychodów. Pozycja ta wskazuje więc na znacznie wyższą aktywność Spółki w roku 2013.

Mniejsze przychody Spółka zanotowała z tytułu aportu, które wyniosły nieco ponad 36,3 mln zł w roku 2013 wobec 82,1 mln zł w roku poprzednim. Wynikało to z mniejszej ilości projektów w toku, transferowanych do struktur PD FIZ, bowiem wzrasta udział projektów uruchamianych od początku w strukturze funduszu. Przychody z tytułu aportu zostały wydzielone z przychodów ze sprzedaży produktów. Aporty były przeprowadzane w formule wniesienia do spółek celowych działających w strukturach FIZ, zorganizowanych części przedsiębiorstwa, które stanowiły inwestycje z poszczególnych miast. Ten element przychodów będzie zanikał w trakcie.

Koszt własny sprzedaży wzrósł w 2013 roku do poziomu 121,3 mln zł w porównaniu z rokiem ubiegłym na poziomie 105,6 mln PLN. Wzrost kosztów był związany głownie z wyższymi kosztami sprzedanych usług, co jest oczywistą konsekwencją dynamicznego wzrostu sprzedaży mieszkań w całym Holdingu, o czym była mowa powyżej. Spadły natomiast koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów. Spadek ten był znacznie mocniejszy w relacji do spadku przychodów z tej działalności, co wynika przede wszystkim z transferu projektów w toku do spółek celowych w strukturze PD FIZ. Usługi generalnego wykonawstwa charakteryzują się znacznie niższą rentownością niż sprzedaż mieszkań, dlatego utrzymanie i tak wysokiej rentowności Zarząd Spółki uważa za sukces. Docelowo po zakończeniu procesów restrukturyzacji rentowność wróci na poziomy wyraźnie powyżej 30%

Wyższe koszty sprzedanych usług przełożyły się na niższy wynik zysku brutto na sprzedaży, który wyniósł 48,7 mln zł wobec 65,2 mln zł w roku 2012.

Stabilne pozostały koszty sprzedaży , które w 2013 r. były na nieznacznie wyższym poziomie, zaś koszty ogólnego zarządu wzrosły o około 30%, co było związane, ze wzrostem skali działalności i ilości sprzedawanych mieszkań w całym Holdingu.

Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 6,8 mln zł wobec 40,4 mln zł w roku 2012. Niższy poziom zysku operacyjnego wynika ze specyfiki Spółki związanej z realizacją znacznej części projektów w spółkach celowych znajdujących się w strukturach FIZ. Wyniki finansowe tych spółek nie są konsolidowane, natomiast prowadzona jest ich cykliczna wycena, co przekłada się na wartość certyfikatów FIZ. Zmiana wartości jednostek względem okresu poprzedniego bezpośrednio przekłada się na osiągany przez Grupę Kapitałową zysk lub stratę w danym okresie. Zmiana ta w rachunku zysków i strat księgowana jest dopiero na poziomie działalności finansowej, która w 2013 r. wyniosła 45,4 mln zł.

Wskazane powyżej przychody z działalności finansowej pozwoliły na wygenerowanie zysku netto w wysokości 48,6 mln zł. Stanowiło to wzrost o ponad 100% w stosunku do roku 2012, kiedy poziom zysku netto wyniósł 35,2 zł.

3.1.3 Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2013 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 8 825,2 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 7 703,3 tys. zł. na dzień 31.12.2013r. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 1 121,9 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 10 666,1 tys. zł.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała w 2013 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 49 436,5 tys. zł.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 37 648,6 tys. zł. Ta nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest wypadkową zwiększenia się wartości pozyskanych przez Spółkę kredytów, pożyczek oraz środków uzyskanych z tytułu emisji obligacji w odniesieniu do sumy spłaconych kredytów wraz z odsetkami. Wpływy z tytułu zobowiązań oprocentowanych w postaci kredytów i obligacji były przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy, czyli realizację inwestycji.

2.1.4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2013r.

Grupa MURAPOL nie publikował prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

3.2 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI SPÓŁKI

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy kapitałowej MURAPOL w 2013 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec 31 grudnia 2013 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę MURAPOL ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku nieruchomości w Polsce w roku 2013, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Grupę należy uznać jako bardzo dobre, są one wyraźnie wyższe niż te osiągnięte w 2012 roku

Ocenia się, że popyt na nowe mieszkania w 2013 roku był na podobnym poziomie, jak w ubiegłym, zdaniem Zarządu Grupa kapitałowa bardzo dobrze wykorzystała ten okres, uruchamiając kilka nowych inwestycji lub kolejne etapy projektów realizowanych w latach ubiegłych. Jednocześnie przygotowała odpowiednią ilość inwestycji na kolejne lata co będzie skutkowało dalszym dynamicznym rozwojem Grupy oraz wejściem na nowe rynki w miastach, w których do tej pory Spółka nie była obecna. Świadczy to o dużym potencjale rozwojowym Spółki oraz stabilnych fundamentach finansowych i organizacyjnych.

3.2.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki 2013 roku w opinii Zarządu są oceniane jako korzystne, szczególnie w porównaniu na tle całej branży.
W kolejnych latach celem Zarządu jest utrzymanie przez Spółkę poniższych wskaźników przynajmniej na obecnym poziomie.

Wskaźniki rentowności			2012	2013
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / suma aktywów) *100	%	10,8	12,3
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / kapitał własny) *100	%	30,6	31,6
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	38,2	28,6
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	%	25,0	32,3
Wskaźnik marży zysku netto	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	%	20,6	28,6

W roku 2013 Spółka pozostawała wysoko rentowna na wszystkich analizowanych poziomach. Obniżenie poziomu rentowności sprzedaży wobec poziomów z roku 2012 wynika przede wszystkim ze zmiany struktury realizowania projektów, które w coraz istotniejszym udziale realizowane są przez spółki celowe wchodzące w skład FIZ. Wobec powyższego oraz mając na uwadze wyjaśnienia odnośnie rachunku zysków i strat, niższe były poziomy zysku brutto ze sprzedaży.

Znaczącej poprawie uległ natomiast wskaźnik rentowności netto, który mając na uwadze specyfikę Spółki ma największą wagę. Działalność Spółki w 2013 r. była wysoko rentowna, wskaźnik rentowności netto wzrósł z poziomu 20,6 w roku 2012 do poziomu 28,6% w roku 2013.

Wskaźniki ROA i ROE znajdowały się w analizowanych okresach na zbliżonych wysokich poziomach, jednakże zanotowały wzrost. Wzrost kapitałów własnych w 2013 r. został skompensowany wysokim poziomem zysku netto w tym okresie wobec czego wskaźnik ROE pozostał na wysokim 31,6% poziomie, co świadczy, iż regularnie Grupa kapitałowa bardzo efektywnie wykorzystuje posiadane zasoby kapitałowe, intensywnie reinwestując je w nowe projekty. Podobnie poprawiła się rentowność aktywów (ROA) co świadczy o rosnącej skuteczności wykorzystania zasobów i dalszej poprawie efektywności całego modelu funkcjonowania Grupy kapitałowej.

3.2.2 Wskaźniki płynności

Tradycyjnie, wskaźniki płynnościowe określające szybką płynność oraz środki pieniężnie w branży deweloperskiej, ze względu na jej specyfikę, nie są wysokie. Na przestrzeni ostatniego roku Spółka utrzymała je na dotychczasowym, zdaniem Zarządu, bezpiecznym poziomie. Lekkie spadki w tym przypadku nie mają żadnego znaczenia, a potwierdzeniem jest intensywne wprowadzanie nowych projektów do sprzedaży oraz systematyczne pozyskiwanie kolejny.

Wskaźniki płynności		2012	2013
Wskaźnik płynności I (current ratio)	(aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)	2,2	1,5
Wskaźnik płynności II (quick ratio)	((aktywa obrotowe- zapasy) / bieżące zobow.)	0,6	0,4
Wskaźnik płynności III (cash ratio)	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania)	0,1	0,1

3.2.3 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników nie przekraczają bezpiecznego poziomu dla prowadzonej działalności, z drugiej strony potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym. Spółka w coraz większym stopniu wykorzystuje również dźwignię finansową, co znacząco wpłynie w najbliższych okresie na skalę działalności Spółki oraz wzrost osiąganych przychodów i zysków.

Wskaźniki zadłużenia			2012	2013
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	52,2	50,2
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	55,2	71,5
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	%	35,4	38,8

4. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

4.1 ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2013

Poniżej zostały przedstawione istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej, które wystąpiły w 2013 roku i miały znaczący wpływ na sytuację finansową lub pozycję handlową Spółki Dominującej. Zdarzenia te mogą obejmować zdarzenia nadzwyczajne oraz te występujące w toku prowadzonej działalności operacyjnej Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- Zawiązanie spółek MURAPOL Sp. z o.o. oraz MURAPOL WOLA Sp. z o.o. S.K.A.

W dniu 01.08.2013 r. została zawiązana spółka MURAPOL WOLA Sp. z o.o., w której Spółka objął 25 udziałów w kapitale zakładowym, o wartości nominalnej 2.500,00 zł każdy udział (tj. udziały o łącznej wartości nominalne 2.500,00 zł), objęte w całości wkładem pieniężnym równym ich łącznej wartości nominalnej.

W dniu 01.08.2013 r. została zawiązana spółka MURAPOL WOLA Sp. z o.o. S.K.A., w której Spółka objął 100 akcji imiennych serii A o numerach od A 00001 do A 00100 o wartości nominalnej 500,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł (pokrytych wkładem pieniężnym)- spółka została powołana w celu realizacji inwestycji w Warszawie- zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni 6.056 mkw. PUM i lokale usługowe o łącznej powierzchni 186 mkw. PUM.

- Podwyższenie kapitału MURAPOL GARBARNIA Sp. z o.o. S.K.A.

W dniu 26.08.2013 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej MURAPOL GARBARNIA Sp. z o.o. S.K.A. z kwoty 50.000 zł do kwoty 17.550.000 zł w drodze emisji 17.500.000 akcji zwykłych imiennych nowej serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda, za łączną cenę emisyjną równą 21.000.000 PLN.

- W dniu 28.08.2013 r. został podpisany aneks nr 4 do umowy kredytu w rachunku bieżącym nr B 001/11/158 z dnia 01.08.2011 r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 29.06.2012 r., aneksem nr 2 z dnia 20.12.2012 r., aneksem nr 3 z dnia 12.03.2013r. (podwyższenie limitów kredytowych oraz przedłużenie okresu spłaty kredytu do 31.07.2014 r.).
- W dniu 13.11 2013 r. Spółka zawarł przedwstępną warunkową umowę sprzedaży z MS Waryński Development S.A.

W związku z nią Spółka zobowiązał się do zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 0.5324 ha (wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków/budowli), położonej w Warszawie, dzielnica Wola, przy ulicy Jana Kazimierza, za kwotę 4,8 mln zł. Na nieruchomości realizowany będzie projekt deweloperski o powierzchni użytkowej lokali nie mniejszej niż 5 tys. m^2.

- W dniu 03.12.2013 r. Spółka zawarł przedwstępną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

Na mocy tej umowy Spółka zobowiązał się do zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 0.6498 ha położonej w Krakowie przy ulicy Poznańskiej, za kwotę netto 9,6 mln zł. Spółka planuje realizację na nieruchomości projektu deweloperskiego o powierzchni użytkowej lokali nie mniejszej niż 8.000 m2. Na podstawie w/w umowy Spółce przysługuje również prawo żądania zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, na mocy której może zobowiązać się do zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości sąsiadujących, umożliwiających realizację na nich projektu deweloperskiego o powierzchni użytkowej lokali ok 13.000 m^2.

- W dniu 19.12.2013 r. Spółka zawarł dwie przedwstępne umowy zakupu nieruchomości.

Na jej mocy zobowiązał się do zakupu nieruchomości o łącznym obszarze 3,3774 ha położonych w Katowicach, za łączną kwotę netto 9 mln zł. Spółka planuje realizację na nieruchomościach projektu deweloperskiego o powierzchni użytkowej lokali ok. 13.500 m^2.

4.2 TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM , ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA TOCZENIA SIĘ POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.
Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań, których łączna wartość wynosiła ok. 2 894 664,08 zł oraz należności 795 642,28. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

4.3 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ MURAPOL S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH NIŻ RYNKOWE WARUNKACH

W roku 2013 Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na innych niż rynkowe warunkach.

4.4 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI

Wykaz wyemitowanych obligacji przez Murapol S.A. na dzień 31.12.2013 r. znajduje się w poniższej tabeli, poza seriami G,H,I obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o obligacjach. Serie C, D, E oraz L są zarejestrowane w KDPW i jednocześnie podlegają obrotowi na rynku ASO Catalyst.

Seria	Data emisji	Oprocentowanie	Zadłużenie na 31.12.2013 r (tys. PLN)	Data zapadalności
C	2011-08-22	WIBOR3M+ marża	25 000	22.08.2014
D	2012-04-27	WIBOR3M+ marża	7 500	27.04.2015
E	2012-05-16	WIBOR3M+ marża	7 500	16.05.2015
F	2012-08-20	WIBOR3M+ marża	10 000	24.08.2015
G	2012-11-14	WIBOR3M+ marża	5 500	04.12.2015
H	2012-12-04	I okres odsetkowy WIBOR6M+ marża, następne WIBOR3M+ marża	1 750	22.11.2015
I	2012-12-19	WIBOR3M+ marża	2 040	19.06.2014
K	2013-09-30	WIBOR3M+ marża	5 000	30.09.2016
L	2013-11-22	WIBOR3M+ marża	5 350	22.11.2015
	łącznie		**69 640**	

Wpływy środków ze wszystkich emisji Spółki przeznaczone są na pozyskanie i przygotowanie nowych celów inwestycyjnych w postaci projektów deweloperskich oraz inwestycje w Spółki realizujące projekty deweloperskie- jako dywersyfikacja źródeł finansowania działalności Holdingu.

Seria	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna w tys. zł)										
	1Q2014	2Q2014	3Q2014	4Q2014	1Q2015	2Q2015	3Q3015	4Q2015	1Q2016	2Q2016	3Q2016
C	-	-	25 000	-	-	-	-	-	-	-	-
D	-	-	-	-	-	7 500	-	-	-	-	-
E	-	-	-	-	-	7 500	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	5 500	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	1 750	-	-	-
I		2 040									
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
L	-	-	-	-	-	-	-	5 350	-	-	-

4.5 INFORMACJE O UDZIELONYCH/OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH

W 2013 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała od podmiotów niepowiązanych żadnych istotnych poręczeń i gwarancji.

4.6 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH

W dniu 23 marca 2013 r. Murapol S.A. zawarła z Bankiem Spółdzielczym w Węgierskiej Górce. Przedmiotem jest kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności. Przewidywany termin spłaty to 19 marca 2014 r.

Na dzień 31 grudnia 2013r. i 31 grudnia 2012 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich. Spółka w 2013 r. nie wypowiedziała żadnej umowy kredytowej. Nie została też żadna umowa kredytowa wypowiedziana przez banki finansujące.

Zaciągnięte w 2013 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

Kredyty bankowe zaciągnięte w 2013 r.						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	%	Termin wymagalności
BANK SPÓŁDZIELCZY W WĘGIERSKIEJ GÓRCE	W rachunku bieżącym	4 000 000,00	PLN	1 166 948,41	stałe	20.03.2014
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA W KATOWICACH	kredyt obrotowy	10 000 000,00	PLN	10 000 000,00	stałe	27.11.2016

Kredyty i pożyczki według terminu wymagalności prezentuje poniższe zestawienie.

Termin wymagalności	31.12.2013	31.12.2012
Do 1 roku	58 377 779,82	61 256 297,85
Powyżej 1 roku do 2 lat	14 214 419,17	6 506 400,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	5 417 100,00	706 827,00
Powyżej 5 lat		
Razem kredyty i pożyczki	78 009 298,99	68 469 524,85
W tym: długoterminowe	19 631 519,17	7 213 227,00
krótkoterminowe	58 377 779,82	61 256 297,85

4.7 INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK

Na dzień 31 grudnia 2013r. i 31 grudnia 2012 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę pożyczki wyrażone były w złotych polskich. Saldo zaciągniętych pożyczek od podmiotów zewnętrznych wyniosło 2 048 219,17 zł od podmiotów powiązanych kapitałowo 45 400 077,06 zł.

Pożyczki otrzymane przez MURAPOL S.A. w 2013r. prezentuje poniższe zestawienie.

Pożyczki zaciągnięte w 2013 r.	
Pożyczkodawca	Kwota pożyczki pozostała do spłaty
Murapol Nord spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	641 270,57
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBA S.K.A.	3 291 294,63
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CTR S.K.A.	4 527 739,73
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SLK S.K.A.	6 059 814,59
VARIANT S.A.	2 048 219,17
Pożyczki razem	**18 481 008,27**

W 2013r. Spółka udzieliła pożyczek według poniższego zestawienia:

Pożyczki udzielone w 2013 r.	
Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki pozostała do spłaty
Murapol & M Investment Sp. z o.o.	502 150,00
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o	1 050,12
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o.	492 722,57
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. SKA	1 580,60
Partner S.A.	102 137,00
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. SKA	2 327 789,04
Murapol Nowe Winogrady Sp. z o.o. SKA	8 156 065,66
Murapol Wola Sp. z o.o. SKA	3 008 038,36
Pożyczki razem	**14 591 533,35**

4.8 ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do podstawowych czynników ryzyka Murapol S.A., które w sposób znaczący mogą wpływać na działalność i wyniki finansowe Spółki należy zaliczyć w szczególności:

Ryzyko zmniejszenia akcji kredytowej banków

Banki udzielają kredytów hipotecznych nabywcom mieszkań, których zabezpieczeniem jest hipoteka na prawie własności lokalu mieszkalnego. Kredyt jest jednym z głównych źródeł finansowania zakupu mieszkań przez klientów. Nastawienie banków do prowadzenia akcji kredytowej bezpośrednio przekłada się zatem na siłę popytową po stronie nabywców. Podstawą do udzielania kredytów przez banki, obok oceny wiarygodności kredytowej klientów oraz poziomu cen rynkowych mieszkań, jest też sytuacja makroekonomiczna warunkująca zdolność banków do prowadzenia akcji kredytowej.

Banki - w przypadku negatywnej oceny warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych klientów - mogą zmniejszyć zakres akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co prowadzić będzie w konsekwencji do zmniejszenia akcji kredytowej.

Na akcję kredytową banków mają wpływ również regulacje oraz rekomendacje wydawane przez KNF w formie zaleceń.
W przypadku zmniejszenia skali kredytowej banków w obszarze udzielania kredytów hipotecznych istnieje ryzyko, iż zmniejszy się liczba klientów zainteresowanych nabyciem nowego mieszkania, co w konsekwencji może prowadzić do zmniejszenia się popytu na mieszkania oferowane przez deweloperów i do ograniczenia ich działalności operacyjnej, zmniejszenia liczby budowanych mieszkań, a w efekcie do spadku przychodów i wyniku finansowego, a w skrajnych przypadkach może prowadzić do wystąpienia problemów z płynnością finansową lub nawet do ogłoszenia upadłości.
Główny klient Holdingu to klient finansujący zakup lokalu mieszkalnego kredytem bankowym, w związku z czym całkowita utrata siły nabywczej stanowi krytyczne zagrożenie dla działalności sprzedażowej Spółki (Holdingu).

Ryzyko związane z sytuacją gospodarczą i makroekonomiczną w Polsce, UE oraz na świecie

Wraz z pogorszeniem się sytuacji gospodarczej występuje szereg negatywnych zjawisk makroekonomicznych mających negatywny wpływ na sektory gospodarki, w tym na sektor inwestycji mieszkaniowych. Gospodarka Polski jest mocno powiązana politycznie i gospodarczo z Unią Europejską. W związku z globalizacją gospodarek narodowych, a w szczególności z liberalizacją przepływu kapitału i pracy, wystąpienie skutków kryzysu na świecie może mieć również negatywne przełożenie na gospodarkę Polski.

Objawem takich zdarzeń jest spowolnienie gospodarcze lub kryzys gospodarczy, które nie sprzyjają zwiększaniu wydatków konsumentów i nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw. W konsekwencji wymuszają one ograniczanie aktywności gospodarczej prowadząc do pogorszenia sytuacji finansowej. W przypadku konsumentów skutkiem jest spadek zatrudnienia, wzrost presji na ograniczenie wysokości wynagrodzeń oraz redukcja etatów. W efekcie spada popyt na nowe mieszkania.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż spadek dynamiki PKB Polski może mieć negatywny wpływ na działalność deweloperów, którzy na bieżąco dostosowują swoją ofertę do popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Skutkiem tych okoliczności może być osiąganie słabych lub negatywnych wyników finansowych, a w skrajnych przypadkach upadłość.

Ryzyko konkurencji

O zdolności dewelopera do konkurowania na rynku stanowią takie czynniki, jak: oferta produktowa dostosowana do oczekiwań potencjalnych klientów, cena oferowanych mieszkań, przewagi organizacyjne prowadzące do wyższej rentowności realizowanych projektów, doświadczenie zapewniające pozyskiwania atrakcyjniejszych lokalizacji oraz zdolność do pozyskiwania finansowania.

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się brakiem występowania podmiotów dominujących w obszarze krajowym i regionalnym.

Istnieje ryzyko, że podmioty konkurencyjne wprowadzą atrakcyjniejsze od Spółki oferty produktowe lub wpływ zewnętrznych czynników gospodarczych i finansowych spowoduje zaostrzenie się konkurencji, co może mieć negatywny wpływ na strukturę i wielkość sprzedaży, działalność deweloperów, ich wyniki finansowe lub perspektywy a także wysokość realizowanych marż.
Istotnym zagrożeniem, związanym z działalnością konkurencji, są ewentualne nietrafione decyzje gospodarcze spółek deweloperskich lub funduszy inwestycyjnych- które to zdarzenia odbiją się nadreprezentacją w mediach (rynek mieszkaniowy jest szczególnie wrażliwy w odbiorze społecznym) oraz przekładają się na spadek sentymentu i zaufania do całego sektora.

Ryzyko wahań kursów walut

Zmiany kursów walut rzutują zarówno na wysokość cen materiałów budowlanych nabywanych przez deweloperów, jak i na dostępność kredytów denominowanych w walutach obcych.

Tym samym generują ryzyka mające pośrednio wpływ na marżowość oraz wielkość sprzedaży deweloperów. Od 4 lat rynek walutowych kredytów hipotecznych praktycznie przestał istnieć i w tym obszarze ryzyko jest znikome do momentu odwrócenia tenedencji.

Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR

Aktualnie ustalona przez Radę Polityki Pieniężnej stopa referencyjna NBP znajduje się na najniższym od lat poziomie i wynosi 2,50%. Stopa referencyjna NBP ma wpływ na poziom krótkoterminowych depozytów na rynku międzybankowym i tym samym jest podstawą do ustalania w ramach operacji otwartego rynku stopy WIBOR.

Inwestycje realizowane przez deweloperów, w tym przez podmioty wchodzące w skład Holdingu Spółki finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania. Do najczęstszych należy zaliczyć kredyty bankowe oraz dłużne papiery wartościowe – obligacje korporacyjne. W przypadku wzrostu stóp procentowych wpływających na wzrost ceny pieniądza w czasie na rynkach międzybankowym oraz kapitałowym następuje wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych przez deweloperów inwestycji.

Jednocześnie wzrost kosztu pieniądza ma wpływ na skłonność i zdolność klientów do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią podstawowe źródło finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez podmioty zarządzane przez Spółkę i pozostałych deweloperów, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych Spółki.

Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

Opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla zrealizowanych inwestycji przez uprawniony organ może przesunąć datę podpisywania aktów notarialnych z nabywcami, która stanowi równocześnie datę księgowania przychodów deweloperów ze sprzedaży mieszkań i lokali.

Ryzyko związane z wahaniami cen mieszkań na rynku pierwotnym

Spadek zainteresowania nabywaniem nowych mieszkań przez potencjalnych klientów może powodować nawis podażowy, charakteryzujący się tym, że liczba mieszkań oferowanych na rynku niekorzystnie przewyższa liczbę potencjalnych nabywców (czas potrzebny na wyprzedaż zasobów rynkowych jest dłuższy niż 6 kwartałów). W konsekwencji czas sprzedaży mieszkań może znacząco się wydłużyć powodując zamrożenie środków pieniężnych deweloperów w postaci nie sprzedanych mieszkań. Może wystąpić wtedy ryzyko presji cenowej, co w istotny sposób może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe deweloperów, sytuację finansową i płynnościową oraz na perspektywy.

Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawa i ich interpretacji

Charakteryzujące polski system prawny częste zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje mogą rodzić dla Spółki potencjalne ryzyko, iż prognozy w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej staną się nieaktualne, a jego kondycja finansowa ulegnie pogorszeniu. Regulacjami, których zmiany w największym stopniu oddziałują na funkcjonowanie Holdingu są w szczególności przepisy prawa budowlanego i prawa podatkowego.

Zmiany w powyższych regulacjach mogą bowiem prowadzić do istotnej zmiany otoczenia prawnego Spółki oraz wpłynąć negatywnie na jego wyniki finansowe, np. poprzez zwiększenie kosztów działalności (w drodze bezpośredniego wzrostu obciążeń podatkowych czy też dodatkowych wydatków na wypełnienie nowych obowiązków prawnych i administracyjnych), wydłużenie procesów inwestycyjnych, nałożenie na Spółkaa kar administracyjnych i obciążeń podatkowych związanych z nieprawidłowym, zdaniem organów administracji publicznej, stosowaniem przepisów prawa.

Istotnym czynnikiem, który może wpłynąć na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Spółki są także rozbieżności w interpretacji przepisów obowiązującego w Polsce i Unii Europejskiej porządku prawnego. Niejednolitość wykładni przepisów dokonywanych przez krajowe sądy oraz organy administracji publicznej, a także przez sądy wspólnotowe może prowadzić do skutków oddziałujących pośrednio i bezpośrednio na Spółkaa.

Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Spółki przepisów prawa i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosować strategię Spółkaa do występujących zmian.

Ryzyko związane z polityką podatkową

Jednym z głównych elementów wpływających na decyzje przedsiębiorców jest polskie prawo podatkowe, które charakteryzuje się częstymi zmianami i brakiem precyzyjności tworzących je przepisów, które często nie posiadają jednolitej wykładni. Zarówno praktyka organów skarbowych, jak i orzecznictwo sądowe dotyczące kwestii podatkowych - oparte na niejednoznacznych regulacjach prawnych - przekładają się na wzrost ryzyka działalności gospodarczej w Polsce w porównaniu ze stabilniejszymi systemami podatkowymi krajów o dojrzałych gospodarkach. Ta niekorzystna sytuacja ulega jednak poprawie od 2004 roku, kiedy wraz ze wstąpieniem w struktury Unii Europejskiej, polskie prawo, w tym również prawo podatkowe, musiało zostać dostosowane do regulacji obowiązujących we Wspólnocie, co miało pozytywne przełożenie na polską gospodarkę. W najbliższych latach należy oczekiwać postępującego procesu ujednolicania przepisów podatkowych determinującego ich jednoznaczną interpretację przez przedsiębiorstwa i organy skarbowe.

Obok wysokości obciążeń fiskalnych ważnym elementem systemu podatkowego jest okres po jakim zachodzi przedawnienie zobowiązania podatkowego. Ma on związek z możliwością weryfikacji poprawności naliczenia zobowiązań podatkowych za dany okres, a w przypadku naruszeń wpływa na możliwość stwierdzenia natychmiastowej wykonalności decyzji organów podatkowych. Obecnie organy skarbowe mogą kontrolować deklaracje podatkowe przez okres pięciu lat od końca roku, w którym minął termin płatności podatku.

Sytuacja, w której organy podatkowe przyjmą odmienną podstawę prawną niż nakazuje interpretacja przepisów podatkowych założona przez Spółkę, może w sposób istotny negatywnie wpłynąć na jego sytuację podatkową, a co z tym idzie na jego wyniki i możliwości rozwoju działalności.

5. OŚWIADCZENIE O OBOWIĄZYWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

5.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

Zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW". Od 1 stycznia 2013 r. obowiązują „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" przyjęte przez Radę Giełdy w dniu 21 listopada 2012 r. uchwałą nr 19/1307/2012.

Z powyższym dokumentem można się zapoznać za pośrednictwem publicznie dostępnej strony internetowej www.corp-gov.gpw.pl ,która jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych.

5.2 ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA

W dotychczasowym funkcjonowaniu Spółki nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW" ze względu na fakt, iż Spółka nie była dotychczas spółką notowaną na GPW. Intencją Zarządu Spółki jest trwałe przestrzeganie większości zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW", jednak przestrzeganie niektórych zasad zostanie wyłączone, co dotyczy zasad:

- zasady II.1. pkt 9a) Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga m.in. zamieszczenia na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo; zasady I.12, która wymaga zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej; zasady IV.10., która wymaga, aby Spółka zapewnił akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad- Zarząd Spółki zamierza prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w początkowym okresie działania Spółki jako spółki publicznej, co nie wyklucza przyjęcia tych zasad w przyszłości;
- zasady II.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, która określa szczegółowo zakres informacji zamieszczanych na korporacyjnej stronie internetowej spółek publicznych – Zarząd Spółki zamierza zamieszczać na korporacyjnej stronie internetowej podstawowy zakres informacji, który pozwoli akcjonariuszom i inwestorom na śledzenie istotnych zdarzeń w Spółce i Grupie Kapitałowej oraz na podejmowanie racjonalnych decyzji inwestycyjnych, jednak z uwagi na racjonalną politykę finansową Spółki i ograniczenia organizacyjne nie wszystkie informacje wymagane przez zasadę II.1 będą zamieszczane;
- zasady II.2. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, która wprowadza obowiązek funkcjonowania strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie II.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW – Zarząd Spółki wprowadzi stronę korporacyjną także w języku angielskim, jednak z uwagi na racjonalną politykę finansową Spółki (znaczne koszty tłumaczeń dokumentacji) oraz wyłączenie stosowania zasady II.1

nie wszystkie informacje wskazane przez zasadę II.2 będą na niej zamieszczane; Zarząd zamierza udostępnić na niej informacje podstawowe – Statut, regulaminy organów Spółki oraz linki do polskich wersji językowych zakładki „relacje inwestorskie".

Po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej Zarząd opublikuje odpowiedni raport w przypadku, gdy jakakolwiek zasada zawarta w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" nie będzie stosowana w sposób trwały lub zostanie naruszona w sposób incydentalny.

5.3 SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA

Zasady zwoływania Walnych Zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich reguluje Kodeks spółek handlowych, Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia obowiązujący w spółce.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki i powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Radzie Nadzorczej przysługuje prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w miarę potrzeby przez Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej, lub akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentującego, co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, który zgłosił takie żądanie na piśmie lub w formie elektronicznej. Akcjonariusze ci mogą również żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia- żądanie to powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia (w spółce publicznej termin ten wynosi dwadzieścia jeden dni).

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej 50% kapitału zakładowego lub, co najmniej połowę głosów w spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i wyznaczają przy tym jego przewodniczącego.

Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przypadku, gdy Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od złożenia wniosku przez uprawnione osoby, jeżeli zwołanie go uzna za zasadne.

Jeśli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od daty złożenia stosownego wniosku przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, wówczas akcjonariusz lub akcjonariusze składający ten wniosek mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeśli uzyskają upoważnienie sądu rejestrowego. W takim przypadku, sąd rejestrowy wyznacza przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki (Bielsko-Biała), w Tychach, we Wrocławiu, w Krakowie lub w Warszawie. Od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Walne Zgromadzenie może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółkaa są przedmiotem obrotu.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w dzienniku urzędowym „Monitor Sądowy i Gospodarczy". Stosowne ogłoszenie winno być opublikowane, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem odbycia Zgromadzenia.

Od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki lub w sposób określony dla przekazywania informacji zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do publicznego obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno być dokonane, co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez pełnomocników. Pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i do głosowania powinny być pod rygorem nieważności wystawione na piśmie a od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną – udzielone w postaci elektronicznej oraz dołączone do księgi protokołów.

Do momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, akcjonariusze uprawnieni z akcji imiennych mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej, co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze uprawnieni z akcji na okaziciela mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli złożą w siedzibie Spółkaa najpóźniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia dokumenty akcji i nie odbiorą ich przed ukończeniem Walnego Zgromadzenia. Zamiast akcji mogą być złożone w siedzibie Spółkaa zaświadczenia wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, akcjonariusze uprawnieni z akcji imiennych świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli w dniu rejestracji uczestnictwa są wpisani do księgi akcyjnej, dzień rejestracji uczestnictwa przypada na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze uprawnieni z akcji na okaziciela mających postać dokumentu oraz osoby składające zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli dokumenty te złożą w siedzibie Spółkaa nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa i nie odbiorą ich przed zakończeniem tego dnia.

Każda akcja zapewnia jeden głos na Walnym Zgromadzeniu, za wyjątkiem akcji imiennych Spółkaa: (1) 8.200.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 (dających 16.400.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu) stanowiące 20,50% kapitału zakładowego Spółkaa i dające 22,16% głosów na Walnym Zgromadzeniu; (2) 9.800.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii B (dających 19.600.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu) stanowiące 24,50 % kapitału zakładowego Spółkaa i dające 26,49% głosów na Walnym Zgromadzeniu; (3) 4.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii C1(dających 8.000.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu) stanowiące 40,00 % kapitału zakładowego Spółkaa i dające 43,24% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, z zastrzeżeniem postanowień Kodeksu spółek handlowych i Statutu Spółkaa.

Większości dwóch trzecich głosów wymaga w szczególności podjęcie uchwały w sprawie:

- przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia,
- istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółka, przy czym podjęcie takiej uchwały wymaga ponadto przeprowadzenia jawnego głosowania i obecności osób reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Większości trzech czwartych głosów wymaga podjęcie uchwały w sprawach:
- emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,
- zmiany statutu,
- umorzenia akcji,
- obniżenia kapitału zakładowego,
- zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części,
- rozwiązania spółki.

Dla podjęcia uchwały o rozwiązaniu spółki wystarcza bezwzględna większość głosów w sytuacji, gdy bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu jest reprezentowana, co najmniej połowa kapitału zakładowego, do powzięcia uchwały o umorzeniu akcji wystarczy zwykła większość głosów.

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, a decyzja w tej sprawie stanowi kompetencję Zarządu.
Szczegółowe zasady odbywania Walnych Zgromadzeń określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

5.4 ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW

5.4.1 Zarząd

Składa się z jednej do trzech osób powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej kadencji trwającej pięć lat. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółka, zarządza majątkiem oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Zarząd może nabywać, zbywać nieruchomości (lub udziały w nieruchomości), prawo użytkowania wieczystego oraz obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi bez zgody Walnego Zgromadzenia.

Jeśli zarząd jest wieloosobowy do składania oświadczeń w imieniu Spółka konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

W przypadku składania w imieniu Spółka oświadczeń woli dotyczących spraw wymienionych poniżej, Zarząd zobowiązany jest uzyskać zgodę Rady Nadzorczej:

1. nabywania i zbywania nieruchomości (lub udziałów w nieruchomościach), prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie za wyjątkiem: zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach prowadzonej działalności Spółkaa oraz udziałów w tych lokalach, a także udziałów w nieruchomościach sprzedawanych jako związane ze zbyciem tych lokali lub udziałów w tych lokalach,
2. zawiązywania i rozwiązywania spółek oraz wykonywania prawa głosu z tytułu uczestnictwa w spółkach,
3. nabywania i zbywania udziałów, akcji oraz praw uczestnictwa w spółkach,
4. zawierania umów kredytowych, pożyczek, poręczeń, przystąpienia do długu lub innych o podobnym charakterze, a także emisja obligacji,
5. zaciągnięcia zobowiązania lub dokonania rozporządzenia o charakterze przedwstępnym lub warunkowym w sprawach wymienionych w punktach 1-4.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów.

Szczegółowy zakres działania Zarządu określa regulamin Zarządu. Regulamin Zarządu uchwala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

Posiedzenia Zarządu odbywają się zależnie od bieżących potrzeb Spółkaa. Prawo zwołania posiedzenia Zarządu przysługuje każdemu członkowi Zarządu, który uzna to za konieczne.

Członek Zarządu powinien zachowywać pełną lojalność wobec Spółka i uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić wyłącznie do realizacji własnych korzyści materialnych. W przypadku uzyskania informacji o możliwości dokonania inwestycji lub innej korzystnej transakcji dotyczącej przedmiotu działalności Spółka, członek Zarządu powinien przedstawić Zarządowi bezzwłocznie taką informację w celu rozważenia możliwości jej wykorzystania przez Spółkaa. Wykorzystanie takiej informacji przez członka Zarządu lub przekazanie jej osobie trzeciej może nastąpić tylko za zgodą Zarządu i jedynie wówczas, gdy nie narusza to interesu Spółka.

O zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania członek Zarządu powinien poinformować Zarząd oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Członkowie Zarządu nie powinni traktować posiadanych przez nich akcji Spółka jako waloru spekulacyjnego. Członkowie Zarządu powinni traktować posiadane akcje Spółka jako inwestycję długoterminową.

W umowach pomiędzy Spółką, a członkami Zarządu Spółka reprezentuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, chyba, że inny członek Rady Nadzorczej zostanie upoważniony do tego przez Radę Nadzorczą, lub też pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

5.4.2 Rada Nadzorcza

1. Składa się z trzech do siedmiu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję. Od momentu uzyskania przez Spółkaa statusu spółki publicznej w rozumieniu odpowiednich przepisów Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków.
2. W obrębie Rady Nadzorczej powołuje się Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej w liczbie od jednego do trzech.
3. Liczbę członków Rady Nadzorczej w granicach wskazanych w pkt.1 określa Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.
4. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej wybiera Rada Nadzorcza spośród swego grona. W przypadku wyborów członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w grupach, Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej wybierają jej członkowie spośród swego grona.
5. Od momentu wprowadzenia akcji Spółkaa do obrotu giełdowego, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi.
6. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będącymi członkami rady nadzorczej spółek giełdowych oraz wytyczne zawarte w pkt III ppkt 6 dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW", stanowiącego Załącznik do uchwały nr 17/1249/2010 Rady GPW w Warszawie SA z dnia 19 maja 2010 roku albo wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek giełdowych.
7. Przynajmniej jeden Członek Niezależny Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.
8. Członkowie Niezależni zostaną powołani w skład Rady Nadzorczej najpóźniej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po dniu wprowadzenia akcji Spółkaa do obrotu na rynku regulowanym.
9. Kandydat na Członka Niezależnego Rady Nadzorczej składa Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia pisemne oświadczenie o spełnianiu przez kandydata warunków wskazanych powyżej. Oświadczenie to dołącza się do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza dokonuje wyboru spośród swego składu sekretarza Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza jest upoważniona do uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej, który określa jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący, a wszyscy członkowie zostali na posiedzenie zaproszeni. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, także poza posiedzeniami, pisemnie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Członkowie Rady Nadzorczej mogą również brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem członka Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeb nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w następującym trybie:

- osobą upoważnioną do zwołania posiedzenia jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, który zwołuje posiedzenie z własnej inicjatywy albo na wniosek Zarządu Spółka lub na wniosek członka Rady Nadzorczej; jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia, w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie;
- posiedzenia zwoływane są poprzez wysłanie listów poleconych na 7 dni przed planowanym odbyciem posiedzenia na adresy podane spółce przez członków Rady Nadzorczej.
- posiedzenie Rady Nadzorczej mogą być zwoływane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane przez członków Rady Nadzorczej co najmniej na 3 dni przed planowanym odbyciem posiedzenia.

Rada Nadzorcza Spółka sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółka. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą sprawy przewidziane w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w Statucie Spółka, a w szczególności:

1. Wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółka.
2. Wybór członków 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 Spółka, chyba, że tekst jednolity Statutu zostanie uchwalony przez Walne Zgromadzenie, a do momentu uzyskania przez Spółka statusu spółki publicznej: (i) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółka, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółka, (ii) coroczne dokonywanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny pracy Rady Nadzorczej (samoocena); (iii) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Każdy członek Rady Nadzorczej powinien kierować się w swoim postępowaniu interesem Spółka oraz niezależnością opinii i sądów. O zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania członek Rady Nadzorczej powinien poinformować Radę Nadzorczą i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Koszty działalności Rady pokrywa Spółka.

5.4.3 Komitet ds. Audytu i Komitet ds. Wynagrodzeń

W Spółce nie funkcjonuje obecnie komisja ds. audytu ani komisja ds. wynagrodzeń. Regulamin Rady Nadzorczej zawiera stosowne zapisy dotyczące zasad powołania i funkcjonowania komitetu audytu. Realizacja zadań komitetu audytu nie jest w chwili obecnej realizowana przez Radę Nadzorczą Spółka.

Obecnie jeden z członków Rady Nadzorczej – Pan Zbigniew Karwowski - spełnia łącznie kryteria wymagane przez ustawę z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych i nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77, poz. 649): (i) kryterium niezależności, o którym mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1), 3), 5) oraz (ii) kryterium posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, o którym mowa w art. 86 ust. 4 tej ustawy.

5.4.4 Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i cały czas aktywnie rozwija system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. System ten obejmuje swoim zakresem między innymi następujące obszary:

- Kontroling,
- Księgowość,
- Sprawozdawczość i konsolidację,
- Prognozowanie i analizy finansowe.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem Spółka wdrożyła szereg rozwiązań organizacyjnych i procedur, wprowadzając standardy korporacyjne gwarantujące skuteczność prowadzonej kontroli i identyfikację oraz eliminowanie ryzyk. Wymienić tutaj należy:

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych;
- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej;
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych;
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa
- średniego i wyższego szczebla;
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądom i badaniom biegłego rewidenta;

- sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe;
- proces zarządzania ryzykiem;

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych oraz bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników działu finansowo-księgowego. Spółka, umożliwiając udział w szkoleniach oraz studiach kierunkowych, dokłada starań aby pracownicy w sposób ciągły podnosili swoje kwalifikacje, pozostając na bieżąco z wymaganiami narzucanymi przez regulacje zewnętrzne, jak i rozwiązaniami oraz narzędziami z zakresu szeroko rozumianego obszaru finansów.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółka wykorzystuje dedykowane dla tego celu narzędzia informatyczne umożliwiające stałą kontrolę działań księgowych i kalkulacji kontrolingowych.

Z punktu widzenia minimalizowania ryzyka wystąpienia błędu oraz wiarygodności sporządzanych sprawozdań finansowych kluczową rolę w Grupie Kapitałowej pełni Dział Kontrolingu Spółki, który przy współpracy kierownictwa średniego i wyższego szczebla Spółki oraz organów spółek z Grupy Kapitałowej dokonuje weryfikacji, uzgodnienia i konsolidacji podstawowych danych finansowych na temat prowadzonych w Grupie Kapitałowej inwestycji deweloperskich.

Narzędziem umożliwiającym pozyskiwanie przez Zarząd Spółki systematycznej, wspomagającej proces podejmowania decyzji, informacji na temat realizowanych projektów deweloperskich oraz kluczowych obszarów biznesowych oraz identyfikację ryzyk, które winny być wykazane w sprawozdaniu finansowym jest stworzony system raportowania. Zawiera on cykliczne raporty kosztowe, sprzedażowe, jak również dotyczące zaawansowania realizacji poszczególnych projektów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych odpowiednio, wysokich kwalifikacjach. Wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza Spółki na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia.

Od 2007 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

5.5 POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Murapol S.A. nie emitował papierów wartościowych, które uprawniały by jakiekolwiek podmioty do specjalnych działań kontrolnych wobec Spółki, poza wykazanym powyżej uprzywilejowaniem obecnych akcjonariuszy co do głosów.

5.6 Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

W Spółce nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

5.7 OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI

Zgodnie z art. 337 Kodeksu spółek handlowych w zw. z § 4 Statutu Spółki akcje Spółki mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

5.8 ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 2) Statutu Spółki do podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółki konieczne jest uzyskanie większości trzech czwartych głosów.

Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonanym zgodnie z art. 402^1 Kodeksu spółek handlowych na stronie internetowej Spółki, przedstawia na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie.

Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie Spółki każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 Kodeksu spółek handlowych przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Ponadto każda zmiana Statutu Spółki po jej zarejestrowaniu jest ogłaszana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

5.9 AUDYTOR

W dniu 30 września 2013r. MURAPOL S.A. zawarła z Instytutem Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o przeprowadzenie przeglądu i badanie sprawozdania finansowego MURAPOL S.A., na podstawie niniejszej umowy określono wynagrodzenie za dokonanie przeglądu sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego w wysokości 26 tys. netto, za dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego w wysokości 34 tys. netto, za dokonanie badania sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego w wysokości 61 tys. netto . Ponadto w dniu 30 września zawarto umowę o badanie porównywalności danych sprawozdań finansowych w latach 2010-2012 oraz sporządzenie części informacyjno-finansowej prospektu emisyjnego. Łączne wynagrodzenie tytułem tejże umowy wyniosło 100 tys. netto.

MURAPOL S.A.

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

CENTRALA MURAPOL S.A.
43-300 Bielsko-Biała
ul. Partyzantów 49

tel: 33 819 33 33
sekretariat@murapol.pl
www.murapol.pl