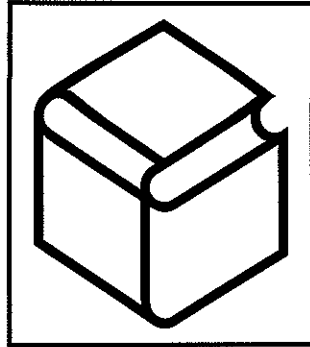


# AUDYT



INSTYTUT  
STUDIÓW  
PODATKOWYCH

---

MODZELEWSKI I WSPÓLNICY

**Opinia biegłego rewidenta**

**Raport**

**z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego**

**Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
na dzień 31.12.2014 r.**

**OPINIA**  
**NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej **Murapol S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego grupy kapitałowej, w której dominującą jednostką jest spółka Murapol S.A. z siedzibą w Bielsko-Białej, ul. Partyzantów 49, za rok obrotowy 2014, na które składa się:

- a. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- b. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **491.366.838,93 zł**,
- c. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zysk netto w wysokości **55.174.882,18 zł**,
- d. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **52.297.919,04 zł**,
- e. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę **899.154,20 zł**.
- f. informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej Murapol S.A.

Zarząd jednostki dominującej Murapol S.A. oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej Murapol S.A. są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości” oraz w przepisach Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy kapitałowej.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości;



## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce;
3. wynikających z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki Grupy kapitałowej zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw (dokumentacji konsolidacyjnej), z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu skonsolidowanym, jak i całościową ocenę sprawozdania skonsolidowanego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie skonsolidowane, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

1. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy kapitałowej na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
2. zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy kapitałowej oraz przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF),
3. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową, w jakim wpływają one na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nie wnosząc zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, informujemy, że biegły rewident w swojej opinii z badania sprawozdania finansowego za rok 2014 spółki dominującej Murapol S.A. zawarł objaśnienie do opinii, że sprawozdanie finansowe Murapol S.A. zostało sporządzone przy założeniu, że Murapol S.A. spełnia kryteria będące podstawą do uznania za jednostkę inwestycyjną, stosownie do postanowień MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”. Decyzja Zarządu Jednostki dominującej o zastosowaniu postanowień niniejszego Standardu jest kontynuacją polityki do sprawozdań za rok 2012, wynikającej ze strategii Spółki, która zakłada, iż Jednostka ujawnia w sprawozdaniach wycenę certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w wartości godziwej, która powstaje na podstawie wyceny akcji i udziałów spółek realizujących projekty inwestycyjne metodą skorygowanych aktywów netto. Taki sposób wyceny certyfikatów inwestycyjnych wpłynął w badanym okresie na bieżący wynik finansowy Jednostki dominującej poprzez odniesienie w przychody finansowe kwoty 21.642.251,33 zł, stanowiącej wartość godziwą certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31.12.2014 r. Na wynik finansowy Spółki wpłynęło także przeszacowanie wartości udziałów spółek zależnych oraz nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, odpowiednio w kwotach: 9.283.002,09 zł i 8.788.224,10 zł.



**GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.**

Dodatkowo, pragniemy zwrócić uwagę, że uznanie Jednostki dominującej za jednostkę inwestycyjną wpłynęło na metodę konsolidacji zastosowaną przez Grupę. W przypadku spółek zależnych, których inwestorem jest Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ze względu na to, że wycena oraz ocena wyników działalności w odniesieniu do tych inwestycji odbywa się w wartości godziwej, poprzez wycenę certyfikatów inwestycyjnych ww. Funduszu – akcje przedmiotowych spółek nie zostały objęte konsolidacją w ramach Grupy kapitałowej.

Sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, dnia 26 czerwca 2015 r.

**Imię i Nazwisko Kluczowego Biegłego Rewidenta**

*Beata Pytkowska*

**Beata Pytkowska**  
**Biegły Rewident**  
Nr ewidencyjny 12391

**Instytut Studiów Podatkowych  
Modzelewski i Wspólnicy-AUDYT**  
**Sp. z o.o., Warszawa**  
**ul. Kaleńska 8**  
Nr ewidencyjny 2558

**Beata Pytkowska**  
**Członek Zarządu**  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12391

*Beata Pytkowska*  
*B. Pytkowska*  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident nr 12391



*[Handwritten signature]*

**Sprawozdanie finansowe - spis treści**

	<b>Nr</b>
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	1
Skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2014 r.	2
Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2014 r. do 31.12.2014 r.	3
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	4
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2014	5
Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania skonsolidowanego	6



**RAPORT  
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
Grupy Kapitałowej Murapol S.A.  
NA DZIEŃ 31.12.2014 r.**



## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

### Spis treści

CZEŚĆ OGÓLNA.....	7
1. ZLECENIE I REALIZACJA ZLECENIA .....	7
2. STAN PRAWNY .....	8
2.1. Podstawowe dane o Grupie Kapitałowej.....	8
2.2. Organy Spółki dominującej i uchwały dotyczące Grupy .....	10
2.3. Dane identyfikujące skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	10
2.4. Sprawozdanie finansowe Grupy za rok poprzedni.....	11
3. ANALIZA FINANSOWA.....	13
4. PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH I KONTROLA WEWNĘTRZNA .....	18
4.1. Prowadzenie ksiąg rachunkowych .....	18
4.2. Kontrola wewnętrzna .....	18
CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA .....	19
I. ZASADY KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJA KONSOLIDACYJNA.....	19
II. OBJAŚNIENIA DO BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2014 r.....	20
III. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ZA ROK OBROTOWY OD 1.01.2014 DO 31.12.2014 .....	21
IV. OBJAŚNIENIA DO POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	22
V. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....	22
UWAGI KOŃCOWE .....	27

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**1. ZLECENIE I REALIZACJA ZLECENIA**

Zarząd

**MURAPOL S.A.** w Bielsko-Białej

zlecił nam zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2014 **Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A.** (zwanej dalej Grupa), sporządzonego w oparciu o grupowy pakiet konsolidacyjny, w tym sprawozdania finansowe jednostek konsolidowanych oraz sporządzenie raportu i opinii, na podstawie umowy 41/13/BSF z dnia 30.09.2013 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez firmę ISP - Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kaleńska 8, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2558. Biegłym rewidentem, reprezentującym podmiot uprawniony i Kluczowym Biegłym Rewidentem kierującym badaniem jest Beata Pytkowska, numer ewidencyjny 12391. Zarówno podmiot jak i biegły rewident spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o tym sprawozdaniu. Fakt bezstronności został potwierdzony pisemnie.

Badający uzyskali wszelkie żądane informacje i wyjaśnienia. Dnia 26.06.2015 r. Zarząd spółki dominującej potwierdził pisemnie (oświadczenie) kompletność sporządzonego sprawozdania finansowego oraz wykazanie wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

Badanie przeprowadzono w okresie od 15 do 19 czerwca 2015 r. i zakończono w dniu 26 czerwca 2015 r.





## 2. STAN PRAWNY

### 2.1. Podstawowe dane o Grupie Kapitałowej

Badanie dotyczyło skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. w Bielsku-Białej, której jednostką dominującą jest jednostka Murapol S.A. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer KRS 0000275523.

Podstawą działalności spółki dominującej jest Statut. Ostatnia aktualizacja z dnia 27.10.2014 r., ujęta pod sygnaturą akt Repertorium A Nr 9481/2014.

Na dzień 31.12.2014 r. Grupa Kapitałowa posiadała kapitał zakładowy w wysokości 2.000.000 zł, który odpowiada kapitałowi zakładowemu jednostki dominującej.

#### Wykaz jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej

Spółka dominująca Murapol S.A. wg stanu na dzień 31.12.2014 r. jest spółką dominującą wobec następujących Spółek zależnych:

- Murapol Nord Sp. z o.o. (100% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa w Bielsku-Białej (poprzednia nazwa: Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. Komandytowa),
- Partner S.A. w Bielsku-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Locomotive Management Limited z siedzibą na Cyprze (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Architects Drive Sp. z o.o. (100% w kapitale zakładowym),
- Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Krakowie (85 % w kapitale zakładowym bezpośrednio oraz 15% pośrednio przez Locomotive Management Limited),
- Pro Consulting Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Invest Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym),
- Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym),
- Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna w Bielsko-Białej,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Garbarnia Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (60% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna w Bielsko-Białej,



## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

- Murapol Wola Sp. Z o.o. (50% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Wola Sp. Z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna (50% w kapitale zakładowym),
- Cross Bud Sp. z o.o. (70% w kapitale zakładowym).

### Wykaz jednostek nie objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Na dzień 31.12.2014 r. skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie zostały objęte dane finansowe spółek, których akcje zostały objęte przez Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Krakowie, tj.:

- Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp. z Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK Sp. z Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO Sp. z Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp. z Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp. z Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. DEWELOPER Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. PARTNER Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. PP Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. GDA II Sp. Komandytowo-Akcyjna.

Brak objęcia konsolidacją ww. spółek wynika z decyzji Zarządu Jednostki dominującej o zastosowaniu postanowień MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, z jednoczesnym wprowadzeniem przepisów MSSF 11, MSSF 12 oraz MSR 27.

W rezultacie, inwestycje w akcje tych spółek ujawniane są w ramach wartości godziwej certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, ustalonej na podstawie wyceny akcji metodą skorygowanych aktywów netto.

### Dzień bilansowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Murapol S.A. sporządzone zostało w oparciu o jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, tj. 31.12.2014 r.



## 2.2. Organy Spółki dominującej i uchwały dotyczące Grupy

### Zarząd i przedstawicielstwo

W badanym okresie Zarząd spółki dominującej Murapol S.A. sprawowali:

Michał Sapota - Prezes Zarządu (od dnia 01.01.2014 r.),  
Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu.

Do reprezentacji spółki dominującej uprawniony jest każdy Członek Zarządu samodzielnie, z tym że do nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych o charakterze inwestycyjnym wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu.

### Uchwały dotyczące Grupy Kapitałowej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Murapol S.A. z siedzibą w Bielsko-Białej podjęło w badanym roku następującą uchwałę dotyczącą Grupy Kapitałowej:

Dnia 30 czerwca 2014 r.:

- o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013,
- o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok 2013.

Rada Nadzorcza Murapol S.A. podjęła w badanym roku m.in. następujące uchwały:

Dnia 21.10.2014 r.:

- o wyborze Instytutu Studiów Podatkowych „Modzelewski i Wspólnicy” – Audyt Sp. z o.o. do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za 2014 r.

## 2.3. Dane identyfikujące skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **491.366.838,93 zł,**
3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01. 01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zysk netto w wysokości **55.174.882,18 zł,**

## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę

**32.150.104,23 zł,**

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2014 r.

do 31.12.2014 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę

**899.154,20 zł**

6. dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **Informacja o badaniu jednostkowych sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta**

Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy - Audyt Sp. z o.o. badał następujące jednostki powiązane w ramach Grupy kapitałowej Murapol S.A.:  
- Partner S.A.

Opinia i raport z badania zostały wydane bez uwag i zastrzeżeń.

W przypadku pozostałych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Murapol S.A., Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy - Audyt Sp. z o.o. przeprowadził ograniczony przegląd danych finansowych ujętych w sprawozdaniach finansowych tych spółek według stanu na dzień 31.12.2013 r.

### **2.4. Sprawozdanie finansowe Grupy za rok poprzedni**

Stwierdzono zgodność skonsolidowanego bilansu otwarcia na dzień 01.01.2014 r. ze zbadanym przez Instytut Studiów Podatkowych „Modzelewski i Wspólnicy” – Audyt Sp. z o.o. i zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2013 r.

Sprawozdanie za rok 2013 zostało wydane z następującymi uwagami:

1) biegły rewident w opinii z badania sprawozdania finansowego za rok 2013 spółki dominującej Murapol S.A. zawarł objaśnienie do opinii, że sprawozdanie finansowe Murapol S.A. zostało sporządzone przy założeniu, że Murapol S.A. spełnia kryteria będące podstawą do uznania za jednostkę inwestycyjną, stosownie do postanowień MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”. Decyzja Zarządu Jednostki dominującej o zastosowaniu postanowień niniejszego Standardu jest kontynuacją polityki do sprawozdań za rok 2012, wynikającej ze strategii Spółki, która zakłada, iż Jednostka ujawnia w sprawozdaniach wycenę certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w wartości godziwej, która powstaje na podstawie wyceny akcji i udziałów spółek realizujących projekty inwestycyjne metodą skorygowanych aktywów netto. Taki sposób wyceny certyfikatów inwestycyjnych wpłynął w badanym okresie na bieżący wynik finansowy Jednostki dominującej poprzez odniesienie w przychody finansowe kwoty 45.353.718,29 zł, stanowiącej wartość godziwą certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31.12.2013 r. Biegły rewident zawarł także objaśnienie, że Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe za lata 2012-2013 w łącznej kwocie 5.640.187,50 zł, co wpłynęło na bieżący wynik finansowy Spółki. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie powinny być tworzone w przypadku, gdy jednostka w nieodległej przeszłości poniosła stratę, chyba że występują wystarczające dodatnie różnice przejściowe, lub też istnieją inne przekonujące



## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

dowody na to, że jednostka osiągnie dochód do opodatkowania wystarczający do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych.

2) biegły rewident w opinii z badania sprawozdania finansowego za rok 2013 spółki zależnej Partner S.A. zawarł zastrzeżenie do opinii, że spółka ujęła w pozycji „zapasy” aktywów bilansu koszty usług i materiałów budowlanych ponoszone przez Spółkę w związku ze świadczonymi usługami generalnego wykonawstwa na rzecz innych spółek w grupie. Koszty te powinny być rozliczane stosownie do postanowień Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Gdyby koszty te zostały rozliczone stosownie do Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 11 „Umowy o usługę budowlaną”, miałyby to istotny wpływ na bieżący wynik finansowy spółki.

Sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało:

- zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2014 r.,
- przedłożone Urzędowi Skarbowemu dnia 10.07.2014 r.,
- zarejestrowane w KRS dnia 15.07.2014 r.



## 3. ANALIZA FINANSOWA

## Struktura i dynamika skonsolidowanego bilansu ( w tys. zł)

	2013		2014		%	Zmiana stanu (+/-)	
						2014/2013	
	udziału	%	kwota	%		kwota	%
<b>Wyszczególnienie</b>							
<b>AKTYWA</b>		<b>418 130,5</b>		<b>491 366,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>73 236,3</b>	<b>117,5%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>311 360,9</b>		<b>325 503,4</b>	<b>73,5%</b>	<b>14 142,5</b>	<b>104,5%</b>
Wartości niematerialne i prawne		260,2		344,5	0,1%	84,3	132,4%
Rzeczowe aktywa trwałe		3 420,5		3 570,0	0,7%	149,5	104,4%
Nieruchomości inwestycyjne		-		51 255,4	10,4%	51 255,4	*
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych konsolidowane metodą praw własności		-		-	0,0%	-	0,0%
Aktywa dostępne do sprzedaży		207 098,1		148 873,1	30,3%	(58 225,0)	71,9%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik		60 452,4		89 769,5	18,3%	29 317,1	148,5%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		30 960,4		24 878,4	5,1%	(6 082,0)	80,4%
Należności długoterminowe		313,3		363,3	0,1%	50,0	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 800,0		6 385,1	1,3%	(2 414,9)	72,6%
Inwestycje długoterminowe		56,0		64,1	0,0%	8,1	114,5%
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>106 769,6</b>		<b>165 863,4</b>	<b>33,8%</b>	<b>59 093,8</b>	<b>155,3%</b>
Zapasy		58 107,6		10 486,0	2,1%	(47 621,6)	18,0%
Należności z tytułu dostaw i usług		20 387,2		83 972,4	17,1%	63 585,2	411,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0,1		0,1	0,0%	-	100,0%
Pozostałe należności krótkoterminowe		7 830,7		17 232,1	3,5%	9 401,4	220,1%
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-		-	0,0%	-	0,0%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik		5 404,5		6 079,0	1,2%	674,5	112,5%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		9 064,0		33 893,2	6,9%	24 829,2	373,9%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-		-	0,0%	-	0,0%
Rozliczenia międzyokresowe		3 470,1		12 594,3	2,6%	9 124,2	362,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 505,4		1 606,3	0,3%	(899,1)	64,1%

GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

	2013		2014		%	Zmiana stanu (+/-)	
	udziału	%	2014	%		2014/2013	
						kwota	%
<b>Wyszczególnienie</b>							
<b>PASYWA</b>							
<b>Kapitał własny</b>							
Kapitał podstawowy	418 130,5	100,0%	491 366,8	100,0%	73 236,3	17,5%	
Kapitał zapasowy	161 193,5	38,6%	213 491,5	43,4%	52 298,0	32,4%	
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej	2 000,0	0,5%	2 000,0	0,4%	-	100,0%	
Pozostały kapitał zapasowy	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Akcje własne	112 551,4	26,9%	155 733,8	31,7%	43 182,4	38,4%	
Kapitały rezerwowe	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Wynik finansowy roku obrotowego	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Ujęte bezpośrednio w kapitale kwoty dotyczące aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	39 752,5	9,5%	55 174,8	11,2%	15 422,3	38,8%	
Niepodzielony wynik finansowy	6 875,6	1,6%	(3 611,1)	-0,7%	(10 486,7)	-52,5%	
<b>Kapitał mniejszości</b>	14,0	0,0%	4 194,0	0,9%	4 180,0	29957,1%	
<b>Zobowiązania</b>	256 937,0	61,4%	277 875,3	56,6%	20 938,3	108,1%	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	62 827,5	15,0%	47 432,8	9,7%	(15 394,7)	75,5%	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	19 631,5	4,7%	4 582,9	0,9%	(15 048,6)	23,3%	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	41 283,5	9,9%	40 359,8	8,2%	(923,7)	97,8%	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 912,5	0,5%	2 490,1	0,5%	577,6	30,2%	
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	194 109,5	46,4%	230 442,5	46,9%	36 333,0	118,7%	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	58 311,1	13,9%	68 534,3	13,9%	10 223,2	17,5%	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	28 887,0	6,9%	37 809,5	7,7%	8 922,5	30,9%	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29 230,0	7,0%	54 156,7	11,0%	24 926,7	185,3%	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	21,5	0,0%	317,7	0,1%	296,2	1477,7%	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	74 482,4	17,8%	43 271,7	8,8%	(31 210,7)	58,1%	
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	420,5	0,1%	593,8	0,1%	173,3	141,2%	
Rezerwy krótkoterminowe	627,0	0,1%	1 077,5	0,2%	450,5	171,9%	
Przychody przeszłych okresów	2 130,0	0,5%	24 681,3	5,0%	22 551,3	1158,7%	

**Struktura i dynamika skonsolidowanego rachunku zysków i strat (w tys. zł).**

Wyszczególnienie	2013	2014	Zmiana stanu (+/-)	
			2014/2013	
			kwota	%
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług	100 090,7	172 887,5	72 796,8	172,7%
Przychody z aportu	36 288,4	16 249,6	(20 038,8)	44,8%
Zyski z inwestycji	40 321,5	39 713,5	(608,0)	98,5%
Pozostałe przychody operacyjne	1 993,2	4 101,5	2 108,3	205,8%
Koszty działalności operacyjnej (sprzedanych produktów, towarów, usług, sprzedaży, ogólnozakładowe)	109 457,8	145 575,9	36 118,1	133,0%
Koszt własny aportu	18 305,4	8 545,2	(9 760,2)	46,7%
Pozostałe koszty operacyjne	7 033,6	6 639,0	(394,6)	94,4%
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>43 897,0</b>	<b>72 192,0</b>	<b>28 295,0</b>	<b>164,5%</b>
Przychody (koszty) finansowe	(10 450,8)	(13 620,1)	(3 169,3)	130,3%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>33 446,2</b>	<b>58 571,9</b>	<b>25 125,7</b>	<b>175,1%</b>
Podatek dochodowy	(6 306,3)	3 397,1	9 703,4	-53,9%
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>39 752,5</b>	<b>55 174,8</b>	<b>15 422,3</b>	<b>138,8%</b>
Ujęcie innych skutków lat ubiegłych	(524,3)	(5 386,0)	(4 861,7)	1027,3%
<b>Suma całkowitych dochodów</b>	<b>39 228,2</b>	<b>49 788,8</b>	<b>10 560,6</b>	<b>126,9%</b>

\* wielkości ujemne (nieinterpretowalne)



**Wskaźniki****Rentowność**

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2013	2014
Rentowność sprzedaży w %	wynik na sprzedaży	6%	19%
	przychód netto ze sprzedaży		
Rentowność netto sprzedaży w %	wynik finansowy netto	29%	29%
	przychody netto ze sprzedaży		
Rentowność majątku w %	zysk netto	10%	11%
	aktywa ogółem		
Rentowność kapitału własnego w %	zysk netto	25%	26%
	kapitał własny		

**Płynność**

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2013	2014
Samofinansowanie majątku obrotowego	zobowiązania bieżące	1,82	1,39
	aktywa obrotowe		
Wskaźnik płynności I	aktywa bieżące	0,55	0,72
	zobowiązania bieżące		
Wskaźnik płynności II	aktywa bieżące – zapasy	0,25	0,67
	zobowiązania bieżące		
Wskaźnik płynności III	aktywa bieżące - zapasy – należności	0,15	0,31
	zobowiązania bieżące		
Wskaźnik płynności szybki	inwestycje krótkoterminowe	0,01	0,01
	zobowiązania bieżące		

**Efektywność gospodarowania**

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2013	2014
Szybkość obrotu należności	należności z tyt. dostaw x 365	55	162
	przychód ze sprzedaży		
Szybkość obrotu zobowiązań	zobowiązania z tyt. dost., robót i usł. x 365	84	128
	koszty działalności operacyjnej		
Szybkość obrotu zapasów	zapasy x 365	166	25
	koszty działalności operacyjnej		

## ANALIZA WYNIKÓW

W roku badanym Grupa Kapitałowa wykazała zysk netto w wysokości 55.174,8 tys. zł. Na poziom wyniku w roku 2014 r. miały wpływ w szczególności: wzrost przychodów operacyjnych ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów oraz usług o 72,7% przy wzroście kosztów operacyjnych o 33,0% i w efekcie osiągnięcie zysku na działalności operacyjnej w wysokości 72.192,0 tys. zł.

Najwyższą pozycję aktywów stanowią aktywa dostępne do sprzedaży, tj. 30,3%.

Najwyższą pozycję pasywów w skonsolidowanym bilansie stanowią zobowiązania krótkoterminowe, tj. 46,9%.

Wskaźniki rentowności osiągnęły w badanym roku dodatni poziom z uwagi na dodatni wynik na sprzedaży oraz dodatni wynik finansowy.

Wskaźnik szybkości obrotu należnościami wydłużył się o 107 dni w porównaniu do roku ubiegłego i wyniósł 162 dni.

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań wydłużył się o 44 dni w porównaniu do roku 2013 r. i wyniósł 128 dni.

Większość wskaźników płynności uległa pogorszeniu w stosunku do roku poprzedniego. Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego kształtuje się na poziomie znacznie odbiegającym od poziomu uznanego za dopuszczalny, wskazując, że zobowiązania bieżące znacznie przewyższają aktywa obrotowe. Kształtowanie się pozostałych wskaźników wskazuje na znaczne ograniczenie w zakresie płynności, co może w przyszłości skutkować problemami Grupy Kapitałowej z regulowaniem bieżących zobowiązań.

#### 4. PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH I KONTROLA WEWNĘTRZNA

##### 4.1. Prowadzenie ksiąg rachunkowych

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają jednolite grupowe Zasady Polityki Rachunkowości spełniające wymogi art. 10 ustawy o rachunkowości, stosowane w sposób ciągły, wprowadzone Uchwałą Zarządu Jednostki dominującej z dnia 01.01.2014 r.

Księgi rachunkowe są prowadzone i przechowywane w siedzibie Jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej z zachowaniem przepisów rozdziału 8 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową w systemie finansowo-księgowym Symfonia Finanse i Księgowość firmy Sage Sp. z o.o.

Przyjęte procedury zapewniają ochronę danych i komputerowego przetwarzania danych.

##### 4.2. Kontrola wewnętrzna

Spółka dominująca nie posiada pisemnej instrukcji kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów w formie pojedynczego dokumentu, jednakże stosowany w praktyce system procedur wewnętrznych obejmujących obszary administracyjny, finansowy, pozyskiwania projektów, realizacji budów, obsługi sprzedaży oraz umiejscowienie w Spółce działów kontrolingu i księgowego w newralgicznych punktach kontrolnych, pozwalają na kompletne ujęcie i udokumentowanie:

- przychodów i rozchodów środków pieniężnych,
- przychodów i kosztów oraz związanych z tym faktur,
- systemu naliczania i wypłaty wynagrodzeń za pracę.

## CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### I. ZASADY KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJA KONSOLIDACYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone metodą pełną na podstawie pakietu konsolidacyjnego obejmującego jednostkowe sprawozdania finansowe spółki dominującej i spółek zależnych oraz arkusze służące do eliminacji wzajemnych rozliczeń, rozrachunków i kapitałów.

W przypadku spółek powiązanych, których akcje zostały objęte przez Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, w związku z zastosowaniem postanowień MSSF „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oraz spełnieniem przez Jednostkę dominującą kryteriów uznania jako jednostki inwestycyjnej – dane finansowe tych spółek zostały wyłączone z konsolidacji. Inwestycje w akcje tych jednostek zostały ujawnione w ramach wyceny certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, przeprowadzonej w wartości godziwej w oparciu o wycenę akcji przedmiotowych spółek, metodą skorygowanych aktywów netto.

Jednostkowe sprawozdania spółek objętych konsolidacją zostały sporządzone na dzień 31.12.2014 r. i obejmują te same okresy sprawozdawcze, tj. 01.01.2014 r.– 31.12.2014 r.

Jednostka dominująca poprawnie ustaliła wartość kapitałów mniejszości, które na dzień 31.12.2014 r. wynoszą 7.409,3 tys. zł i dotyczą udziału posiadanego przez udziałowców mniejszościowych w kapitale podstawowym, kapitale zapasowym oraz wyniku roku obrotowego.

Wyłączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane w sposób poprawny.

Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów, tj. w wartościach aktywów wniesionych aportem w ramach Grupy Kapitałowej, zostały dokonane w sposób poprawny.

W badanym okresie nie przeprowadzono sprzedaży udziałów w jednostkach objętych konsolidacją.



**II. OBJAŚNIENIA DO BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2014 r.****AKTYWA****A. Aktywa trwałe**

Aktywa trwałe Grupy Kapitałowej stanowią 325.503.457,35 zł i obejmują:

- wartości niematerialne i prawne	344.524,11 zł,
- rzeczowe aktywa trwałe	3.569.988,41 zł,
- nieruchomości inwestycyjne	51.255.413,89 zł
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	148.873.095,29 zł,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	89.769.521,55 zł,
- pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	24.878.428,03 zł,
- należności długoterminowe	363.320,00 zł,
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.385.093,17 zł,
- inwestycje długoterminowe	64.072,90 zł.

**B. Aktywa obrotowe**

Aktywa obrotowe wynoszą 165.863.381,58 zł i obejmują:

- zapasy	10.485.968,53 zł,
- należności z tytułu dostaw i usług	83.972.381,27 zł,
- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	113,00 zł,
- pozostałe należności krótkoterminowe	17.232.085,12 zł,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	6.079.043,95 zł,
- pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	33.893.207,49 zł,
- rozliczenia międzyokresowe	12.594.328,39 zł,
- środki pieniężne i inne ekwiwalenty	1.606.253,83 zł.

**Razem aktywa****491.366.838,93 zł.**

**PASYWA**

Struktura pasywów Grupy Kapitałowej jest następująca:

- kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	206.082.191,10 zł,
- udziały mniejszości	7.409.312,88 zł,
- zobowiązania długoterminowe	47.432.836,07 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	230.442.498,88 zł,
- przychody przyszłych okresów	24.681.306,94 zł.
<b>Razem pasywa:</b>	<b>491.366.838,93 zł.</b>

Największą pozycję zobowiązań stanowią zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów i pożyczek w kwocie 68,5 mln zł, na które składają się głównie zobowiązania z tytułu zaciągniętych zobowiązań wobec jednostek powiązanych w Grupie kapitałowej. Drugą pozycją w ramach zobowiązań są zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 54,1 mln zł.

**III. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ZA ROK OBROTOWY  
OD 1.01.2014 DO 31.12.2014**

Grupa Kapitałowa w badanym okresie osiągnęła zysk netto w wysokości 55.174.8 tys. zł. W roku ubiegłym zysk netto Grupy wyniósł 39 752,5 tys. zł, co oznacza wzrost o 38,8%.

W badanym roku przychody ze sprzedaży były o 72,7% wyższe niż w roku poprzednim, co przy wzroście kosztów działalności operacyjnej o 33,0% wpłynęło na zwiększenie zysku na sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Grupa Kapitałowa poniosła stratę na działalności finansowej w kwocie 13.620,1 tys. zł.



#### **IV. OBJAŚNIENIA DO POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

##### **1. Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa, stanowiąca integralną składową część skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

##### **2. Rachunek przepływów pieniężnych**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w roku obrotowym zawiera dane zgodne z danymi sprawozdania finansowego oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

##### **3. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z postanowieniami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

##### **4. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej**

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym zawiera dane zgodne z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

#### **V. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia:

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia:

- podpisanie aneksu do umowy kredytowej nr U0002588160059 w dniu 08.01.2015 roku z Alior Bank Spółka Akcyjna,
- sprzedaż w dniu 14.01.2015 roku 2.500 udziałów w spółce Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowo-akcyjna na rzecz MURAPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy,
- zgodnie z aktem z dnia 16.01.2015 repertorium 519/2015 spółka powiązana zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej), na mocy której nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 8.513 m2 położonej w Krakowie przy ul. Poznańskiej,
- wykup lokalu usługowego z leasingu w dniu 03.02.2015 roku zgodnie z aktem Repertorium 504/2015,



## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

- podpisanie umowy kredytowej nr U0002777513127 w dniu 18.02.2015 roku z Alior Bank Spółka Akcyjna na kwotę 14.000 ty s. zł,
  - podpisanie umowy kredytowej nr 155625-27011-001/0 w dniu 18.03.2015 roku z Baniem Spółdzielczym w Węgierskiej Górcie do kwoty 1600 tys. PLN,
  - nabycie w dniu 03.03.2015 roku 50 udziałów w spółce Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. od DIPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CZERWIEŃSKIEGO S.K.A.,
  - nabycie w dniu 03.03.2015 roku 25.000 udziałów w spółce Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Spółka Komandytowa od DIPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CZERWIEŃSKIEGO S.K.A.,
  - nabycie 30 certyfikatów inwestycyjnych serii A w Trigon Profit III Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zgodnie z zawiadomieniem z dnia 10.03.2015 roku,
  - na podstawie aktu notarialnego z dnia 10.03.2015 roku repertorium 1986/2015 spółka Murapol S.A. nabyła 50.000 akcji serii G w spółce MURAPOL PROJEKT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DEWELOPER spółka komandytowo-akcyjna, akcje zostały nabyte na podstawie umowy przeniesienia przedsiębiorstwa zgodnie z aktem z dnia 1991/2015 z dnia 10.03.2015 roku,
  - zgodnie z aktem z dnia 12.03.2015 roku repertorium 2104/2015, spółka Murapol S.A. podpisała umowę przedwstępną na zakup nieruchomości o łącznym obszarze 0,2187 ha położoną w Siewierzu przy ulicy Jeziornej za kwotę obliczoną w sposób szczegółowo określony w umowie, szacowaną na ok. 1250 tys. PLN netto.
  - zgodnie z decyzją wydaną w dniu 13 marca 2015r. przez Komisji Nadzoru Finansowego o zatwierdzeniu prospektu emisyjnego Spółki, sporządzonego w związku z ofertą publiczną obligacji Spółki emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN, w dniu 18 marca 2015 r. nastąpiła publikacja prospektu emisyjnego Spółki. Prospekt emisyjny Spółki został opublikowany.
  - zgodnie z aktem z dnia 24.03.2015 roku repertorium 2386/2015, spółka Murapol S.A. podpisała umowę przedwstępną na zakup nieruchomości o łącznym obszarze 2,1139 ha położonej w Krakowie przy ulicy Bora-Komorowskiego za kwotę 28 000 tys. PLN netto.
  - Spółka skorzystała z opcji przedterminowego wykupu obligacji serii G (55.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 5500 tys. PLN) i H1 (17.500 obligacji o łącznej wartości nominalnej 1750 tys. PLN), wyemitowanych odpowiednio, seria G – 4 grudnia 2012 r., seria H1 – 20 grudnia 2012 r. przez Emitenta („Obligacje”). Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił w dniu 31 marca 2015 r. w trybie pkt 29 lit. C (Obligatoryjny przedterminowy wykup obligacji na żądanie Emitenta) warunków emisji Obligacji. Zawiadomienie o przedterminowym wykupie Obligacji zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta,
- Dniem ustalenia prawa do kwoty wykupu w ramach przedterminowego wykupu będzie 6 (szósty) dzień roboczy poprzedzający dzień przedterminowego wykupu Obligacji,
- nabycie w dniu 25.03.2015 roku 50 udziałów w spółce MURAPOL NOWE WINOGRADY SPÓŁKA z o.o. od Emila Derdy i Jędrzeja Pietrowicza,
  - zgodnie z aktem z dnia 25.03.2015 r. Repertorium 2479/2015 spółka podpisała porozumienie o rozwiązaniu umowy partnerskiej z spółką POZNAŃ NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o.
  - zgodnie z aktem z dnia 25.03.2015r. Repertorium 2489/2015 spółka powiązana



## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

zawarła warunkową umowę sprzedaży, na mocy której nabyła, pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przysługującego Gminie Poznań, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 1,0786 ha położonej w Poznaniu przy ul. Hawelańskiej.

- W dniu 25 marca 2015 r. Emitent przyjął Ostateczne Warunki Oferty obligacji serii P na kwotę 30 000 tys. PLN (Obligacje) emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji zgodnie z następującymi parametrami:

- wartość nominalna jednej obligacji: 0,1 tys. PLN,
- wielkość emisji: 300.000 sztuk Obligacji,
- okres zapadalności: 36 miesięcy,
- okres odsetkowy: 3 miesiące,
- obligacje nie są zabezpieczone.

Emisja Obligacji zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej, w związku z art. 9 pkt 1) Ustawy o obligacjach. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach.

Emitent podejmie niezwłocznie działania celem rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. Emitent podejmie również niezwłoczne działania celem wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

- Zgodnie z aktem z dnia 31.03.2015 roku repertorium 36467/2014, spółka Murapol S.A. podpisała umowę przenoszącą własność na zakup nieruchomości o łącznym obszarze 0,1200 ha położoną w Kiełczów gmina Długoleka, za kwotę obliczoną w sposób szczegółowo określony w umowie, szacowaną na ok. 333,248 tys. PLN netto.

- Zgodnie z aktem z dnia 02.04.2015 roku repertorium 3118/2015, spółka Murapol S.A. podpisała umowę na zakup nieruchomości o łącznym obszarze 0,5324 ha położonej w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza za kwotę 4800 tys. PLN netto.

- W związku z rozpoczęciem w dniu 9 kwietnia 2015 r. przyjmowania zapisów na obligacje serii P emitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji,

- w dniu 7 kwietnia 2015 r. nastąpiła publikacja Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji serii P. Ostateczne Warunki Oferty Obligacji serii P zostały opublikowane i są dostępne na stronie internetowej Emitenta.

- nabycie w dniu 16.04.2015 roku 25 udziałów w spółce Murapol Wola Sp. z o.o. od LERHOLD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

- Nabycie w dniu 16.04.2015 roku 100 akcji w spółce Murapol Wola Sp. z o.o. S.K.A. od LERHOLD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

- MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, w związku z rozpoczęciem w dniu 9 kwietnia 2015 r. przyjmowania zapisów na obligacje serii P emitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji, w dniu 7 kwietnia 2015 r. nastąpiła publikacja Ostatecznych

Warunków Oferty Obligacji serii P. Ostateczne Warunki Oferty Obligacji serii P zostały opublikowane i są dostępne na stronie internetowej Emitenta.

-MURAPOL S. A. w dniu 27 kwietnia 2015 r. jako Emitent w dniu 27 kwietnia 2015 r.

## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

Emitent przekazał do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S. A. w Warszawie kwotę 7633,159 tys. PLN celem przeprowadzenia wykupu obligacji na okaziciela serii D (MUR0415) wyemitowanych przez Emitenta. Terminem wykupu obligacji serii D jest dzień 27 kwietnia 2015 r. -Spółka zakończyła subskrypcję publicznej obligacji na okaziciela serii P (Obligacje serii P) i dokonaniu przydziału Obligacji serii P:

1) Data rozpoczęcia subskrypcji: 9 kwietnia 2015 r., data zakończenia subskrypcji: 24 kwietnia 2015 r.;

2) Data przydziału instrumentów finansowych: 29 kwietnia 2015 r.;

3) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją:

300.000 (trzysta tysięcy) sztuk Obligacji serii P;

4) Stopa redukcji: 13,61%;

5) Liczba instrumentów finansowych, które zostały

przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji:

300.000 (trzysta tysięcy) sztuk Obligacji serii P;

6) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 0,1 tys. PLN;

7) Liczba podmiotów, które złożyły skuteczne zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją: 303 podmioty;

8) Liczba podmiotów, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: Obligacje serii P zostały przydzielone 303 podmiotom;

9) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję:

Nie dotyczy, Emitent nie zawierał umów o subemisję;

10) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów: łączne koszty

emisji Obligacji serii P wyniosły 1317,589 tys. PLN.

- W dniu 13 maja 2015 r. Emitent zawarł przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązał się zakupić nieruchomości o łącznym obszarze 5.673 m<sup>2</sup> położone w Łodzi przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz przy ul. Sobolowej za kwotę obliczoną w sposób szczegółowo określony w umowie, na 4030 tys. PLN netto.

-W dniu 18 maja 2015 r. Emitent przekazał do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie kwotę 7500 tys. PLN tytułem wykupu obligacji na okaziciela serii E (MUR0515) wyemitowanych przez Emitenta. Terminem wykupu obligacji serii E jest dzień 16 maja 2015 r., przy czym zgodnie z Warunkami Emisji jeżeli dzień wykupu przypadnie na dzień niebędący dniem roboczym, obligacje zostaną wykupione w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu wykupu, tj. w dniu 18 maja 2015 r.

-W dniu 16 czerwca 2015 r. spółka zawarł przedwstępną warunkową umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązała się kupić nieruchomość o łącznym obszarze 0,8010 ha położoną w Gdańsku przy ul. Jaśkowej Doliny za cenę wynoszącą za kwotę obliczoną w sposób szczegółowo określony w umowie, na 11900 tys. PLN netto.

## GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

Emitent planuje realizację na nieruchomości projektu deweloperskiego o powierzchni użytkowej lokali ok. 10.000 m<sup>2</sup> (w tym ok. 8.500 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych oraz ok. 1.500 m<sup>2</sup> lokali usługowych) Zarząd MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej (Emitent) informuje, iż w dniu 19 czerwca 2015 r.

Emitent zawarł przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązał się zakupić nieruchomości o łącznym obszarze 2,24 ha położone w Katowicach przy ul. Bytkowskiej za cenę 9 500 tys. PLN netto.

Emitent planuje realizację na nieruchomościach projektu deweloperskiego obejmującego budowę ok. 460 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m



## UWAGI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. z siedzibą w Bielsko-Białej, ul. Partyzantów 49, wydano opinię, że:

1. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało sporządzone prawidłowo, dane zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z odpowiednimi saldami i obrotami w jednostkowych sprawozdaniach finansowych jednostek konsolidowanych, po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych,
2. została zachowana zasada ciągłości bilansowej,
3. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez upoważnione osoby,
4. w wyniku badania jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki dominującej – Murapol S.A. kluczowy biegły rewident wydał opinię z i objaśnieniem.

Objaśnienie zawarte przez biegłego rewidenta w opinii dotyczyło faktu, że sprawozdanie finansowe Murapol S.A. zostało sporządzone przy założeniu, że Murapol S.A. spełnia kryteria będące podstawą do uznania za jednostkę inwestycyjną, stosownie do postanowień MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”. Decyzja Zarządu Jednostki dominującej o zastosowaniu postanowień niniejszego Standardu jest kontynuacją polityki do sprawozdań za rok 2012, wynikającej ze strategii Spółki, która zakłada, iż Jednostka ujawnia w sprawozdaniach wycenę certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w wartości godziwej, która powstaje na podstawie wyceny akcji i udziałów spółek realizujących projekty inwestycyjne metodą skorygowanych aktywów netto. Taki sposób wyceny certyfikatów inwestycyjnych wpłynął w badanym okresie na bieżący wynik finansowy Jednostki dominującej poprzez odniesienie w przychody finansowe kwoty 21.642.251,33 zł, stanowiącej wartość godziwą certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31.12.2014 r. Na wynik finansowy Spółki wpłynęło także przeszacowanie wartości udziałów spółek zależnych oraz nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, odpowiednio w kwotach: 9.283.002,09 zł i 8.788.224,10 zł.

Pragniemy także zwrócić uwagę, że uznanie Jednostki dominującej za jednostkę inwestycyjną wpłynęło na metodę konsolidacji zastosowaną przez Grupę. W przypadku spółek zależnych, których inwestorem jest Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ze względu na to, że wycena oraz ocena wyników działalności w odniesieniu do tych inwestycji odbywa się w wartości godziwej, poprzez wycenę certyfikatów inwestycyjnych ww. Funduszu – akcje przedmiotowych spółek nie zostały objęte konsolidacją w ramach Grupy kapitałowej.

Wynik badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za rok obrotowy 2014 Kluczowy biegły rewident przedstawił w swojej opinii.




GRUPA KAPITAŁOWA MURAPOL S.A.

Raport zawiera 28 stron podpisanych przez Kluczowego biegłego rewidenta.

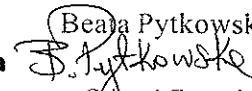
Warszawa, dnia 26 czerwca 2015 r.

**Imię i Nazwisko Kluczowego Biegłego Rewidenta**

  
**Beata Pytkowska**  
**Biegły Rewident**  
Nr ewidencyjny 12391

**Instytut Studiów Podatkowych  
Modzelewski i Wspólnicy-AUDYT  
Sp. z o.o., Warszawa  
ul. Kaleńska 8  
Nr ewidencyjny 2558**

**Beata Pytkowska**  
**Członek Zarządu**  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12391

  
Beata Pytkowska  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident nr 12391

