

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z działalności
Grupy Kapitałowej Murapol S.A.
za I półrocze 2015 rok

Bielsko-Biała, 18 wrzesień 2015r.



Spis treści

1. INFORMACJE O GRUPIE	5
1.1 Wprowadzenie	5
1.2 Otoczenie rynkowe	5
1.3 Strategia grupy kapitałowej Murapol	7
1.4 Realizacja strategii Murapol S.A. oraz Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2015	9
1.5 Polityka dywidendy	9
1.6 Skład holdingu Murapol S.A.	10
1.7 Władze spółki	14
1.7.1 Zarząd	14
1.7.2 Zmiany w składzie Zarządu	15
1.7.3 Rada Nadzorcza	15
1.7.4 Zmiany w składzie Rady Nadzorczej	15
1.7.5 Umowy zawarte między Spółką Dominującą a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.	17
1.7.6 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady nadzorczej.	17
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	17
1.7.8 Wynagrodzenie Zarządu Murapol S.A.	17
1.7.9 Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Murapol S.A.	18
1.7.10 Inne korzyści członków Organów Spółki	18
1.7.11 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki	18
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	19
2. DZIAŁALNOŚĆ MURAPOL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL	20
2.1 Podstawowe informacje o produktach, towarach i usługach	20
2.2 Główne rynki	21
2.3 Przewagi konkurencyjne Grupy Murapol	22
2.4 Uzależnienie od dostawców i odbiorców	22
2.5 Działalność inwestycyjna Murapol S.A.	22
2.5.1 Bieżące projekty w ofercie	22
2.5.2 Projekty w przygotowaniu lub planowane	25
2.5.3 Projekty, w których przekazano mieszkania w 2014 roku.	27
2.6 Zdarzenia szczególne wynikające z działalności operacyjnej	29
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	32
3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Murapol S.A. w I półroczu 2015.	32
3.1.1 Bilans	32
3.1.2 Rachunek zysków i strat	34
3.1.3 Rachunek przepływów pieniężnych	35
3.1.4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2014r.	36

3.2.	Zarządzanie zasobami finansowymi spółki	36
4.	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	37
4.1	Istotne wydarzenia w 2014 roku	37
4.2	Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla toczenia się postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	39
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	39
4.4	Emisje papierów wartościowych i wykorzystanie wpływów z emisji	40
4.5	Informacje o udzielonych/otrzymanych poręczeniach oraz gwarancjach	41
4.6	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych	42
4.7	Informacje o zaciągniętych, udzielonych i wypowiedzianych umowach pożyczek	42
4.8	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	43
5.	OŚWIADCZENIE O OBOWIĄZYWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	46
5.1	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	46
5.2	Zakres, w jakim spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia	46
5.3	Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania	47
5.4	Zasady działania organów zarządzających i nadzorczych spółki oraz ich komitetów	48
5.4.1	Zarząd	48
5.4.2	Rada Nadzorcza	49
5.4.3	Komitet ds. Audytu i Komitet ds. Wynagrodzeń	50
5.4.4	Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	51
5.5	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	52
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	52
5.7	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółki	52
5.8	Zasady zmiany statutu spółki	52
5.9	Audytor	52

1. INFORMACJE O GRUPIE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „MURAPOL S.A.”, „Murapol”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki MURAPOL S.A., 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 S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji. Określenia „Holding”, „Holding finansowy”, „Holding Murapol”, „Holding MURAPOL S.A.” odnoszą się do Grupy Kapitałowej Murapol oraz jednostek nie podlegają-

cych konsolidacji, w które inwestuje Murapol S.A. bezpośrednio i pośrednio, takie jak Polski Deweloperski FIZ, Murapol FIZ Mieszkaniowy i Trigon Profit III FIZ oraz spółki w których Murapol S.A., PD FIZ, Murapol FIZ Mieszkaniowy i Trigon Profit III FIZ posiadają akcje i udziały.

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Raportu za I półrocze 2015 rok, zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności MURAPOL S.A. w okresie od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r., a „Sprawozdanie” oznacza Sprawozdanie finansowe MURAPOL S.A. w okresie od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 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 30 czerwca 2015 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 dominującą 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 i marketingową, obsługę architektoniczną, doradztwo kredytowe, czy też usługi wsparcia takie jak obsługa księgową i prawną. Murapol zarządza także działalnością deweloperską spółek portfelowych Polskiego Dewelo-

perskiego FIZ, Murapol FIZ Mieszkaniowego i Trigon Profit III 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 14 lat działalności Grupa zrealizowała i wyszła z inwestycji deweloperskich na łączną kwotę 1,01 mld PLN. Na datę bilansową końca 30 czerwca 2015 roku portfel aktywnych inwestycji wynosił ok. 0,69 mld PLN. Wartość aktywów w przygotowaniu do włączenia do portfela inwestycyjnego w kolejnych latach wynosiła ponad 2,79 mld PLN licząc w potencjalnych przychodach.

1.2 Otoczenie rynkowe

Pierwsze półrocze 2015 było rekordowe dla branży deweloperskiej. Od początku 2015 roku rynek ten wykazywał symptomy dalszej poprawy koniunktury po i tak bardzo dobrym roku 2014. Przyczyną tego stanu rzeczy było kilka czynników: niskie stopy procentowe, stabilne ceny oraz duży wybór oferty. W pierwszym półroczu 2015 mieliśmy do czynienia z dalszym odpływem lokat z banków ze względu na rekordowo niskie oprocentowa-

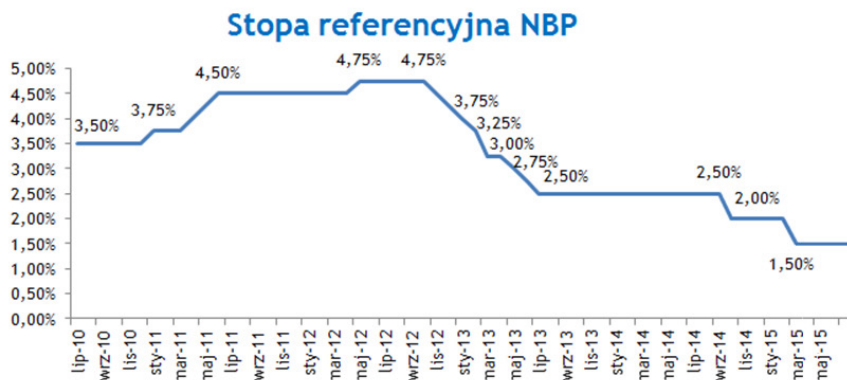
nie depozytów, w związku z tym, część z tych środków zasilą rynek mieszkaniowy poprzez zakupy w celach inwestycyjnych i był to drugi obok zaspokojenia potrzeb społecznych czynnik napędzający sprzedaż. Wg danych publikowanych przez GUS oraz REAS liczba nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży stale utrzymuje się na wysokim poziomie. W pierwszym półroczu 2015 r. liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży w sześciu

aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wzrosła i sumarycznie dla 4 ostatnich kwartałów wyniosła 48,5 tys.

Wzrostowi sprzedaży sprzyja najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Referencyjna stopa procentowa NBP po trwającym od listopada 2012 r. cyklu obniżek

stóp procentowych spadła od poziomu 4,75% do rekordowo niskiego poziomu 1,50%. Niskie stopy oznaczają tańsze i bardziej dostępne kredyty.

Według prognoz analityków powyższy trend będzie także obserwowany co najmniej do końca 2015 r., a coraz mocniejsze są sygnały o możliwych dalszych obniżkach stóp procentowych.



Wykres: Stopa referencyjna NBP

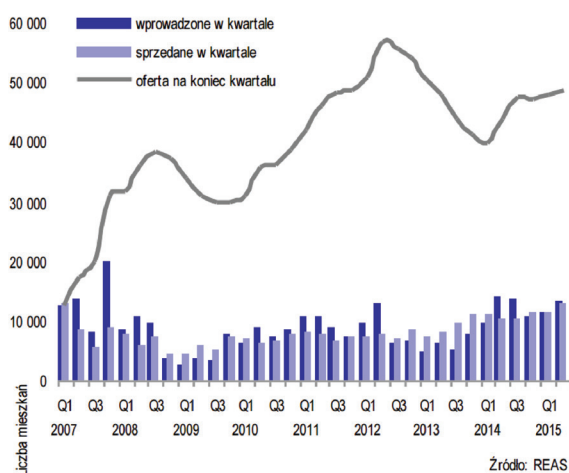
Źródło: opracowane własne

Warto zaznaczyć, że wiele z transakcji w dalszym ciągu odbywa się w formie gotówkowej, a to oznacza, że inwestorzy traktują rynek nieruchomości jako lokatę kapitału. Potwierdzeniem tego zjawiska jest także zaobserwowany spadek depozytów bankowych, z których środki po znaczącym spadku oprocentowania dostępnych lokat, trafiły na rynek nieruchomości.

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 rekordo-

wo niskiej inflacji, aktualnie sprzyjają ożywieniu na rynku mieszkaniowym, i tendencja ta powinna utrzymywać się co najmniej do końca 2015 roku, a wiele wskazuje, że również 2016 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 oceny konsekwencje krótko i długookresowe dla rynku mieszkaniowego.

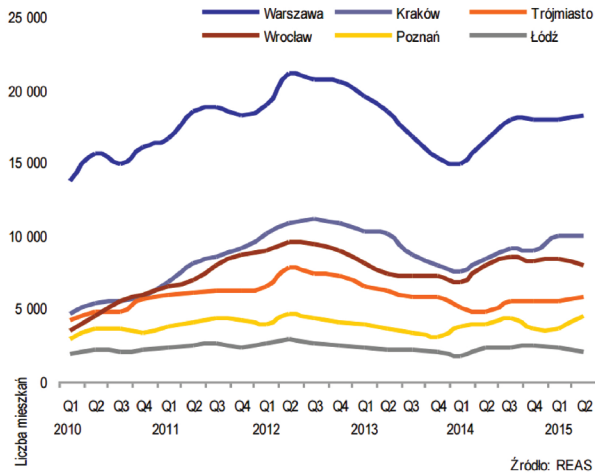
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału
Agregacja dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi



Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału. Agregacja dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi

Źródło: REAS „Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2015”

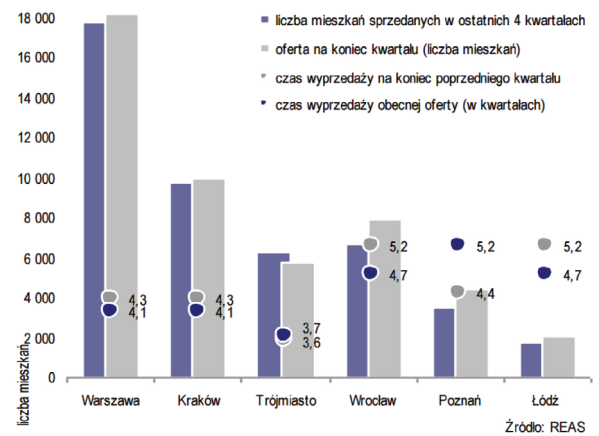
Liczba mieszkań w ofercie rynkowej na koniec kwartału



Liczba mieszkań w ofercie rynkowej na koniec kwartału
Źródło: REAS „Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2015”

Czas wyprzedaży oferty

Relacja wielkości oferty do sprzedaży oraz czas niezbędny do wyprzedaży obecnej oferty w porównaniu do wyników na koniec poprzedniego kwartału.



Czas wyprzedaży oferty
Źródło: REAS „Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2015”

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 zwiększenie skali działalności oraz stały, proporcjonalny przyrost generowanego zysku dla inwestorów tych inwestycji.

Cel ten realizowany jest poprzez zwiększanie wartości portfela aktywnych inwestycji z zaangażowaniem pasywnych partnerów (w ramach spółek celowych joint-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 widocz-

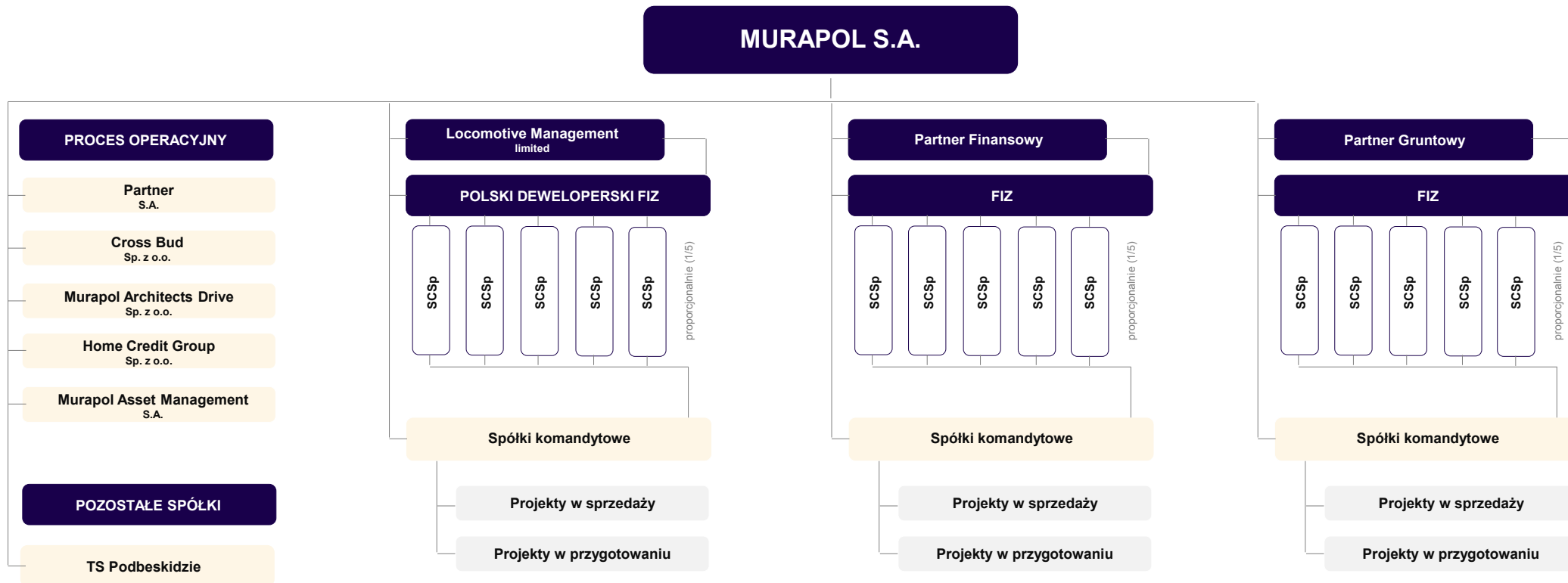
nej ekspansji geograficznej Grupy kapitałowej, jak również w atrakcyjnej i powtarzalnej od lat dynamice ilości sprzedanych mieszkań oraz łącznej wartości portfela inwestycji i zakumulowanego zysku.

Strategia Spółki Dominującej zakłada dalszy dynamiczny rozwój i reinwestowanie zysków w perspektywie dwu-czteroletniej. 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 ze 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:

DOCELOWA STRUKTURA HOLDINGU



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 pomoc klientom w uzyskaniu 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. I reagowanie na pojawianie się rozwiązań technologicznych, optymalizujących proces budowlany.

1.4 Realizacja strategii Murapol S.A. oraz Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2015r.

W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa utrzymała dynamikę wzrostu wartości portfela inwestycji zrealizowanych, rozpoczętych oraz przygotowywanych. Na poziomie operacyjnym zaowocowało to wygenerowaniem przed- sprzedaży mieszkań na całym portfelu inwestycyjnym na poziomie 1 081 sztuk.

Ponadto Spółka Dominująca kontynuowała działania standaryzujące strukturę operacyjną Holdingu. Działania te zaowocowały 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 sze-

rokiem rynkowi Inwestorów możliwości inwestycyjnych w obszarze deweloperki mieszkaniowej) PD FIZ, Spółka zbudowała portfel aktywnych inwestycji o wartości aktywów ok. 606 mln PLN. Pod koniec 2014 Murapol S.A. we współpracy z Altus TFI utworzył pierwszy fundusz inwestycyjny zamknięty dla zewnętrznych inwestorów. Jego celem jest danie możliwości Inwestorom zdyskontowania dobrej sytuacji na rynku nieruchomości poprzez czerpanie stałych dochodów z inwestycji deweloperskich. Niedługo później powołano we współpracy z Trigon TFI fundusz Trigon Profit III FIZ. Kolejne cele to dalszy wzrost wartości PD FIZ oraz utworzenie nowych funduszy inwestycyjnych z udziałem zewnętrznych inwestorów.

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 jest 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 zwią-

szania skali działalności i uruchamiania kolejnych inwestycji zgodnie z modelem biznesowym. Zarząd Spółki Dominującej racjonalizuje wykorzystanie kapitału, angażując rosnące kapitały własne w wysoko-

efektywny kapitał pracujący.

Docelowo Spółka Dominująca chce zostać spółką dywidendową.

1.6 Skład holdingu Murapol S.A.

Na dzień 30.06.2015 r. w skład Holdingu wchodził MURAPOL S.A. 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. W 2014r. powstał Murapol Fundusz Inwestycyjny Mieszkaniowy Zamknięty obejmujący

swoją strukturą jedną ze spółek celowych. Niedługo później powołano Trigon Profit III FIZ, który również obejmuje swoją strukturą jedną ze spółek celowych.

Udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy MURAPOL na dzień 30 czerwca 2015 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów	Metoda konsolidacji
<i>Jednostki konsolidowane</i>				
PARTNER S.A.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL ARCHITEKT DRIVE SP. Z O.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 PROJEKT SP Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL INVEST SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.	Polska	60%	60%	Pełna
MURAPOL WOLA SP. Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
CROSS BUD SP. Z O.O.	Polska	70%	70%	pełna
MURAPOL ASSET MANAGEMENT S.A.	Polska	100%	100%	pełna

Udział Spółki Dominującej w kapitale podstawowym podmiotów wchodzących w skład Holdingu, w któ-

rych Murapol S.A. jest inwestorem na dzień na dzień 30 czerwca 2015 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów	Metoda konsolidacji
<i>Jednostki nieobjęte konsolidacją</i>				
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.	Polska	45% bezpośrednio i 5% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. PP SKA	50%	brak
MURAPOL CZERWIEŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.	Polska	95% bezpośrednio i 5% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. PP SKA	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR S.K.	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 SKA	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. WRO S.K.	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 SKA	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. SLK S.K.	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 SKA	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. BBA S.K.A	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 SKA	100%	brak
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA S.K.A	Polska	74,85% bezpośrednio, 24,95% pośrednio przez FIZ, 0,1% pośrednio przez Murapol Invest Sp. z o.o.	99,9%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. KRK S.K.	Polska	73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 SKA	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2014 SKA	Polska	1% bezpośrednio 99% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 19,8%, MFM Capital 3 SCSP 19,8%, MFM Capital 4 SCSP 19,8%, MFM Capital 5 SCSP 19,8%, MFM Capital 6 SCSP 19,8%	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER SKA	Polska	91,67% bezpośrednio 8,33% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 1,6%, MFM Capital 3 SCSP 1,6%, MFM Capital 4 SCSP 1,6%, MFM Capital 5 SCSP 1,6%, MFM Capital 6 SCSP 1,6%)	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PP SKA	Polska	9,05% bezpośrednio 90,95% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 18,19%, MFM Capital 3 SCSP 18,19%, MFM Capital 4 SCSP 18,19%, MFM Capital 5 SCSP 18,19%, MFM Capital 6 SCSP 18,19%)	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 1 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 10%, MFM Capital 3 SCSP 10%, MFM Capital 4 SCSP 10%, MFM Capital 5 SCSP 10%, MFM Capital 6 SCSP 10%	100%	brak

MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 10%, MFM Capital 3 SCSP 10%, MFM Capital 4 SCSP 10%, MFM Capital 5 SCSP 10%, MFM Capital 6 SCSP 10% 0,15% pośrednio przez MFM Capital 1 SCSP	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 SKA	Polska	50% bezpośrednio 50% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 10%, MFM Capital 3 SCSP 10%, MFM Capital 4 SCSP 10%, MFM Capital 5 SCSP 10%, MFM Capital 6 SCSP 10%	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PARTNER SKA	Polska	1% bezpośrednio 1% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 0,02%, MFM Capital 3 SCSP 0,02%, MFM Capital 4 SCSP 0,02%, MFM Capital 5 SCSP 0,02%, MFM Capital 6 SCSP 0,02% 98% pośrednio przez CTR (gdzie w CTR 73,3% bezpośrednio 26,7% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 SKA)	100%	brak
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA II SKA	Polska	24,95% bezpośrednio 24,95% pośrednio przez: MFM Capital 2 SCSP 4,99%, MFM Capital 3 SCSP 4,99%, MFM Capital 4 SCSP 4,99%, MFM Capital 5 SCSP 4,99%, MFM Capital 6 SCSP 4,99%, 0,1 % pośrednio przez Murapol Invest Sp. z o.o.	50%	brak
LOCOMOTIVE MANAGEMENT LIMITED	Polska	100%	100%	brak
TS PODBESKIDZIE	Polska	35%	35%	brak
POLSKI DEWELOPERSKI FIZ	Polska	100%	100%	brak
MURAPOL PROJEKT SPÓŁKA Z O.O. & S.K.A „NOWE CZYZYNY SK	Polska	49% bezpośrednio 1% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o.	50%	brak
MURAPOL FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY MIESZKANIOWY	Polska	3%	3%	brak
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. S.K.	Polska	99,96% bezpośrednio 0,04% pośrednio przez Murapol Projekt Sp. z o.o.	100%	brak
MURAPOL &M INVESTMENT SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	brak
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. S.K.A	Polska	60%	60%	brak
MURAPOL WOLA SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	59,5% bezpośrednio pośrednio 10,13 % przez Trigon Profit III FIZ	69,63%	brak
MFM CAPITAL S.A.R.L.	Luksemburg	100%	100%	brak
TRIGON PROFIT III FIZ	Polska	25%	25%	brak

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

ów i akcji. Jest to związane ze strategią rozwoju Grupy, która polega na pozyskiwaniu od Inwestorów aktywów w postaci gruntów oraz środków pieniężnych do inwestowania w struktury funduszowe oraz wspólne przedsięwzięcia (joint venture) w celu wypracowania dla nich atrakcyjnych stóp zwrotu.

MURAPOL S.A.

PROCES OPERACYJNY

- 100% Partner S.A.
- 70% Cross Bud Sp. z o.o.
- 100% Murapol Architects Drive Sp. z o.o.
- 100% Home Credit Group Sp. z o.o.
- 100% Murapol Asset Management S.A.

POZOSTAŁE SPÓŁKI

- 35% TS Podbeskidzie

KOMPLEMENTARIUSZ

- 100% Murapol Projekt Sp. z o.o.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper S.K.A.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 S.K.A.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 S.K.A.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 S.K.A.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK Sp.K.
 - Murapol Projekt Sp. z o.o. PP S.K.A.
- 100% Murapol Nord Sp. z o.o.
 - Murapol Nord Sp. z o.o. Partner S.K.A.
- 60% Murapol Garbarnia Sp. z o.o.
 - Murapol Garbarnia Sp. z o.o. S.K.A.
- 100% Murapol Wola Sp. z o.o.
 - Murapol Wola Sp. z o.o. S.K.A.
- 100% Murapol Czerwińskiego Sp. z o.o.
 - Murapol Czerwińskiego Sp. z o.o. Sp.K.
- 100% Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.
 - Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp.K.
- 50% Murapol Invest Sp. z o.o.
 - Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.
 - Murapol Invest Sp. z o.o. GDA II S.K.A.
- 100% MFM Capital S.A.R.L.
 - MFM SCSp.

SPÓŁKI POZA FIZ

- 100% Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp.K.
- 60% Murapol Garbarnia Sp. z o.o. S.K.A.
- 59,5% Murapol Wola Sp. z o.o. S.K.A.
- 50% Murapol Projekt Sp. z o.o. & S-KA Nowe Czyżyny sp.K.
- 50% Murapol & M Investment Sp. z o.o.

Locomotive Management limited

61% POLSKI DEWELPERSKI FIZ

- MFM Capital 2 scsp
 - MFM Capital 3 scsp
 - MFM Capital 4 scsp
 - MFM Capital 5 scsp
 - MFM Capital 6 scsp
- proportjonalnie (1/5) 39%
- 91,7% Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper s.K.A. 8,3%
 - 74,85% Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A. 24,95%
 - 50% Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 S.K.A. 50%
 - 45% Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Sp.K. 50%
 - 50% Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 S.K.A. 50%
 - 1% Murapol Nord Sp. z o.o. Partner S.K.A. 1%
 - 25% Murapol Invest Sp. z o.o. GDA II S.K.A. 25%
 - 1% Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 S.K.A. 99%
 - 73,3% Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp.K. 26,7%
 - 73,3% Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO Sp.K. 26,7%
 - 73,3% Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp.K. 26,7%
 - 73,3% Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp.K. 26,7%
 - 73,3% Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK Sp.K. 26,7%
 - 9,05% Murapol Projekt Sp. z o.o. PP S.K.A. 90,95%
 - 45% Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp.K. 5%
 - 95% Murapol Czerwińskiego Sp. z o.o. Sp.K. 5%
- 98%

MURAPOL FIZ MIESZKANIOWY

- MFM Capital 1 scsp
- 5% Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Sp.K.
- TRIGON PROFIT III FIZ
- 40,5% Murapol Wola Sp. z o.o. S.K.A.

asset manager

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 S.A. jako jedyny (w inwestycjach własnych) lub proporcjonalny (w przypadku Programów Partnerskich) inwestor bezpośredni lub pośredni, których wchodzi w prawa i obowiązki udziałowca celowych spółek kapitałowych (spółki operacyjne).
- [SPÓŁKI USŁUGOWE]- proces akwizycji, obsługa architektoniczna, generalne wykonawstwo, zakup materiałów budowlanych, pośrednictwo kredytowe, marketing, sprzedaż, usługi doradcze w zakresie księgowości, finansów, prawa, strategii (...).

- [SPÓŁKI POMOCNICZE]- są zawsze komplementariuszami trzech typów podmiotów: spółek komandytowo-akcyjnych, spółek komandytowych i SCSp (typy spółek projektowych)

- [SPÓŁKI PROJEKTOWE – cele inwestycyjne dla struktur FIZ] - spółki komandytowo-akcyjne, spółki komandytowe i SCSp, które są właścicielami nieruchomości gruntowych, na których realizowane są 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 S.A. 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 30.06.2015r. w skład Zarządu MURAPOL S.A. wchodziły następujące osoby:

MICHAŁ SAPOTA – Prezes Zarządu

NIKODEM ISKRA – Wiceprezes Zarządu

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

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 Przemysłu 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 Winogrody 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

Wiedza
i doświadczenie
zawodowe

NIKODEM ISKRA

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

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 I półroczu 2015 nastąpiła zmiana składu Zarządu. 1 stycznia 2015r. został powołany na funkcję Wiceprezesa Zarządu Pan Zbigniew Karwowski a w dniu 25 maja 2015r. został odwołany.

1.7.3 Rada Nadzorcza

Na dzień 30.06.2015r. w skład Rady Nadzorczej MURAPOL S.A. wchodziły następujące osoby:

MICHAŁ DZIUDA

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW CHOLEWA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

LESZEK KOŁODZIEJ

Członek Rady Nadzorczej

1.7.4 Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W I półroczu 2015 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiedza
i doświadczenie
zawodowe

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.).

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 Uchwałą 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

Wiedza
i doświadczenie
zawodowe

WIESŁAW CHOLEWA

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

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

Wiedza
i doświadczenie
zawodowe

LESZEK KOŁODZIEJ

Powołany do Rady Nadzorczej III kadencji w dniu 27 października 2014 roku (Uchwała nr 6/10/2014 – 27/10/2014 r.)

1990-1994 wspólnik w Biurze Promocji Technicznej VARIANT spółka cywilna w Krakowie,

1994-2013 w VARIANT S.A. w Krakowie jako członek zarządu,

2000-2005 w VARIANT sp. z o.o. w Krakowie jako członek zarządu,

2001-2005 w MURAPOL sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako członek 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 (dawniej: KRAK DEWELOPER sp. z o.o.) jako członek zarządu,

2008-2010 w Murapol Nord sp. z o.o. w Bielsku-Białej jako wiceprezes zarządu,

2008-2013 w Spółce, kolejno jako członek Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

2008-2014 w GLASS4US sp. z o. o. (poprzednio: Dipol sp. z o.o.) w Krakowie kolejno jako: członek rady nadzorczej (lata 2008-2009) oraz członek zarządu (lata 2009- 2014),

2010-2011 w Michalski sp. z o.o. (dawniej: Symforian sp. z o.o.) z siedzibą w Krakowie jako prezes zarządu,

od 2010 w Partner S.A. (poprzednio: MURAPOL Partner S.A.) w Bielsku-Białej jako członek rady nadzorczej.

od 2011 w Trochopoulos Management Limited z siedzibą w Larnace (Cypr) jako członek zarządu,

2013-2014 w NORMA Group Distribution Polska sp. z o. o. w Sławniowie jako członek zarządu,

od 2014 w GLASS4CARS.PL S.A. w Krakowie jako członek rady nadzorczej,

od 2014 w Estater sp. z o.o. w Warszawie jako prezes zarządu.

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 30 czerwca 2015r. przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza	Akcje liczba	Akcje wartość nominalna (zł)	Opcje na akcje liczba	Razem (liczba opcji i akcji)
<i>Rada Nadzorcza</i>				
Michał Dziuda	16 000 000	800 000	-	16 000 000
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 okresie od 01.01. do 30.06.2015 roku wynagrodzenie członkom Zarządu wypłacane było na podstawie powołania oraz umowy o pracę, a jego łączna wysokość wyniosła 96,50 tys. zł.

Imię i nazwisko	wartości w tys. PLN
Michał Sapota – Prezes Zarządu	40,50
Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu	36,00
Zbigniew Karwowski- Wiceprezes Zarządu	20,00
ŁĄCZNIE	96,50

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 menedżerskiej 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 subskrypcyj-

nych 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 okresie od 01.01. do 30.06.2015 roku wynagrodzenie wypłacane i należne członkom Rady Nadzorczej wyniosło 96,0 tys. zł.

wynagrodzenia w okresie od 01.01. do 30.06.2015 r.	wartości w tys. PLN
<i>Rada Nadzorcza</i>	
Michał Dziuda	48,000
Wiesław Cholewa	24,000
Leszek Kołodziej	24,000
Razem	96,000

1.7.10 Inne korzyści członków Organów Spółki

W I półroczu 2015 została wypłacona dywidenda za 2014r. w wysokości:

Akcjonariusz	Dywidenda (tys. PLN)
Michał Dziuda	1 039,19
Wiesław Cholewa	779,39
Leszek Kołodziej	779,39
„MIDVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A.	207,84
CAVATINA SP. Z O.O.	831,35
PREDICTO SP. Z O.O.	779,39
ESTATER SP. Z O.O.	779,39
Razem	5 195,95

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

Poniżej zaprezentowano skład akcjonariatu na dzień 30.06.2015r. z wyszczególnieniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Liczba 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%
CAVATINA SP. Z O.O.	6 400 000	11 200 000	16,00%	15,14%
PREDICTO SP. Z O.O.	6 000 000	10 800 000	15,00%	14,59%
ESTATER SP. Z O.O.	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 rozbudową 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 14 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 centrach 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 z zarządzaniem inwestycjami: księgowość, doradztwo prawne, sprzedaż, marketing (...)
- (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 „Gościńska”, 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.

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.
- Osiedle „Secesja”, etap II, Wieliczka, 4,3 tys. PUM, zakończona 2014 r.

- Osiedle „Atrium Czerwieńskiego”, etap II, Kraków, 4,0 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Królewskie Tarasy”, etap II, Kraków, 5,3 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Bażantów”, etap I , 9,8 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku” , etap V, 3,0 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Różana Dolina”, 2,1 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Mała Toskania” , etap II, 7,1 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Nowe Winogrody” etap I, 10,7 tys. PUM, zakończona 2014r.
- Osiedle „Słoneczne Bulwary” etap I, Bielsko-Biała, 0,9 tys. PUM, zakończona 2014 r.
- Osiedle Vivaldiego etap II, Gdańsk, 4,4 tys. PUM, zakończona 2014 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku” etap V B8, Tychy, 3,0 tys. PUM, zakończona 2015 r.
- Osiedle „Słoneczne Bulwary” etap II, Bielsko-Biała, 0,9 tys. PUM, zakończona 2015 r.
- Osiedle „Bażantów” etap II, Katowice, 5,6 tys. PUM, zakończona 2015 r.
- Osiedle Vivaldiego etap III, Gdańsk, 6,9 tys. PUM, zakończona 2015 r.
- Osiedle „Mała Toskania” etap III, Wrocław, 4,0 tys. PUM, zakończona 2015 r.
- Osiedle „Cztery Pory Roku” etap II, Warszawa, 18,0 tys. PUM, zakończona 2015 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 30.06.2015 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 deweloperów mieszkaniowych.

W skali ogólnokrajowej Holding jest jedynym, który prowadzi działalność w takiej ilości lokalizacji. Na dzień 30.06.2015 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 Robyga- realizuje projekty w trzech miastach: Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu. Dom Development- trzeci pod względem ilości przed sprzedawanymi mieszkańmi deweloper w Polsce realizuje projekty w dwóch miastach: Warszawie i Wrocławiu. Inni dewelo-

perzy 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 30.06.2015 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 S.A. są kluczowymi przy realizacji jego strategii, a także w budowaniu wartości Grupy dla jej akcjonariuszy, oraz od ponad dwóch lat są podstawą uzyskania przez pozyskiwanych Inwestorów zakładanych / oczekiwanych stóp zwrotu z inwestycji, które realizują ze Spółką:

- jasno sparametryzowany i powtarzalny, pięciostopniowy model zarządzania projektem deweloperskim,
- model zarządzania ryzykiem definiujący minimalną marżę dla projektu
- najwyższa wśród najbliższej konkurencji efektywność pracy kapitałów własnych – ROE na poziomie ok. 26%,
- 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 sy-

nergiami wynikającymi z różnorodności projektów na danym rynku zbytu,

- najwyższa w branży budownictwa mieszkaniowego średnia rentowność projektów- na poziomie powyżej 32%,
- 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, przekładająca się na spadek ryzyk związanych ze zmianą cen aktywów niepiętnych oraz eliminację kosztów finansowych obciążających takie aktywa,
- wieloletnie doświadczenie w funkcjonowaniu w oparciu o struktury Funduszy Inwestycyjny Zamkniętych (Polski Deweloperski FIZ).

2.4 Uzależnienie od dostawców i odbiorców

W I półroczu 2015, zarówno w strukturze odbiorców jak i dostawców Spółki, nie wystąpiło uzależnienie od konkret-

nego 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 zamknię-

tym, 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 (mieszkanie i usługowe)	Cena w sprzedaży m ² (tys. PLN)	Data rozpoczęcia budowy	Data zakończenia budowy (PnU)*	Formuła	marża brutto (%)	Wartość projektu w cenach sprzedaży netto (tys. PLN)	Ilość mieszkań w ofercie na dzień 30.06.2014	Lokale sprzedane (%)	Budowa zrealizowana (%)
WARSZAWA	37 529	806						232 318	144		
<i>Oddane do użytkowania</i>											
Osiedle „Cztery Pory Roku”, etap I	7 288	144	5,7	II Q 2011	I Q 2013	PP / MUR	27%	41 526	3	98%	100%
Osiedle „Cztery Pory Roku”, etap II	18 019	364	5,8	III Q 2012	II Q 2015	PP / MUR	31%	104 343	30	92%	100%
<i>W trakcie budowy</i>											
Królewskie Ogrody	6 127	144	7,3	I Q 2014	IV Q 2015	IW / FIZ	33%	44 891	18	88%	56%
Jana Kazimierza	6 095	154	6,8	II Q 2015	II Q 2016	IW / MUR	49%	41 558	93	40%	13%
KRAKÓW i WIELICZKA	46 566	1 095						286 139	698		
<i>Oddane do użytkowania</i>											
Kompleks biurowy „Przy Parku”, Wieliczka	2 800	43	4,6	I Q 2010	III Q 2012	IW / MUR	31%	12 794	11	74%	100%
Atrium Czerwieńskiego, Kraków	4 026	75	5,5	II Q 2012	IV Q 2014	PP / FIZ	31%	22 308	3	96%	100%
<i>W trakcie budowy</i>											
Poznańska I, Kraków	8 620	210	6,6	II Q 2014	III Q 2015	IW / FIZ	49%	56 598	20	90%	87%
Poznańska II, Kraków	14 060	359	6,6	II Q 2015	III Q 2016	IW / FIZ	53%	92 819	346	4%	2%
Bieńczycka I etap	7 343	172	5,2	IV Q 2014	IV Q 2015	PP / MUR	39%	38 284	89	48%	36%
Garbarnia I	9 718	236	6,5	II Q 2015	IV Q 2016	PP / MUR	43%	63 338	229	3%	14%
WROCŁAW	20 796	500						97 331	104		
<i>Oddane do użytkowania</i>											
Mała Toskania III	4 020	94	4,7	IV Q 2013	II Q 2015	IW / FIZ	40%	18 798	1	99%	100%
<i>W trakcie budowy</i>											
Mała Toskania IV	4 020	94	4,8	II Q 2014	III Q 2015	IW / FIZ	46%	19 302	1	99%	94%
Mała Toskania V	9 630	240	4,9	IV Q 2014	IV Q 2015	IW / MUR	39%	46 768	36	85%	48%
Słoneczne Przemieście I	3 126	72	4,0	II Q 2015	I Q 2016	IW / MUR	37%	12 463	66	8%	15%
POZNAŃ	21 176	483						115 834	63		
<i>Oddane do użytkowania</i>											
Nowe Winogrody Etap I	10 709	235	5,3	II Q 2012	II Q 2014	PP / FIZ	34%	57 034	9	96%	100%
<i>W trakcie budowy</i>											
Nowe Winogrody II	10 467	248	5,6	IV Q 2013	III Q 2016	PP / FIZ	39%	58 800	54	78%	27%
KATOWICE	21 883	487						91 583	116		

<i>Oddane do użytkowania</i>											
Osiedle „Mała Skandynawia”, etap I	4 671	66	4,1	IV Q 2008	II Q 2011	IW / MUR	27%	19 020	2	97%	100%
Osiedle Bażantów II	5 592	128	4,2	IV Q 2013	II Q 2015	IW / FIZ	34%	23 756	6	95%	100%
<i>W trakcie budowy</i>											
Osiedle Bażantów III	6 328	159	4,1	III Q 2014	III Q 2015	IW / FIZ	34%	25 975	18	89%	63%
Osiedle Bażantów IV	2 470	63	4,2	I Q 2015	I Q 2016	IW / FIZ	44%	10 420	37	41%	25%
Osiedle Bażantów V	2 821	71	4,4	II Q 2015	II Q 2016	IW / FIZ	29%	12 412	53	25%	4%
TRÓJMIASTO	32 093	620						134 744	178		
<i>Oddane do użytkowania</i>											
Osiedle „Orle Gniazdo”, etap III, Gdańsk	3 547	49	3,8	IV Q 2010	IV Q 2011	IW / MUR	18%	13 454	2	96%	100%
Osiedle „Vivaldiego”, etap I, Gdańsk	5 290	109	4,1	IV Q 2011	III Q 2013	IW / FIZ	39%	21 851	4	96%	100%
Osiedle „Vivaldiego”, etap II, Gdańsk	4 359	120	4,3	IV Q 2013	III Q 2014	PP / FIZ	44%	18 796	2	98%	100%
Osiedle Vivaldiego III, Gdańsk	6 931	160	4,5	II Q 2014	II Q 2015	PP / FIZ	39%	31 043	18	89%	100%
Kompleks biurowo-usługowy „Nordika”, Gdańsk	6 033	42	3,8	IV Q 2010	IV Q 2012	IW / FIZ	27%	22 900	12	71%	100%
<i>W trakcie budowy</i>											
Osiedle Vivaldiego IV, Gdańsk	5 933	140	4,5	II Q 2015	I Q 2016	PP / MUR	44%	26 699	140	0%	14%
BIELSKO - BIAŁA	11 721	213						43 733	33		
<i>W trakcie budowy</i>											
Grunwaldzka	3 881	67	4,1	IV Q 2010	IV Q 2015	IW / MUR	30%	15 881	3	96%	99%
Słoneczne Bulwary III etap	1 762	38	3,9	III Q 2014	III Q 2015	IW / FIZ	15%	6 863	7	82%	82%
Osiedle „Cztery Pory Roku”, etap V	1 131	24	4,4	I Q 2014	IV Q 2015	IW / FIZ	33%	4 945	4	83%	96%
Zielone Wzgórza Etap I	4 067	64	3,2	IV Q 2012	II Q 2014	IW / FIZ	9%	13 065	1	98%	100%
Zielone Wzgórza Etap II	881	20	3,4	III Q 2014	III Q 2015	IW / FIZ	11%	2 978	18	10%	78%
TYCHY	5 281	132						21 408	13		
<i>W trakcie budowy</i>											
"Cztery Pory Roku", etap VI	5 281	132	4,1	IV Q 2014	IV Q 2015	IW / FIZ	51%	21 408	13	90%	51%
OGÓŁEM	197 045	4 336						1 023 090	1 349		

*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.

2.5.2 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 2015 – 2017, w formie nabycia nieruchomości gruntowych albo w formule Programów Partnerskich. Na chwilę obecną portfel inwestycji daje możliwość utrzymania tempa rozwoju Spółki w najbliższych 4 latach na poziomach zbliżonych do osiągniętych w latach 2009-2014.

Inwestycja deweloperska	PUM (m ²)	Ilość lokali (mieszkaniowe i usługowe)	Cena sprzedaży m ² (tys. PLN)	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Data zakończenia budowy (PnU)	Formuła	marża brutto (%)	Wartość projektu w cenach sprzedaży netto (tys. PLN)	Segment rynku
WARSZAWA	80 932	1 833						478 549	
Piastów I	7 373	158	5,5	IV Q 2015	IV Q 2016	PP / MUR	30%	40 549	Zabudowa wielorodzinna
Piastów II	11 602	283	5,5	III Q 2016	III Q 2017	PP / MUR	30%	63 811	Zabudowa wielorodzinna
Piastów III	11 981	292	5,5	III Q 2017	III Q 2018	PP / MUR	30%	65 896	Zabudowa wielorodzinna
Piastów IV	7 917	193	5,5	II Q 2018	II Q 2019	PP / MUR	30%	43 544	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT A	850	12	12,0	II Q 2017	I Q 2018	-	58%	10 200	Apartamentowiec
PROJEKT B	8 000	175	7,0	II Q 2017	IV Q 2018	-	46%	56 000	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT C	10 600	186	7,0	II Q 2016	IV Q 2017	-	41%	74 200	Zabudowa wielorodzinna
Kąty Grodziskie	22 609	534	5,5	I Q 2016	I Q 2018	IW / MUR	42%	124 350	Zabudowa wielorodzinna
KRAKÓW i WIELICZKA	258 806	6 049						1 428 023	
Secesja III	3 000	61	3,8	IV Q 2016	IV Q 2017	IW / FIZ	21%	11 299	Zabudowa szeregowa
Przy Parku Aparthotel	3 296	104	4,5	IV Q 2015	IV Q 2016	IW / MUR	43%	14 832	Budynek biurowy
Garbarnia II	7 000	163	6,5	III Q 2016	IV Q 2017	PP / MUR	42%	45 500	Zabudowa wielorodzinna
Osiedle Chełmońskiego II	5 110	108	5,4	I Q 2016	I Q 2017	IW / MUR	52%	27 595	Zabudowa wielorodzinna
Poznańska III etap	90 000	2 250	6,6	III Q 2016	III Q 2020	-	55%	594 000	Zabudowa wielorodzinna
Bieńczycka II etap	14 995	329	5,1	I Q 2016	III Q 2017	PP / MUR	43%	76 476	Zabudowa wielorodzinna
Bora Komorowskiego	43 560	983	5,0	IV Q 2016	IV Q 2019	IW / MUR	41%	217 799	Zabudowa wielorodzinna
Królewskie III	8 402	175	4,5	III Q 2015	IV Q 2016	IW / MUR	45%	37 807	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT D	29 000	644	4,5	III Q 2016	II Q 2020	-	40%	130 500	Zabudowa wielorodzinna

PROJEKT K	22 443	521	5,0	IV Q 2016	II Q 2018	-	28%	112 215	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT E	32 000	711	5,0	IV Q 2016	II Q 2018	-	36%	160 000	Zabudowa wielorodzinna
WROCŁAW	70 439	1 647						316 974	
Słoneczne Przedmieście II	2 339	54	4,5	IV Q 2015	IV Q 2016	IW / MUR	41%	10 524	Zabudowa wielorodzinna
Nowa Buforowa I	11 115	268	4,5	III Q 2015	IV Q 2016	IW / MUR	31%	50 019	Zabudowa wielorodzinna
Nowa Buforowa II	6 800	166	4,5	II Q 2016	III Q 2017	IW / MUR	31%	30 600	Zabudowa wielorodzinna
Nowa Buforowa III	12 285	300	4,5	II Q 2017	IV Q 2018	IW / MUR	31%	55 281	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT F	10 000	222	4,5	I Q 2016	I Q 2017	-	33%	45 000	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT G	8 000	175	4,5	II Q 2016	IV Q 2017	-	40%	36 000	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT H	19 900	463	4,5	I Q 2016	II Q 2017	-	25%	89 550	Zabudowa wielorodzinna
POZNAŃ	32 304	726						171 211	
Nowe Winogrody III	10 200	227	5,3	IV Q 2016	IV Q 2017	PP / FIZ	36%	54 060	Zabudowa wielorodzinna
Kajki	10 000	230	5,3	I Q 2016	III Q 2017	IW / MUR	32%	53 000	Zabudowa wielorodzinna
PROJEKT J	12 104	269	5,3	I Q 2016	III Q 2017	-	43%	64 151	Zabudowa wielorodzinna
KATOWICE	31 317	772						129 492	
Bażantów VI	6 859	164	4,2	II Q 2016	III Q 2017	IW / FIZ	29%	28 806	Zabudowa wielorodzinna
Bażantów VII	4 059	97	4,2	II Q 2016	III Q 2017	IW / FIZ	29%	17 046	Zabudowa wielorodzinna
Bytkowska	20 400	511	4,1	I Q 2016	I Q 2018	IW / MUR	33%	83 640	Zabudowa wielorodzinna
TRÓJMIASTO	12 416	271						54 164	
BYDGOSZCZ	12 715	283						50 860	
PROJEKT I	12 715	283	4,0	III Q 2016	IV Q 2017	-	33%	50 860	Zabudowa wielorodzinna
TORUŃ	6 865	182						34 324	
Grudziądzka	6 865	182	5,0	III Q 2015	IV Q 2016	-	30%	34 324	Zabudowa wielorodzinna
SIEWIERZ	2 408	52						10 836	
Jeziorna	2 408	52	4,5	IV Q 2015	IV Q 2016	IW/MUR	36%	10 836	Zabudowa wielorodzinna
ŁÓDŹ	8 600	222						34 400	
Łódź Piłsudskiego	8 600	222	4,0	I Q 2016	I Q 2017	IW/MUR	30%	34 400	Zabudowa wielorodzinna
OGÓŁEM	516 801	12 037						2 708 832	

*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 I półroczu 2015 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 I półro-

czu 2015 roku przekazane klientom zarówno przez Spółki z Grupy jak i te nie podlegające konsolidacji.

Inwestycja deweloperska	PUM (m ²)	Liczba lokali (mieszaniowe i usługowe)	Lokale przekazane w 2014	Wartość lokali przekazanych w 2014 (tys. PLN)	Lokale sprzedane nieprzekazane	Wartość lokali sprzedanych nieprzekazanych (tys. PLN)	Marża %	Przychody netto z całej inwestycji (tys. PLN)
BIELSKO	8 826	150	15	2 813	37	8 603		32 336
Zielone Wzgórza I	4 067	64	2	585	28	6 809	9%	13 065
Słoneczne Bulwary II	878	19	11	1 819	8	1 571	14%	3 389
Grunwaldzka	3 881	67	2	409	1	224	30%	15 881
GDAŃSK	15 683	271	33	6 565	25	4 080		63 547
Nordika	6 033	42	6	2 651	8	1 583	27%	22 900
Osiedle Vivaldiego I (A,B,C,D)	5 290	109	1	186	2	420	39%	21 851
Osiedle Vivaldiego II (E,F,G)	4 359	120	26	3 729	15	2 077	44%	18 796
KATOWICE	9 800	220	3	462	0	0		39 328
Murapol Bażantów I	9 800	220	3	462	0	0	42%	39 328
KRAKÓW	22 203	493	74	19 520	145	41 243		118 773
Secesja II	4 306	88	15	2 888	4	678	33%	16 325
Atrium Czerwieńskiego	4 026	75	6	1 958	1	231	31%	22 308
Królewskie Tarasy II	5 251	120	2	389	1	171	38%	23 543
Poznańska I	8 620	210	51	14 285	139	40 163	49%	56 598
TYCHY	9 197	213	72	11 946	7	1 015		34 830
Cztery Pory Roku IV	3 166	67	1	166	0	0	40%	11 430
Cztery Pory Roku V (B7)	3 015	73	5	858	0	0	46%	11 463
Cztery Pory Roku V (B8)	3 015	73	66	10 922	7	1 015	45%	11 937
WARSZAWA	18 019	364	28	8 462	149	41 373		104 343

Cztery Pory Roku II	18 019	364	28	8 462	149	41 373	31%	104 343
WROCŁAW	9 223	188	10	2 700	5	1 582		43 600
Łużycka	2 088	36	5	1 552	2	655	15%	10 338
Mała Toskania II	7 135	152	5	1 148	3	927	41%	33 263
POZNAŃ	10 709	235	25	6 336	60	18 871		57 034
Hawelańska I	10 709	235	25	6 336	60	18 871	34%	57 034
OGÓŁEM	103 659	2 134	260	58 804	428	116 768		493 791

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 wchodzi w skład Holdingu. Celem realizowanej strategii jest pozyskiwanie Inwestorów gotowych zainwestować aktywa w postaci gruntów oraz środków pieniężnych w przedsięwzięcia deweloperskie w celu uzyskania z tych inwestycji zakładanych stóp zwrotu.

Dla efektywnej realizacji powyższego celu Spółka dąży do całkowitego wystandaryzowania struktury funkcjonowania, 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 łącznej wartości produkowanych i sprzedawanych lokali. Jednocześnie wyniki te były spowodowane z niższymi czynnikami:

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 wpływające 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).

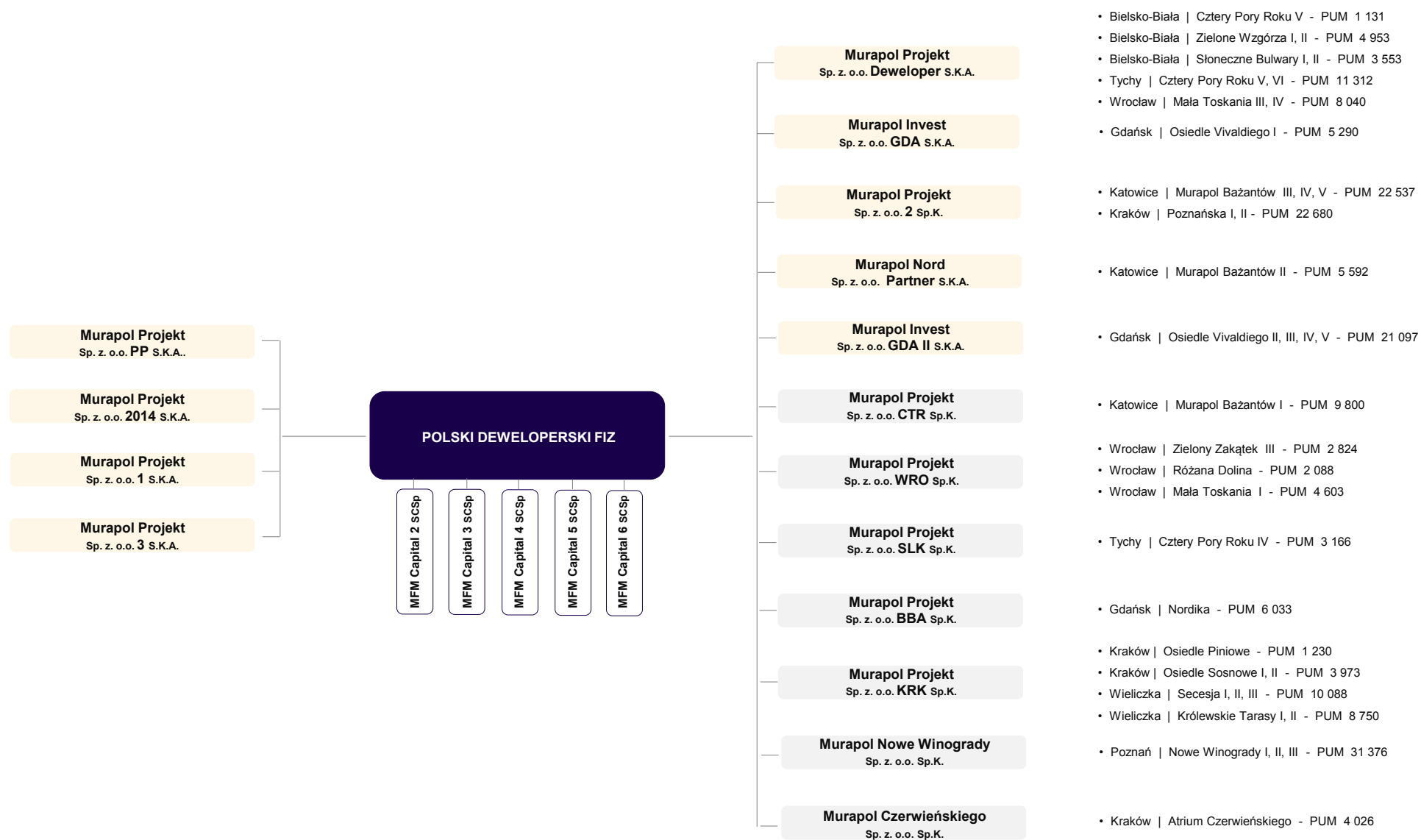
Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Na wynik finansowy Spółki ma wpływ obecność PD FIZ. Spółka jest pośrednio i bezpośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów tego funduszu, którym zarządza FORUM TFI. PD FIZ

inwestuje w projektowe spółki deweloperskie, obejmując w nich udziały lub akcje (są bezpośrednio spółki SCSp, a pośrednio spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne). Realizacją zadań deweloperskich w tych spółkach zajmują się spółki z Holdingu. Zgodnie z MSSF 10, 12 i MSR 27 Spółka nie konsoliduje jednak wyników finansowych spółek pod PD FIZ. Zamiast tego, niezależne podmioty wyceniają co kwartał realną wartość każdej spółki projektowej. W oparciu o te wyceny, FORUM TFI aktualizuje łączną wartość aktywów PD FIZ, a 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 projektów deweloperskich w spółkach projektowych, która dokonywana jest na bazie metody pozostałościowej (polega ona na ustalaniu przynależnej na dany dzień marży z projektu na bazie stopnia zaawansowania budowlanego oraz sprzedażowego inwestycji oraz zestawieniu tej wielkości z poziomem zysku księgowego i odniesieniem różnicy na aktualizację bilansowego poziomu zapasów). 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 ilości udziałów/akcji jakiej w danej Spółce posiada Fundusz. Takie podejście do wyceny zdaniem Spółki pozwala na zachowanie zasady ostrożności szacunków, gdyż wycena uwzględnia jedynie wielkości odnoszące się do wartości kapitałów własnych spółek celowych oraz odnosi się ona wprost do aktualnego stopnia zaawansowania całej inwestycji (zarówno po stronie kosztowej jak i przychodowej), a nie tylko do wybranego jej parametru. 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 on udziały/akcje w tych Spółkach.

Zmiana wartości jednostek względem okresu poprzedniego bezpośrednio przekłada się na osiągnięty 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 głównie 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 i komandytowych 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.



Spółka jest pośrednio i bezpośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów Polskiego Deweloperskiego FIZ. PD FIZ inwestuje w spółki celowe, obejmując w nich udziały lub akcje. Poszczególne inwestycje deweloperskie są lokowana w osobnych spółkach projektowych, przyporządkowanych do określonego rynku geograficznego. Procesem deweloperskim tych spółek zarządza Spółka, która na ogół również posiada udziały lub akcje takiej spółki celowej.

Obecność zamkniętego funduszu inwestycyjnego w strukturach działalności Spółki umożliwia reinwestowanie całych wypracowanych zysków w kolejne projekty. Organizacja inwestycji, polityka rachunkowości oraz procedury w projektach deweloperskich realizowanych pod PD FIZ są identyczne z pozostałymi inwestycjami deweloperskimi, którymi zarządza Spółka - niezależnie czy są to podmioty konsolidowane w sprawozdaniu finansowym, czy wyceniane dla potrzeb wyceny certyfikatów 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, obsługa prawna, sprzedaż, marketing (...)

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.

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Murapol S.A. w I półroczu 2015 r.

3.1.1 Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 30 czerwca 2015 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku.

Poz.	Aktywa	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2014r.	30.06.2015r.	31.12.2014r.	30.06.2015r.	2015r./2014r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	331 583	339 233	67,48%	65,86%	2,31%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	3 570	4 269	0,73%	0,83%	19,58%
II.	Wartości niematerialne	345	375	0,07%	0,07%	8,70%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	51 255	54 313	10,43%	10,54%	5,97%
IV.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych konsolidowane metodą praw własności	-	-	-	-	-
V.	Długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	148 873	162 180	30,30%	31,48%	8,94%
VI.	Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	95 849	106 430	19,51%	20,66%	11,04%
VII.	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	24 878	3 860	5,06%	0,75%	(84,48%)
VIII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 385	7 551	1,30%	1,47%	18,26%
IX.	Inwestycje długoterminowe	64	64	0,01%	0,01%	-
X.	Należności długoterminowe	363	190	0,07%	0,04%	(47,66%)
XI.	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	159 784	175 886	32,52%	34,14%	10,08%
I.	Zapasy	10 486	13 699	2,13%	2,66%	30,64%
II.	Należności handlowe	83 972	90 694	17,09%	17,61%	8,01%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	3	-	0,00%	-
IV.	Pozostałe należności	17 232	10 795	3,51%	2,10%	(37,35%)
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	-
VI.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	33 893	42 082	6,90%	8,17%	24,16%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	12 594	15 756	2,56%	3,06%	25,11%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 606	2 856	0,33%	0,55%	77,83%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
	AKTYWA RAZEM	491 367	515 119	100,00%	100,00%	4,83%

Wartość aktywów na 30.06.2015r. zwiększyła się do poziomu 515,1 mln zł z poziomu niemal 491,4 mln zł odnotowanych na dzień 31.12.2014r. Taki poziom aktywów wynikał przede wszystkim ze zwiększenia wartości aktywów obrotowych, które odnotowały przyrost ponad 10,0%, których łączna wartość wyniosła 175,9 mln zł w stosunku do 159,8 zł w roku 2014 na co główny wpływ miał wzrost takich pozycji jak : należności handlowe, pozostałe należności, pozostałe aktywa finansowe, rozliczenia międzyokresowe kosztów. W przypadku aktywów trwałych odnotowano wzrost o 2,3% w

stosunku do roku ubiegłego tj. o prawie 7,6 mln zł . Ten z kolei wynikł ze zwiększenia wartości długoterminowych aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy, których łączna wartość wyniosła 106,4 mln zł w stosunku do prawie 95,8 mln zł w roku 2014, oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży których łączna wartość wyniosła 162,1 mln zł w stosunku do prawie 148,9 mln zł w roku 2014 . Na wzrost wartości aktywów trwałych miał również wpływ wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 3,0 mln zł.

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Grupy na dzień 30 czerwca 2015 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku.

Poz.	Pasywa	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2014r.	30.06.2015r.	31.12.2014r.	30.06.2015r.	2015r./2014r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	206 082	215 165	41,94%	41,77%	4,41%
I.	Kapitał zakładowy	2 000	2 000	0,41%	0,39%	-
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-	-	-	-	-
III.	Akcje własne	-	-	-	-	-
IV.	Pozostałe kapitały	155 734	199 766	31,69%	38,78%	28,27%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	(3 611)	693	(0,73%)	0,13%	(119,19%)
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	51 960	12 706	10,57%	2,47%	(75,55%)
B.	Udziały mniejszości	7 409	6 974	1,51%	1,35%	(5,87%)
I.	Udziały mniejszości w kapitale podstawowym	66	55	0,01%	0,01%	(16,67%)
II.	Udziały mniejszości w kapitale zapasowym	4 128	3 906	0,84%	0,76%	(5,38%)
III.	Udziały mniejszości w wyniku roku obrotowego	3 215	36	0,65%	0,01%	(98,88%)
IV.	Udział mniejszości niepodzielonym wynikiem finansowym	-	2 977	-	0,58%	#DZIEL/0!
C.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	47 433	78 524	9,65%	15,24%	65,55%
I.	Kredyty i pożyczki	4 583	5 133	0,93%	1,00%	12,00%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	40 360	70 319	8,21%	13,65%	74,23%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-
IV.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 490	3 071	0,51%	0,60%	23,33%
V.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-	-	-
VI.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
VII.	Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
D.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	230 442	214 456	46,90%	41,63%	(6,94%)
I.	Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	68 534	72 362	13,95%	14,05%	5,59%
II.	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	37 809	15 961	7,69%	3,10%	(57,79%)
III.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	54 157	53 793	11,02%	10,44%	(0,67%)
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	318	585	0,06%	0,11%	83,96%
V.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	43 272	59 482	8,81%	11,55%	37,46%
VI.	Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	594	401	0,12%	0,08%	(32,49%)
VII.	Rezerwy krótkoterminowe	1 077	1 482	0,22%	0,29%	37,60%
VIII.	Przychody przyszłych okresów	24 681	10 390	5,02%	2,02%	(57,90%)
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
	PASYWA RAZEM	491 367	515 119	100,00%	100,00%	4,83%

Wzrost sumy pasywów był podyktowany między innymi wzrostem kapitałów własnych Spółki. Kapitały te osiągnęły na koniec czerwca 2015 r. poziom prawie 215,0 mln zł wobec 206,0 mln zł na koniec 2014 r.

Wzrost kapitałów własnych spowodowany jest uzyskaniem zyskiem na 30 czerwca 2015.

Na wzrost pasywów główny wpływ miał poziom zob-

wiązań długoterminowych (zobowiązania krótkoterminowych spadły o 6,94% a zobowiązania długoterminowe wzrosły o 65,55%). Spółka utrzymywała poziom finansowania odsetkowego elastycznie dopasowując zarządzanie do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Przesunięcia w wielkościach zobowiązań wynikały z apadalności danych kredytów i obligacji oraz uruchamiania nowych źródeł koniecznych w finansowaniu inwestycji.

3.1.2 Rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 01.01.2015 do 30.06.2015r.

Wyszczególnienie		Za okres 01.01. - 30.06		Struktura		Zmiana
		2014 r. (OU)	2015 r. (OB)	2014r.	2015r.	(OB - OU) OU
A.	Przychody	81 949	111 718	100,00%	100,00%	36,33%
I.	Zyski z inwestycji	21 869	7 921	26,69%	7,09%	(63,78%)
II.	Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	57 937	96 902	70,70%	86,74%	67,25%
III.	Przychody z tytułu aportu	-	3 014	-	2,70%	-
IV.	Pozostałe przychody operacyjne	2 143	3 881	2,62%	3,47%	81,10%
B.	Koszty	59 099	94 529	72,12%	84,61%	59,95%
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych pro- duktów, towarów, materiałów i usług	42 647	66 712	52,04%	59,71%	56,43%
II.	Koszt własny aportu	-	3 014	-	2,70%	-
III.	Koszty operacyjne	15 251	20 311	18,61%	18,18%	33,18%
IV.	Pozostałe koszty operacyjne	1 201	4 492	1,47%	4,02%	274,02%
C.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 850	17 189	27,88%	15,39%	(24,77%)
I.	Przychody (koszty) finansowe	(6 549)	(4 389)	(7,99%)	(3,93%)	(32,98%)
II.	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	-
D.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 301	12 799	19,89%	11,46%	(21,48%)
I.	Podatek dochodowy	(327)	(57)	(0,40%)	(0,05%)	(82,57%)
a.	część bieżąca	17	642	0,02%	0,57%	3 676,47%
b.	część odroczone	310	(585)	0,38%	(0,52%)	(288,71%)
E.	Zysk (strata) netto	15 974	12 742	19,49%	11,41%	(20,23%)
I.	Działalność zaniechana	-	-	-	-	-
F.	Zysk (strata) netto z działalności zanie- chanej	-	-	-	-	-
G.	Zysk (strata) netto	15 974	12 742	19,49%	11,41%	(20,23%)
H.	Pozostałe całkowite dochody	(2 476)	-	-	-	-
I.	Suma całkowitych dochodów	13 498	12 742	-	-	(5,60%)

W okresie od 01.01. do 30.06.2015r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży wyrobów na poziomie 96,9 mln zł. Osiągnięcie takiego poziomu przychodów jest wynikiem świadczonych usług oraz sprzedaży towarów handlowych.

W związku w strukturze przychodów znikome znaczenie miały przychody ze sprzedaży wyrobów, które osiągnęły wartość 470,7 tys. zł wobec 1687,7 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 MSF 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 wpływające 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 I półroczu 2015r. dominującym źródłem przychodów były przychody ze sprzedaży usług, które wyniosły w pierwszym półroczu 2015 r. prawie 78,3 mln zł wobec niemal 54,6 mln zł w poprzednim półroczu. Sytuacja taka wynika bezpośrednio z istotnego wzrostu skali działalności w omawianym okresie sprawozdawczym. Na przychody z tej działalności składają się bowiem usługi generalnego wykonawstwa oraz w mniejszym stopniu usługi aranżacyjno-wykończeniowe, architektoniczne i usługi związane z zarządzaniem inwestycjami (księgowość, sprzedaż, marketing, obsługa prawna, itd.) dla wszystkich spółek wchodzących w skład Holdingu. Dodatkowo usługi te księgowane są metodą memoriałową,

3.1.3 Rachunek przepływów pieniężnych

I półrocze 2015 roku rozpoczęło się stanem środków pieniężnych w kwocie 1 249,9 tys. zł, a zamknął się saldem w kwocie 2 856,13 tys. zł. na dzień 30.06.2015r. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 1 606,3 tys. zł.

a zatem wzrost aktywności Spółki w tym obszarze jednocześnie znajduje odbicie w poziomie generowanych przychodów. Pozycja ta wskazuje więc na znacznie wyższą aktywność Grupy w I półroczu 2015 roku.

Grupa zanotowała w I półroczu 2015 roku przychód z tytułu aportu w wysokości 3,0 mln zł, wobec 0,0 mln zł w okresie porównawczym. Wynikało to z faktu transferowania do struktur funduszy inwestycyjnych nowych projektów.

Koszt własny sprzedaży wzrósł w okresie od 01.01. do 30.06.2015 roku do poziomu 66,7 mln zł w porównaniu z okresem ubiegłym na poziomie 42,6 mln zł. Było to związane głównie z wyższym poziomem 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.

Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 17,2 mln zł wobec 22,9 mln zł na 30.06.2014 roku. Niższy poziom zysku operacyjnego wynika z postępującego zaawansowania procesu relokacji realizowanych projektów do spółek 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 osiągnięty przez Grupę Kapitałową zysk lub stratę w danym okresie. Ponadto znaczący wpływ na wyniki osiągnięte w I półroczu 2015 roku ma wycena udziałów i akcji w spółkach realizujących projekty inwestycyjne nie znajdujących się w strukturach FIZ oraz wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała na 30.06.2015 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 4 297,1 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka na 30.06.2015 roku odnotowała wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 2034,0 tys. zł.

3.1.4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2014r.

Grupa MURAPOL nie publikowała prognoz wyników finansowych na I półrocze 2015 roku.

3.2 Zarządzanie zasobami finansowymi spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy kapitałowej MURAPOL w I półroczu 2015 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi, koncentrowało się zarówno 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 30 czerwca 2015r. 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 scharak-

teryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku nieruchomości w Polsce w I półroczu 2015 roku, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Grupę należy uznać jako bardzo dobre, są one wyraźnie niższe niż te osiągnięte w porównywalnym okresie 2014 roku.

Ocenia się, że popyt na nowe mieszkania w 2016 roku będzie wyższy niż 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.

4. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

4.1 Istotne wydarzenia w I półroczu 2015 roku

Poniżej zostały przedstawione istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej, które wystąpiły w I półroczu 2015 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:

- 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.
- Podpisanie umowy kredytowej nr U0002777513127 w dniu 18.02.2015 roku z Alior Bank Spółka Akcyjna na kwotę 14000000 tys. PLN.
- Podpisanie umowy kredytowej nr 155625-27011-001/0 w dniu 18.03.2015 roku z Baniem Spółdzielczym w Węgierskiej Górcie do kwoty 1600000 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.
- Zgonie 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. 1250000 tys. PLN netto.
- Zgodnie z decyzją wydaną w dniu 13 marca 2015 r. 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.
- Zgonie 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 28000000 tys. PLN netto.
- Spółka skorzystała z opcji przedterminowego wykupu obligacji serii G (55.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 5500000 tys. PLN) i H1 (17.500 obligacji o łącznej wartości nominalnej 1750000 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 OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 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 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 300000000 tys. PLN (Obligacje) emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji zgodnie z następującymi parametrami:

- 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.

- Zgonie 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 Długołęka, za kwotę obliczoną w sposób szczegółowo określony w umowie, szacowaną na ok. 333,25 tys. PLN netto.

- Zgonie 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.

- Zarząd spółki MURAPOL S. A. z siedzibą w Bielsku-Białej (Emitent) informuje, iż w dniu 27 kwietnia 2015 r. Emitent przekazał do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S. A. w Warszawie kwotę 7633,16 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: 100 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 1317,59 tys. PLN.

- W dniu 13 maja 2015 r. Emitent zawarł przedwstępna umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązał się zakupić nieruchomości o łącznym obszarze 5.673 m² 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 zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązała się kupić nieruchomości 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. Emitent planuje realizację

na nieruchomości projektu deweloperskiego o powierzchni użytkowej lokali ok. 10.000 m² (w tym ok. 8.500 m² lokali mieszkalnych oraz ok. 1.500 m² 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 9500 tys. PLN netto. Emitent planuje realizację na nieruchomościach projektu deweloperskiego obejmującego budowę ok. 460 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m².

4.2 Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla toczenia się postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W I półroczu 2015 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 30 czerwca 2015 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań, których łączna wartość wynosiła ok. 5549,4 tys. zł oraz należności 1275,3 tys. zł. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki. Wartość utworzonej rezerwy na przewidywane koszty postępowań sądowych na dzień 30.06.2015r. wyniosła 1 481,7 tys. zł.

4.3 Informacje o zawarciu przez Murapol S.A. lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeśli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych niż rynkowe warunkach

W I półroczu 2015 roku Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych niż rynkowe warunkach.

4.4 Emisje papierów wartościowych i wykorzystanie wpływów z emisji

Wykaz wyemitowanych obligacji przez MURAPOL S.A. na dzień 30.06.2015 r. znajduje się w poniższej tabeli, obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o obligacjach. Serie K,L,M,N,O,P są zarejestrowane w

KDPW i jednocześnie podlegają obrotowi na rynku ASO Catalyst. Serie F nie została zarejestrowane do dnia bilansowego.

Seria	Data emisji	Oprocentowanie	Zadłużenie na 30.06.2015r. (tys. PLN)	Data zapadalności
F	2012-08-20	WIBOR3M+ marża 6,39%	10 000	24.08.2015
K	2013-09-30	WIBOR3M+ marża 6,00%	5 000	30.09.2016
L	2013-11-22	WIBOR3M+ marża 6,00%	5350	01.11.2015
M	2014-08-14	WIBOR3M+ marża 5,70%	8 935	14.11.2016
N	2014-08-14	WIBOR3M+ marża 5,60%	6 650	14.08.2016
O	2014-09-19	WIBOR3M+ marża 5,65%	18 570	19.11.2016
P	2015-04-02	WIBOR3M+ marża 4,6%	30 000	29.04.2018
łącznie			84 505	

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)				
	3Q2015	4Q2015	3Q2016	4Q2016	2Q2018
F	10 000				
K			5000		
L		5 350			
M				8934	
N			6650		
O				18570	
P					30000

4.5 Informacje o udzielonych/otrzymanych poręczeniach oraz gwarancjach

Na 30.06.2015 Grupa przedstawia następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania z tytułu umów przedwstępnych na zakup gruntów	
Wyszczególnienie	Wartość netto na dzień 30.06.2015
krótkoterminowe płatne do 1 roku	28 857,000
długoterminowe płatne powyżej 1 roku	45 210,000
Razem	74 067,000

Na dzień 30.06.2015 występują następujące zobowiązania warunkowe:	
Wyszczególnienie	Wartość
Murapol S.A	91 198,775
Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej	9 700,000
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań leasingowych	168,630
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych	8 000,000
Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych	30 266,114
Poręczenia udzielone dotyczące zobowiązań handlowych na rzecz spółek zależnych	23 654,000
Umowa Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców	18 750,000
Poręczenia udzielone dotyczące umów leasingowych na rzecz spółek zależnych	660,031
Spółki zależne	10 618,413
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań leasingowych	618,413
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych	10 000,000
Umowa Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców	-
Razem	101 817,189

4.6 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych

W dniu 18 lutego 2015 r. Spółka Murapol S.A. zawarła z umową z Alior Bank z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem jest kredyt w rachunku obrotowym w kwocie 14 000,0 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności. Przewidywany termin spłaty to 27 listopad 2016 r.

Na dzień 30 czerwca 2015r. i 31 grudnia 2014 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych

polskich. Spółka w okresie od 01.01. do 30.06.2015 r. nie wypowiedziała żadnej umowy kredytowej. Nie została też żadna umowa kredytowa wypowiedziana przez banki finansujące.

Zaciągnięte w okresie od 01.01. do 30.06.2015 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

Kredyty bankowe zaciągnięte w okresie od 01.01.2015r. do 30.06.2015 r. tys. PLN						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	%	Termin wymagalności
Alior Bank	obrotowy	14 000,00	PLN	10 050,46	zmiennie	27.11.2016

Kredyty i pożyczki według terminu wymagalności prezentuje poniższe zestawienie.

Termin wymagalności	31.12.2014 tys. PLN	30.06.2015 tys. PLM
Do 1 roku	68 534,3	72 362,3
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 582,9	5 133,2
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,0	0,0
Powyżej 5 lat	0,0	0,0
Razem kredyty i pożyczki	73 117,2	77 528,5
W tym: długoterminowe	4 582,9	5 166,2
krótkoterminowe	68 534,3	72 362,3

4.7 Informacje o zaciągniętych, udzielonych i wypowiedzianych umowach pożyczek

Na dzień 30 czerwca 2015r. i 31 grudnia 2014 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę pożyczki wyrażone były w złotych polskich. Saldo zaciągniętych pożyczek od podmiotów zewnętrznych wyniosło 0,0 mln zł od podmiotów powiąza-

nych kapitałowo 7,2 mln zł.

Pożyczki zaciągnięte przez Murapol S.A. od Spółek powiązanych kapitałowo w okresie 6 miesięcy zakończonych 30.06.2015r. prezentuje poniższe zestawienie.

Pożyczki zaciągnięte za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015 r.	
Pożyczkodawca	Kwota pożyczki pozostała do spłaty
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRK S.K.	1 081,3
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WRO S.K.	559,7
Murapol WOLA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	3 656,2
Murapol Nord Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Partner S.K.A.	203,4
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBA S.K.	258,9
Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.	1 483,0
Pożyczki razem	7 242,5

W I półroczu 2015r. spółka udzieliła pożyczek według poniższego zestawienia:

Pożyczki udzielone za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015 r.	
Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki pozostała do spłaty
Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	897,9
Murapol Czerwieńskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.	641,1
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. S.K.A.	21,3
Murapol Garbarnia Sp. z o.o.	6,1
Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.A.	1 974,1
Murapol Nord Sp. z o.o.	1,0
Murapol Projekt Sp. z o.o.	6,6
Murapol Projekt SP. z o.o. Sp. k.	153,4
Pożyczki razem	3 701,6

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 oraz 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 osiągnięcie słabych lub negatywnych wyników finansowych, a w skrajnych przypadkach upadłość.

Ryzyko konkurencji

O zdolności dewelopera do konkurencji 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 pozyskiwanie 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 odbijają 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 tendencji.

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 1,50%. 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 podaży, 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 płynność 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 Spółka kar administracyjnych i obciążeń podatkowych związanych z nieprawidłowym, zdaniem organów administracji publicznej, stosowaniem przepisów prawa.

Istotnym czynnikiem, który może wpłynąć na perspektywy rozwoju, osiągnięte 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 Spółkę.

Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Spółki przepisów prawa i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosować strategię Spółki 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 niejedno- znacznych 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 strukturę 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 ujednoczenia 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 trwale 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 zapewniła 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 komunika-

cji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upublicznienia 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”.

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

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

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 Spółki 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 Spółki najpóźniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia dokumenty akcji i nie odbiorą ich przed ukończeniem Walnego Zgromadzenia. Zamiast akcji

mogą być złożone w siedzibie Spółki 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 szesnaste 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 Spółki 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 Spółki: (1) 8.200.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 (dających 16.400.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu) stanowiące 20,50% kapitału zakładowego Spółki 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 Spółki 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 Spółki 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 Spółki.

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

- przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia,
- istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki, 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.

Nabywanie i zbywanie 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 Spółki, 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 Spółki 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 użytkownika wieczystego lub udziałów w tym prawie za wyjątkiem: zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach prowadzonej działalności Spółka 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 bezwzględnie większością głosów.

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

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

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 Spółka 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.

Członek Zarządu powinien zachowywać pełną lojalność wobec Spółka i uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić wy- łącznie 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 Spółka. 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 po- wstrzymać 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. Od momentu wprowadzenia akcji Spółka 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 Spółka 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;

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 funk-

- 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:

Wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółka.

1. Wybór członków Zarządu oraz ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu.

2. Zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członków Zarządu.

3. Delegowanie spośród swego grona osoby do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu.

4. 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.

Realizacja zadań komitetu audytu. Realizacja zadań komitetu audytu nie jest w chwili obecnej realizowana przez Radę Nadzorczą Spółka.

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;
- Ujednoczenie 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 przeglądowi 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 błędów 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 jakiejkolwiek 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 dokonany zgodnie z art. 402¹ 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 29 maja 2015r. MURAPOL S.A. zawarła z Baker Tilly Poland Assurance 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 wynagro-

dzenie za dokonanie przeglądu sprawozdania jednostkowego w wysokości 34 tys. PLN netto i skonsolidowanego w wysokości 18 tys. netto, za dokonanie badania sprawozdania jednostkowego w wysokości 78 tys. netto i skonsolidowanego w wysokości 22 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