



 **MURAPOL**
ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

GRUPA MURAPOL

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
za pierwsze półrocze 2017 roku

Spis zawartości

Spis zawartości	2
Charakterystyka Grupy Kapitałowej	3
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych	6
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	8
Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej.....	10
Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w pierwszym półroczu 2017 roku	10
Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach	13
Informacje o udzielonych pożyczkach.....	14
Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	15
Informacje o toczących się postępowaniach sądowych	15
Opis wykorzystania wpływów z emisji.....	15
Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą	16
Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	16
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w pierwszym półroczu 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	17
Przewidywany rozwój.....	23
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	24
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	25
Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy	25
Czynniki ryzyka i zagrożenia	27
Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej.....	29
Akcjonariat	31
Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta.....	32
Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2017	33

Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Murapol to holding inwestycyjny o profilu deweloperskim od 16 lat realizujący projekty z zakresu budownictwa wielorodzinnego. Od 2009 roku Grupa ma w swoim portfelu także obiekty o profilu komercyjnym ze szczególnym uwzględnieniem sektora biurowego.

Obecnie Murapol należy do czołówki polskich firm deweloperskich, z roku na rok pobijając własne, będące jednocześnie rynkowymi, rekordy sprzedaży mieszkań. Grupa posiada najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji oraz jeden z największych portfeli projektów w przygotowaniu wśród podmiotów działających na polskim rynku mieszkaniowym. Strategia Grupy zakłada budowanie organizacji o zasięgu międzynarodowym, czego wyrazem są pierwsze projekty zagraniczne, w Niemczech i Wielkiej Brytanii.

Murapol powstał w 2001 roku w Bielsku-Białej, gdzie do dzisiaj mieści się centrala Spółki. Grupa posiada 4 oddziały pracowni architektoniczno-projektowej – Murapol Architects Drive Sp. z o.o. (Bielsko-Biała, Kraków, Warszawa, Wrocław) oraz 12 biur sprzedaży w miastach, w których realizuje projekty inwestycyjne (Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Katowice, Kraków/Wieliczka, Łódź, Poznań, Siewierz, Toruń, Tychy, Warszawa, Wrocław). Ponadto Murapol działa poprzez dwa oddziały zagraniczne, operujące w ramach spółek MURAGER GmbH na rynek niemiecki oraz MURASCOT Ltd. – w Szkocji.

Murapol, przez pierwsze sześć lat swojej działalności realizował projekty inwestycyjne na bielskim rynku mieszkaniowym. Dalsze lata to wchodzenie z aktywnością deweloperską do kolejnych lokalizacji zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Obecnie Grupa Murapol działa w 13 miastach Polski, w czterech kolejnych przygotowuje projekty nieruchomościowe. Ponadto proceduje formalności administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budów w Niemczech (w Berlinie i Zossen k/Berlina) oraz dwóch w stolicy Szkocji - Edynburgu.

Od początku działalności do 30 czerwca 2017 roku Grupa Murapol zrealizowała 90 inwestycji nieruchomościowych, w których powstało 8 356 lokali, zamieszkałych przez ponad 25 tys. osób.

Profil działalności Grupy Murapol, poza segmentem deweloperskim, obejmuje również świadczenie usług doradczo-wykonawczych. Działalność ta jest realizowana przez podmioty skupione wokół spółki Abadon Real Estate S.A., których kompetencje pozwalają wykonywać kompleksową obsługę projektów nieruchomościowych, zarówno mieszkaniowych, komercyjnych, jak i obiektów użyteczności publicznej. Podmioty te powstały w efekcie wydzielenia do nich poszczególnych sekcji usługowo-wykonawczych w zakresie realizacji inwestycji ze spółki Murapol S.A. Trzecim obszarem aktywności Grupy Murapol jest działalność inwestycyjna, związana z tworzeniem produktów inwestycyjnych opartych o projekty nieruchomościowe Grupy.

Wykaz podmiotów konsolidowanych w ramach Grupy Murapol:

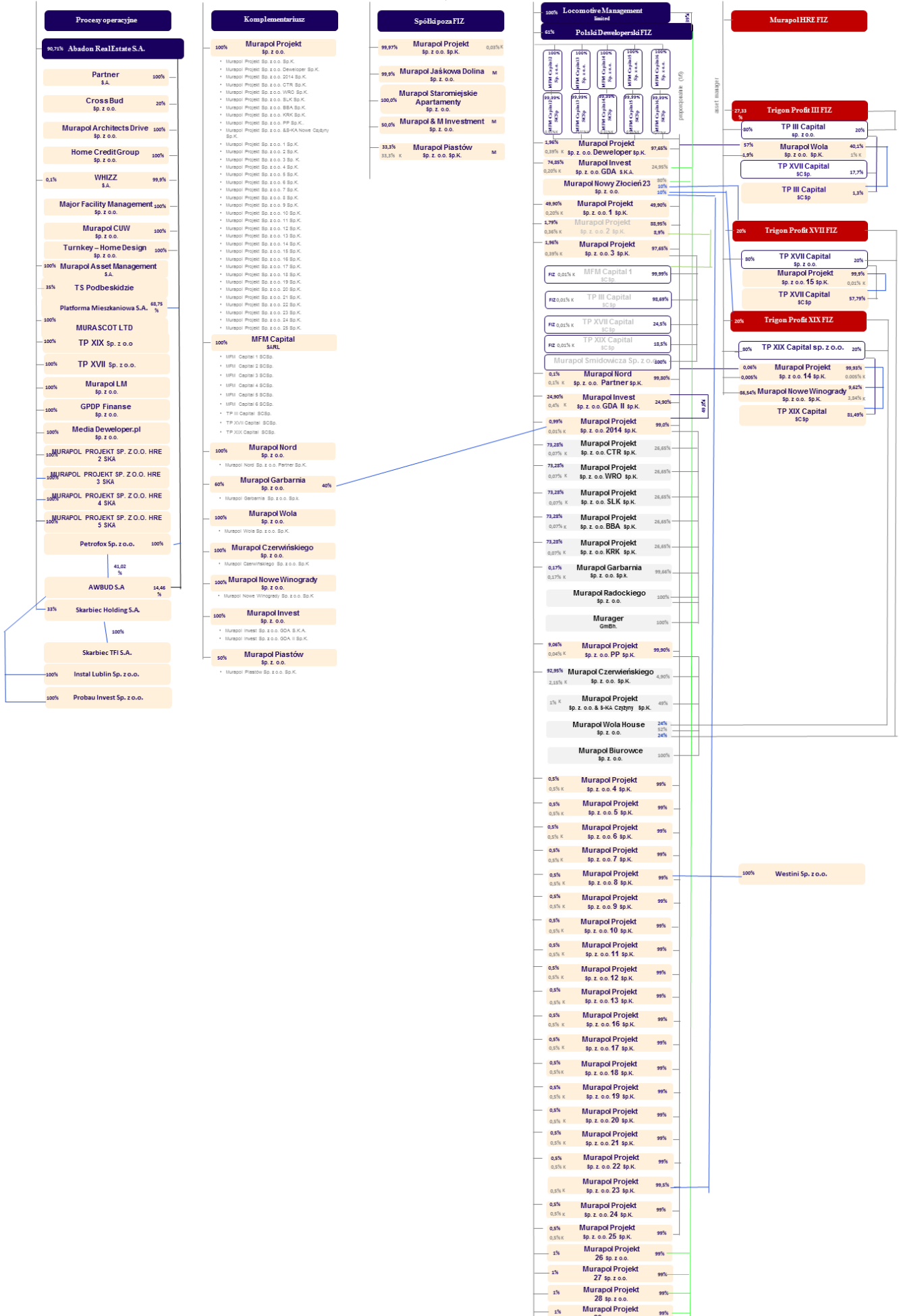
Nazwa jednostki	Udział w kapitale zakładowym		Metoda konsolidacji	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Murapol S.A.	Jednostka dominująca		pełna	pełna
Murapol Asset Management S.A.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Nord Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Invest Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Wola Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Garbarnia Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	-
Murapol Piastów Sp. z o.o.	50%	50%	pełna	-
MFM Capital S.A.R.L.	100%	100%	pełna	pełna

Murapol S.A. jako Jednostka Inwestycyjna zgodnie z MSSF 10 nie dokonuje konsolidacji, lecz wycenia do wartości godziwej przez wynik finansowy znaczną część jednostek będących w jej portfelu inwestycyjnym.

Na następnej stronie przedstawiono strukturę holdingu inwestycyjnego Murapol.

Struktura GK wg. udziału kapitałowego

Murapol S.A.



Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Aktywa	30.06.2017	31.12.2016	Zmiana	Dynamika
AKTYWA TRWAŁE	676 327	503 473	172 854	34%
Wartości niematerialne	505	585	(80)	-14%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 421	3 296	125	4%
Nieruchomości inwestycyjne	1 156	10 688	(9 532)	-89%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	43 829	46 292	(2 463)	-5%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	578 948	411 453	167 496	41%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	42 732	24 114	18 618	77%
Należności długoterminowe	297	294	2	1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 425	6 737	(1 312)	-19%
Inwestycje długoterminowe	14	14	-	0%
AKTYWA OBROTOWE	173 605	134 050	39 555	30%
Zapasy	1 057	1 264	(207)	-16%
Należności z tytułu dostaw i usług	49 981	25 634	24 347	95%
Pozostałe należności krótkoterminowe	18 201	33 915	(15 714)	-46%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	38 499	38 495	4	0%
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	34 545	23 995	10 550	44%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 322	10 747	20 575	191%
AKTYWA RAZEM	849 932	637 523	212 410	33%
KAPITAŁ WŁASNY	400 553	324 049	76 505	24%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	400 574	324 064	76 509	24%
Kapitał podstawowy	2 040	2 020	20	1%
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	(54 753)	(52 378)	(2 375)	5%
Pozostały kapitał zapasowy	325 430	222 740	102 691	46%
Kapitały rezerwowe	35 700	25 000	10 700	43%
Wynik finansowy roku obrotowego	92 159	126 684	(34 525)	-27%
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających oraz różnice kursowe z konsolidacji	(2)	(1)	(1)	100%
Udziały mniejszości	(21)	(16)	(5)	31%
ZOBOWIĄZANIA	449 379	313 474	135 905	43%
Zobowiązania długoterminowe	206 877	194 535	12 342	6%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	76 110	82 459	(6 349)	-8%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	129 482	109 453	20 029	18%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 285	2 623	(1 338)	-51%
Zobowiązania krótkoterminowe	242 502	118 939	123 563	104%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	156 221	55 313	100 908	182%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	31 650	260	31 389	12073%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 322	15 897	(4 576)	-29%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	241	28	214	764%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	39 970	44 393	(4 423)	-10%
Rezerwy krótkoterminowe	2 171	2 270	(99)	-4%
Przychody przyszłych okresów	927	778	150	19%
PASYWA RAZEM	849 932	637 523	212 410	33%

Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku suma aktywów Grupy wyniosła 849 932 tys. PLN, co oznacza wzrost o 212 410 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem wartości aktywów finansowych łącznie o 183 651 tys. PLN. Wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży spadła o 2 463 tys. PLN, wartość aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 167 496 tys. PLN, a wartość pozostałych długoterminowych aktywów finansowych wzrosła o 18 618 tys. PLN. Wzrost wartości aktywów finansowych, a w szczególności wzrost aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy związany jest z rozwojem Grupy organicznie oraz poprzez akwizycje (Skarbiec Holding S.A., AWBUD S.A.).

Suma zobowiązań na koniec pierwszego półrocza wyniosła 449 379 tys. PLN i wzrosła o 135 905 tys. PLN w porównaniu do końca 2016 roku. Spowodowane to było przez wzrost zobowiązań finansowych o łącznie 145 978 tys. PLN oraz spadek zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań krótkoterminowych o 4 500 tys. PLN każde. Wzrost zobowiązań finansowych należy tłumaczyć koniecznością sfinansowania rozwoju Grupy, czyli zakupu działek pod kolejne inwestycje deweloperskie oraz 32,9% akcji spółki Skarbiec Holding S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tysiącach złotych)

Wyszczególnienie	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016	Zmiana	Dynamika
Przychody	125 786	136 774	(10 989)	-8%
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług	26 701	75 720	(49 018)	-65%
Zyski z inwestycji	96 438	58 478	37 944	65%
Pozostałe przychody operacyjne	2 662	2 576	85	3%
Koszty	27 805	77 647	(49 843)	-64%
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów towarów i usług	18 574	69 799	(51 225)	-73%
Koszty operacyjne	6 465	3 917	2 549	65%
Pozostałe koszty operacyjne	2 765	3 931	(1 166)	-30%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	97 981	59 127	38 854	66%
Przychody (koszty) finansowe	(5 607)	(4 432)	(1 175)	27%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	92 374	54 695	37 679	69%
Podatek dochodowy	(220)	(888)	669	-75%
Zysk (strata) netto	92 170	53 807	38 348	71%

Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

Łączne przychody Grupy w pierwszym półroczu 2017 roku osiągnęły poziom 125 786 tys. PLN. Były niższe o 10 989 tys. PLN od przychodów w pierwszym półroczu 2016 roku. Wpływ na to miały wyższe o 37 944 tys. PLN zyski z inwestycji oraz reorganizacja segmentu doradczo wykonawczego w 2016 roku. Segment ten został skonsolidowany w Grupie Abadon Real Estate i przestał być konsolidowany w Murapol od drugiego kwartału 2016 roku. Zatem dane porównawcze zawierają przychody tego segmentu za pierwszy kwartał 2016. Spowodowało to spadek przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i usług o 49 018 tys. PLN.

Analogicznie koszt własny sprzedaży wyniósł 27 805 tys. PLN i był niższy o 49 843 tys. PLN od kosztu własnego sprzedaży za pierwsze półrocze 2016 roku.

Zysk operacyjny za pierwsze półrocze wyniósł 97 981 tys. PLN a zysk netto 92 154 tys. PLN. Oba poziomy zysku są wyższe od danych porównawczy o około 38 500 tys. PLN, co związane jest z wyższymi zyskami z inwestycji w pierwszym półroczu 2017 roku.

Struktura przychodów Grupy Murapol wg segmentów działalności

Struktura przychodów w pierwszym półroczu 2017 roku przedstawia się następująco:

Segment działalności	Od 01.01.2017 do 30.06.2017 w tys. PLN
Deweloperski	43 999
Doradczo usługowy	89 001
Inwestycyjny	(7 214)
Razem	125 786

Ujemny wynik na działalności inwestycyjnej związany jest zakupem pakietu akcji Skarbiec Holding S.A. oraz późniejszymi zmianami we władzach spółki. Miało to krótkoterminowy negatywny wpływ na kurs akcji Skarbiec Holding, co znajduje odzwierciedlenie w wynikach segmentu.

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Grupa Murapol działa w trzech segmentach: deweloperskim, doradczo-wykonawczym i inwestycyjnym, w ramach których oferuje szeroką paletę produktów, towarów i usług.

Segment deweloperski

Grupa Murapol, w ramach działalności deweloperskiej, oferuje lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe powstające w realizowanych projektach nieruchomościowych. Obecna mapa inwestycji Grupy Murapol obejmuje 13 miast w Polsce, zarówno największych, jak również regionalnych z dużym potencjałem do prowadzenia działalności deweloperskiej (Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Siewierz, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka, Wrocław). Wkrótce dołączą do nich cztery kolejne krajowe lokalizacje, w których Grupa przygotowuje inwestycje (Bydgoszcz, Gliwice, Sosnowiec, Mikołów – wygrany przetarg na zakup nieruchomości). Ponadto Murapol proceduje formalności administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budów na zakupionych oraz zakontraktowanych terenach inwestycyjnych w Niemczech (Berlinie i Zossen k/Berlina) oraz dwóch w stolicy Szkocji - Edynburgu.

Dominującą część oferty lokali mieszkalnych Grupy Murapol stanowi segment popularny czyli mieszkania 2- i 3- pokojowe, o metrażach od 40 do 60 mkw., cieszące się największym zainteresowaniem na rynku, wśród zarówno klientów bazowych, kupujących lokale na własne potrzeby, jak również nabywców inwestycyjnych. Uzupelnieniem tej oferty są kawalerki oraz lokale 4-pokojowe o większy metrażach.

Grupa Murapol realizuje projekty nieruchomościowe zarówno w centrach miast, jak również nieco dalej od śródmieść, starając się odpowiadać na preferencje lokalizacyjne jak najszerszego grona klientów.

Segment doradczo-wykonawczy

Abadon Real Estate S.A. to spółka dominująca w Grupie Abadon Real Estate, należącej do holdingu Murapol, która oferuje kompleksową obsługę projektów inwestycyjnych zarówno z obszaru budownictwa mieszkaniowego, jak również przemysłowego, komercyjnego oraz obiektów użyteczności publicznej. Zakres oferowanych usług obejmuje:

- generalne wykonawstwo – Partner S.A.
- architektura, projektowanie, akwizycje nieruchomości, procedowanie formalności administracyjnych związanych z uzyskiwaniem niezbędnych decyzji urzędowych – Murapol Architects Drive Sp. z o.o.
- dystrybucja materiałów budowlanych - CROSS BUD Sp. z o.o.
- wykończenie mieszkań pod klucz - Turnkey – Home Design Sp. z o.o.
- zarządzanie nieruchomościami - Major Facility Management Sp. z o.o.
- sprzedaż i pośrednictwo kredytowe - Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o.
- obsługa marketingowo - reklamowa - WHIZZ S.A.
- usługi księgowo-rachunkowe, controlling finansowy, kadry, IT - Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.
- realizacja inwestycji z zakresu budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki - AWBUD S.A.

Obecnie dominujące grono zleceńodawców dla podmiotów z Grupy Abadon Real Estate stanowią spółki z holdingu Murapol. Celem strategicznym jest zwiększenie w portfelu zamówień udziału kontraktów od inwestorów zewnętrznych realizujących projekty nieruchomościowe na terenie Polski.

Segment inwestycyjny

Murapol, we współpracy z wiodącymi polskimi TFI, tworzy fundusze inwestycyjne zamknięte, których certyfikaty inwestycyjne stanowią atrakcyjną formę lokowania nadwyżek finansowych zarówno dla inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Ponadto Murapol okresowo emituje obligacje korporacyjne, które są jednym ze źródeł zewnętrznego finansowania strategii rozwoju Grupy.

Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej

W ramach segmentu deweloperskiego odbiorcami Grupy Murapol są klienci nabywający lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe.

Segment doradczo-wykonawczy czyli spółki skupione wokół Abadon Real Estate S.A., których działalność pozwala świadczyć kompleksową obsługę przedsięwzięć inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz użyteczności publicznej, jest skierowany do inwestorów zainteresowanych realizacją tego typu projektów. Pierwszymi i wiodącymi zleceniodawcami dla spółek z Grupy Abadon Real Estate są podmioty wchodzące w skład holdingu Murapol. Backlog Grupy Abadon Real Estate, bazujący na zleceniach otrzymanych od holdingu Murapol na lata 2017 – 2020, wynosi 1 299 mln PLN, w tym w 2017 roku 252 mln PLN. W pierwszym półroczu 2017 roku holding Murapol zlecił spółkom z Grupy Abadon Real Estate prace o wartości 171 mln PLN.

Oferta Grupy Abadon Real Estate, poza obsługą projektów realizowanych przez spółki wchodzące w skład holdingu Murapol, jest skierowana także do inwestorów zewnętrznych, głównie zagranicznych funduszy, które dostrzegając potencjał polskiego rynku nieruchomościowego są zainteresowane realizacją w Polsce projektów inwestycyjnych, bez konieczności utrzymywania lokalnych struktur. Sekcje biznesowe skoncentrowane w Grupie Abadon Real Estate obejmują swoim zasięgiem pełen zakres procesów związanych z realizacją wysoce zaawansowanych projektów nieruchomościowych i są w stanie odpowiedzieć na najbardziej wymagające potrzeby inwestorów.

W ramach segmentu inwestycyjnego Grupa Murapol oferuje produkty inwestycyjne oparte o realizowane projekty nieruchomościowe. Są to certyfikaty inwestycyjne FIZ-ów organizowanych we współpracy z wiodącymi polskimi TFI, skierowane zarówno do inwestorów indywidualnych, jak również klientów instytucjonalnych. Obecnie Grupa Murapol współpracuje głównie z Trigon TFI, Saturn TFI oraz butikiem inwestycyjnym Heritage Real Estate S.A., odpowiadającym za dystrybucję certyfikatów inwestycyjnych emitowanych przez Murapol HRE FIZAN.

Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w pierwszym półroczu 2017 roku

Grupa Murapol stale powiększa skalę działalności, nabywając grunty pod projekty inwestycyjne.

W I półroczu 2017 roku Grupa Murapol podpisała umowy dotyczące zakupu ok. 15,6 ha gruntów za blisko 96,6 mln zł netto, na których zrealizuje projekty inwestycyjne, w których powstanie blisko 2,9 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 130,6 tys. mkw.

Data	Miasto	Lokalizacja	Powierzchnia działki (ha)	Wartość PLN	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań
11.01.2017	Katowice	Bytkowska	1,3800	5 295 830	243	11 229
13.01.2017	Łódź	Piłsudskiego/Sobolowa	0,5673	4 030 000	199	9 145
02.02.2017	Gdańsk	Jaškowa Dolina (Rakoczego)	0,8000	11 900 000	158	7 170
21.02.2017	Gliwice	Kozielska	3,0000	6 000 000	693	26 000
07.03.2017	Gdynia	Nasypowa/Śmidowicza	4,8520	25 750 000	627	30 400
21.03.2017	Poznań	Karpia	0,7725	4 550 000	184	9 904
27.03.2017	Warszawa	Ordona	0,6429	15 100 000	166	7 903
13.04.2017	Wrocław	Klasztorna	1,2447	6 400 000	280	11 272
10.05.2017	Berlin	Zossen	2,0450	13 068 050	230	13 000
14.06.2017	Wrocław	Słubicka	0,2710	4 500 000	106	4 605
SUMA			15,5754	96 593 880	2 886	130 628

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. Grupa Murapol zakontraktowała, w formie umów przedwstępnych, zakup 22,4 ha o wartości ponad 99,1 mln zł, na których przygotowuje projekty inwestycyjne obejmujące ponad 3,9 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni blisko 166,6 tys. mkw.

Data	Miasto	Lokalizacja	Powierzchnia działki (ha)	Wartość PLN	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań
05.01.2017	Edynburg	Ferry Road/Industry Lane	0,1546	4 613 940	20	2 000
08.02.2017	Sosnowiec	Klimontowska	3,5500	8 500 000	756	30 000
08.03.2017	Warszawa	Dzieci Warszawy	1,4928	11 000 000	291	11 000
24.03.2017	Poznań	Wagrowska	3,6881	36 000 000	711	35 000
31.03.2017	Edynburg	65 London Road	0,1005	4 421 700	30	2 100
27.04.2017	Katowice	Karolinki	9,4208	25 000 000	1 658	70 468
04.05.2017	Siewierz	Jeziorna	4,0175	9 600 000	447	16 000
SUMA			22,4243	99 135 640	3 913	166 568

31 stycznia 2017 roku Spółka Abadon Real Estate S.A., należąca do holdingu Murapol, zawarła warunkową umowę inwestycyjną na zakup 100 proc. udziałów Petrofox Sp. z o.o., podmiotu dysponującego większościovym pakietem akcji AWBUD S.A.

3 lutego 2017 r. Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S. A. (transakcja z dnia 2 lutego 2017 r., rozliczona w dniu 3 lutego 2017 r.) 370.000 akcji spółki Awbud S.A., za łączną cenę 2 775 tys. zł, tj. za cenę 7,50 zł za jedną akcję. W wyniku ww. transakcji, Abadon Real Estate zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w Awbud, stając się właścicielem łącznie 781.000 akcji Awbud, reprezentujących łącznie 9,47 proc. kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do wykonywania 781.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Awbud, stanowiących łącznie 9,47 proc. ogólnej liczby głosów w Awbud.

15 maja br., po pozyskaniu pozytywnej opinii UOKiK, Abadon Real Estate S.A. sfinalizował nabycie 100 proc. udziałów Petrofox Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł, za cenę wynoszącą 14 036 671,97 zł. Tym samym, doszło do pośredniego nabycia akcji w kapitale zakładowym spółki Awbud S.A.

Obecnie Abadon Real Estate S.A. posiada łącznie bezpośrednio i pośrednio 4 573 194 akcji Awbud, co daje 55,48 proc. w kapitale zakładowym Spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu jej akcjonariuszy.

1 czerwca 2017 roku Murapol zakupił, w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A, 2 251 152 akcje w kapitale zakładowym spółki Skarbiec Holding S.A. za łączną cenę 75 233 499,84 zł, tj. za cenę 33,42 zł za jedną akcję. Zakupione przez Grupę Murapol akcje stanowią 32,99 proc. udział w kapitale zakładowym Skarbiec Holding oraz taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Na dzień 30 czerwca 2017 roku struktura zaciągniętych zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa
Kredyty	56 694	X
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/16/369	23 600	WIBOR + marża
SGB-Bank S.A. - OBRKK/1/2017/45713	5 000	WIBOR + marża
Alior Bank - U0002588160059	21 472	WIBOR + marża
Alior Bank - U0003114418854	7 000	WIBOR + marża
Wycena kredytów wg skorygowanej ceny nabycia	(378)	
Obligacje	160 271	
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA P)	30 257	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA R)	22 679	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA S)	45 563	stała stopa 6%
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA T)	10 050	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA U)	5 024	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA W)	11 819	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA Z)	13 164	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA BA)	28 169	stała stopa 6%
Wycena kredytów wg skorygowanej ceny nabycia	(6 454)	
Leasingi i pozostałe	509	X
Pożyczki	176 015	X
Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.A.	5 249	stałe
Partner S.A	9 862	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DEWELOPER Sp.K.	5 857	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.K.	23 347	stałe
Murapol Wola Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.	21 576	stałe
Murapol Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA II Sp.K.	1 148	stałe
GPDP Finanse Sp. z o.o.	31 135	stałe
Murapol Jaškowa Dolina Sp. z o.o.	380	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Sp.K.	570	stałe
Murapol Radockiego Sp. z o.o.	440	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp.K.	680	stałe
Abadon Real Estate	48 500	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Sp.K.	15 089	stałe
Murapol Garbarnia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.	11 569	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Sp.K.	1 000	stałe
Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia	(388)	
Ogółem	393 489	

Żaden z kredytów nie został wypowiedziany w pierwszym półroczu 2017 roku.

Informacje o udzielonych pożyczkach

Struktura udzielonych pożyczek przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota pożyczki	Stoпа procentowa
HCG FiN Sp. z o.o.	2 334	stałe
Abadon Real Estate S.A.	2 058	stałe
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	254	stałe
Major Facility Management Sp. z o.o.	124	stałe
Media Deweloper.pl Sp. z o.o.	241	stałe
Murager GmbH	1 781	stałe
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. k.	333	stałe
Murapol Garbarnia Sp.z o.o.SKA	2 009	stałe
Murapol Invest GDA S.K.A.	175	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp.k.	42 832	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp.k.	11 602	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 Sp.k.	9 595	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 7 Sp.k.	1 552	stałe
Murapol Radockiego Sp.z o.o.	4 414	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. & s-ka Nowe Czyżyny Sp.k.	116	stałe
Murapol Staromiejskie Apartamenty Sp. z o.o.	1 967	stałe
Turnkey - Home Desing Sp.zo.o.	10	stałe
Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia	-168	stałe
RAZEM	81 229	

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30.06.2017 struktura udzielonych gwarancji i poręczeń w Grupie Kapitałowej wyglądała następująco:

Tytuł	Wystawca/Poręczający/Gwarant	Koniec umowy	Kwota
Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej	Murapol S.A.	nieokreślony	9 320
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych	Murapol S.A.	nieokreślony	3 000
Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych	Murapol S.A.	nieokreślony	30 600
Poręczenia udzielone dotyczące zobowiązań handlowych na rzecz spółek zależnych	Murapol S.A.	2017-10-31	2 000
	Murapol S.A.	2017-12-31	3 900
	Murapol S.A.	2018-12-31	2 900
	Murapol S.A.	2019-12-31	400
	Murapol S.A.	2020-12-31	6 350
	Murapol S.A.	2018-05-20	10 000
Umowa Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców	Murapol S.A.	2018-05-29	5 000
	Murapol S.A.	2017-10-09	10 000
	Murapol S.A.	2019-11-17	31 500
	Murapol S.A.	2017-11-06	10 000
Poręczenia dotyczące zobowiązań kredytowych	Murapol S.A.	2018-05-29	4 930
	Murapol S.A.	2017-08-25	7 000
Poręczenia udzielone dotyczące umów leasingowych na rzecz spółek zależnych	Murapol S.A.	2017-07-10	30
	Murapol S.A.	2017-10-25	24
	Murapol S.A.	2018-05-15	86
Umowy gwarancyjne FIZ	Murapol S.A.	nieokreślony	6 619
Gwarancje	Murapol S.A.	2019-03-31	2 355
RAZEM			157 747

Murapol S.A. jest poręczycielem i gwarantem dla spółek powiązanych: Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o.

Informacje o toczących się postępowaniach sądowych

W pierwszym półroczu 2017 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.

Opis wykorzystania wpływów z emisji

W pierwszym półroczu 2017 roku Murapol S.A. nie przeprowadził emisji akcji. Przyznano jedynie akcje członkom Zarządu w ramach programu emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych na omawiany okres.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Rentowność

		1H 2017	1H 2016
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody ze sprzedaży	73,26%	39,34%
EBITDA (tys. PLN)	zysk operacyjny + amortyzacja	98 543	59 823
Marża EBITDA	EBITDA / przychody ze sprzedaży	78,34%	43,74%
ROE	zysk netto / kapitał własny	23,01%	19,87%

Rentowności sprzedaży netto za pierwsze półrocze 2017 roku wyniosła 73,26% i wzrosła z 39,34% w pierwszym półroczu 2016 roku. Wzrost ten wynika z wyższych zysków z inwestycji oraz ich wyższego udziału w całkowitych przychodach. Zysk EBITDA wyniósł 98 543 tys. PLN i również wynika z wyższego zysku z inwestycji.

Rentowność kapitału własnego wyniosła 23,01%, i wzrosła o 3,24 punktów procentowych w stosunku do pierwszego półrocza 2016 roku.

Efektywność gospodarowania

		1H 2017	2016
Rotacja zobowiązań	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 180 dni	76	38
Rotacja zapasów	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 180 dni	7	3
Rotacja należności	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 180 dni	337	61

Rotacja zobowiązań prezentuje się na poziomie 76 dni. Rotacja zapasów, ze względu na inwestycyjny charakter Grupy wynosi 7 dni. Rotacja należności kształtuje się na poziomie 337 dni. Wysokie poziomy wskaźników rotacji zobowiązań i należności wynika z dużej udziału rozrachunków z podmiotami powiązanymi, gdzie Murapol jako jednostka dominująca decyduje o terminie płatności.

Zadłużenie

		1H 2017	2016
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	52,87%	49,17%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	28,53%	18,66%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	24,34%	30,51%

Na 30 czerwca 2017 udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Grupy wyniósł 52,87%. Przy czym wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 28,53%, a długoterminowego

24,34%. W okresie porównawczym wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 49,17%, a więc na koniec pierwsze półrocza wzrósł o 3,7 punktu procentowego. Należy przy tym zauważyć że suma bilansowa wzrosła w tym czasie o 212 mln PLN. Oznacza to, że pomimo dynamicznego wzrostu Grupy nie zwiększa swojego profilu ryzyka. Przesunięcie w stronę zobowiązań krótkoterminowych wynika z większego wykorzystania pożyczek od niekonsolidowanych jednostek powiązanych w 2017 roku.

Płynność

		1H 2017	2016
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,72	1,13
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,71	1,12

Wskaźnik płynności bieżącej na 30 czerwca 2017 ukształtował się na poziomie 0,72, a wskaźnik płynności szybkiej na poziomie 0,71. Spadek z poziomu 1,13/1,12 na koniec roku należy tłumaczyć wzrostem wartości pożyczek otrzymanych, które służyły sfinansowaniu rozwoju Grupy. Pożyczki te rozpoznane są w sprawozdaniu jako zobowiązania krótkoterminowe. Ze względu na fakt, że pochodzą one od podmiotów powiązanych, ich wpływ na ryzyko utraty płynności jest minimalny.

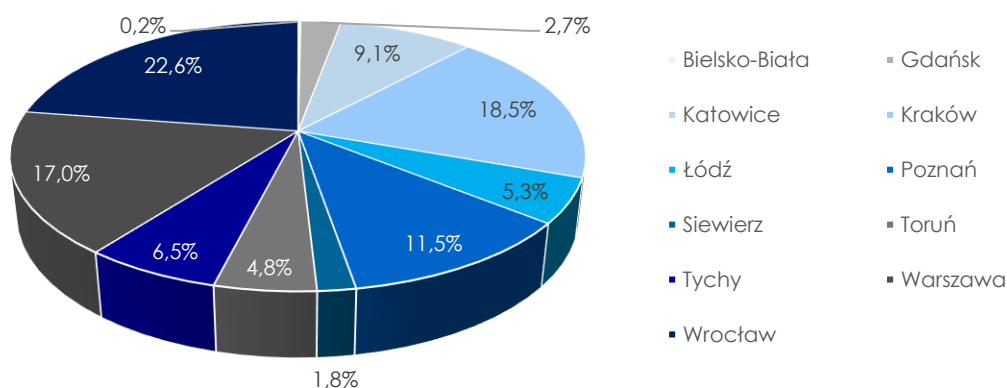
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w pierwszym półroczu 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa Murapol konsekwentnie umacniała pozycje rynkową we wszystkich trzech segmentach swojej działalności.

Segment deweloperski

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa Murapol zakontraktowała sprzedaż 1609 lokali mieszkalnych. Wypracowany wynik jest o ponad 24 proc. wyższy od poziomu sprzedaży zrealizowanej w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Kontraktacja mieszkań w pierwszym półroczu 2017 roku wg lokalizacji



W okresie sprawozdawczym Grupa Murapol najwięcej mieszkań sprzedała we Wrocławiu - 362, kolejno w Krakowie - 297 oraz Warszawie - 272. W tym samym czasie wydała klientom 696 mieszkań.

Grupa Murapol w ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. wprowadziła do sprzedaży 6 projektów inwestycyjnych, w których zaoferowała 812 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36 913 mkw. Na dzień 30 czerwca 2017 r. w ofercie sprzedaży Grupy znajdowało się 1 427 mieszkań o odpowiadającym im PUM - 59 934.

Projekty wprowadzone do sprzedaży w pierwszym półroczu 2017 roku

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	Powierzchnia użytkowa LM i LU	Planowany termin zakończenia budowy/uzyskania PnU
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody	115	5 286	czerwiec 2018
Wrocław	Nowy Wrocław (III etap)	27	1 168	kwiecień 2018
Poznań	Murapol Poznańskie Ogrody (budynek A,B,C)	261	11 595	sierpień 2018
Torun	Murapol Nowy Torun (I etap)	101	4 241	kwiecień 2018
Torun	Murapol Nowy Torun (II etap)	135	5 570	wrzesień 2018
Warszawa	Murapol Ordona (I etap)	173	9 053	listopad 2018
		812	36 913	

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa zrealizowała 7 inwestycji, uzyskując dla nich pozwolenie na użytkowanie. W ramach ww. projektów powstało 699 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 28 718 mkw.

Projekty inwestycyjne zrealizowane w pierwszym półroczu 2017 r.

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	Powierzchnia użytkowa LM i LU	Data zakończenia inwestycji/uzyskania PnU
Gdańsk	Osiedle Vivaldiego (V ETAP - BUD P, R)	93	3 966	styczeń 2017
Wieliczka	Królewskie Trasy (III B6,B7,B8)	175	8 401	marzec 2017
Wieliczka	Wieliczka A/B5	107	3 296	czerwiec 2017
Kraków	Murapol Garbarnia (I budynek B5)	40	1 660	czerwiec 2017
Kraków	Murapol Bieńczycka (III, C)	98	3 708	maj 2017
Katowice	Murapol Bażantów (X - B10)	82	3 429	luty 2017

Wrocław	Nowa Toskania (Buforowa VI- C)	104	4 258	maj 2017
		699	28 718	

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa Murapol kontynuowała budowę 7 inwestycji, w których zaprojektowano ponad tysiąc lokali o łącznej powierzchni użytkowej blisko 45,6 tys. mkw. W 5 projektach, których zakończenie zaplanowano w bieżącym roku, klientom zostanie oddanych ponad 400 lokali.

Projekty inwestycyjne w trakcie realizacji przez Grupę Murapol w pierwszym półroczu 2017 r.

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	Powierzchnia użytkowa LM i LU	Data rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy/uzyskania PnU
Katowice	Murapol Bażantów (X - B11)	59	2 462	wrzesień 2016	wrzesień 2017
Katowice	Murapol Bażantów (X - B12)	38	1 597	październik 2016	wrzesień 2017
Katowice	Murapol Nowy Bażantów (A)	59	2 310	październik 2016	listopad 2017
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody	73	3 328	październik 2016	październik 2017
Wrocław	Nowa Toskania (VII- D,E)	172	6 984	grudzień 2016	grudzień 2017
Toruń	Apartamenty Staromiejskie (budynek A i B)	182	6 861	październik 2015	listopad 2018
Warszawa	Murapol Parki Warszawy	435	17 037	listopad 2016	listopad 2018
		1 018	40 579		

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. Grupa rozpoczęła realizację 13 inwestycji, w ramach których powstanie blisko 1,8 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 81 tys. mkw.

Projekty inwestycyjne rozpoczęte przez Grupę Murapol w pierwszym półroczu 2017 r.

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	Powierzchnia użytkowa LM i LU	Data rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy/uzyskania PnU
Gdynia	Murapol Nadmorskie Tarasy (B1)	81	3 629	czerwiec 2017	lipiec 2018
Gdańsk	Murapol Nowa Morena (A)	168	8 670	styczeń 2017	maj 2018
Kraków	Murapol Bieńczycka (III B)	136	5 553	maj 2017	lipiec 2018
Kraków	Murapol Bieńczycka (IV A)	139	5 689	maj 2017	lipiec 2018
Kraków	Enklawa KA B1, B3	133	6 451	marzec 2017	sierpień 2018
Katowice	Murapol Śląskie Ogrody (bud. C)	82	3 710	luty 2017	grudzień 2018
Łódź	Murapol Widzew (B)	99	4 617	styczeń 2017	maj 2018
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody (II)	115	5 286	kwiecień 2017	czerwiec 2018
Wrocław	Nowy Wrocław (II budynek A)	42	2 015	luty 2017	październik 2017
Wrocław	Nowa Toskania (VIII - G,H)	190	7 691	kwiecień 2017	maj 2018
Poznań	Nowe Winogrody (III budynek C,D)	248	11 833	kwiecień 2017	listopad 2018
Poznań	Murapol Poznańskie Ogrody (budynek A,B,C)	261	11 595	marzec 2017	sierpień 2018
Toruń	Murapol Nowy Toruń (A, B)	101	4 241	czerwiec 2017	kwiecień 2018
		1 795	80 980		

Portfel projektów inwestycyjnych wdrażanych obecnie i planowanych do realizacji w okresie 2H 2017-2019 obejmuje obiekty, w których powstanie blisko 25 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 1,1 mln mkw.

Projekty inwestycyjne w przygotowaniu	Status	Planowany PUM	Planowane lokale
Berlin		24 090	329
2017	w przygotowaniu	6 650	126
2018	w przygotowaniu	17 440	203
2019 (+)	w przygotowaniu	0	0
Warszawa		306 610	7 026
2017	w przygotowaniu	24 767	363
2018	w przygotowaniu	82 819	1 956
2019 (+)	w przygotowaniu	199 024	4 707
Kraków i Wieliczka		184 018	4 163
2017	w przygotowaniu	11 973	266
2018	w przygotowaniu	28 414	615
2019 (+)	w przygotowaniu	143 631	3 282
Łódź		99 423	2 307
2017	w przygotowaniu	13 289	312
2018	w przygotowaniu	14 492	324
2019 (+)	w przygotowaniu	71 642	1 671
Wrocław		52 537	1 213
2017	w przygotowaniu	17 056	420
2018	w przygotowaniu	2 845	66
2019 (+)	w przygotowaniu	32 635	727
Poznań		49 057	1 137
2017	w przygotowaniu	9 255	189
2018	w przygotowaniu	16 237	382
2019 (+)	w przygotowaniu	23 565	566
Edynburg		3 678	56
2017	w przygotowaniu	0	0
2018	w przygotowaniu	3 678	56
2019 (+)	w przygotowaniu	0	0
Gdańsk		28 843	688
2017	w przygotowaniu	3 047	80
2018	w przygotowaniu	16 924	433
2019 (+)	w przygotowaniu	8 872	175
Bydgoszcz		30 121	758
2017	w przygotowaniu	0	0
2018	w przygotowaniu	2 827	88
2019 (+)	w przygotowaniu	27 294	670

Katowice		132 222	3 059
2017	w przygotowaniu	21 166	482
2018	w przygotowaniu	32 306	749
2019 (+)	w przygotowaniu	78 750	1 828
Gdynia		25 273	636
2017	w przygotowaniu	0	0
2018	w przygotowaniu	16 259	408
2019 (+)	w przygotowaniu	9 014	228
Toruń		15 782	386
2017	w przygotowaniu	5 560	135
2018	w przygotowaniu	10 222	251
2019 (+)	w przygotowaniu	0	0
Tychy		18 478	432
2017	w przygotowaniu	6 769	161
2018	w przygotowaniu	11 710	271
2019 (+)	w przygotowaniu	0	0
Siewierz		48 653	1 109
2017	w przygotowaniu	6 353	133
2018	w przygotowaniu	22 000	499
2019 (+)	w przygotowaniu	20 300	477
Gliwice		26 229	663
2017	w przygotowaniu	3 696	96
2018	w przygotowaniu	22 533	567
2019 (+)	w przygotowaniu	0	0
Sosnowiec		29 885	660
2017	w przygotowaniu	5 359	117
2018	w przygotowaniu	24 526	543
2019 (+)	w przygotowaniu	0	0
RAZEM		1 074 899	24 622

Grupa Murapol stale powiększa skalę działalności, nabywając grunty w lokalizacjach krajowych, zarówno w największych miastach Polski, jak również lokalizacjach regionalnych kreujących atrakcyjny klimat inwestycyjny do prowadzenia działalności deweloperskiej. Grupa zarówno umacnia pozycję w miastach, w których jest już obecna ze swoją ofertą, jak również wchodzi z działalnością do nowych lokalizacji.

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa Murapol zakupiła ok. 15,6 ha gruntów za blisko 96,6 mln zł, na których zrealizuje projekty inwestycyjne, w których powstanie ok. 2,9 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 130,6 tys. mkw. Nabyte grunty znajdują się w: Katowicach, Łodzi, Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu oraz w Gdyni, Gliwicach i Zossen k/Berlina, które są nowymi rynkami działalności dla Grupy.

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. Grupa Murapol zakontraktowała, w formie umów przedwstępnych, 22,4 ha terenów inwestycyjnych o wartości ponad 99,1 mln zł, na których przygotowuje projekty inwestycyjne obejmujące ok. 3,9 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań blisko 166,6 tys. mkw. Nabywane grunty dotyczą zarówno lokalizacji, w których Grupa Murapol już działa (Warszawa, Poznań, Katowice Siewierz), ale i wchodzi do nowych dla swojej działalności miast, zarówno w kraju (Sosnowiec), jak i poza jego granicami.

W pierwszym półroczu 2017 roku mapa inwestycji Grupy Murapol poszerzyła się o lokalizacje zagraniczne, tj. Zossen k/Berlina oraz Edynburg (działki przy Ferry Road oraz London Road).

22 czerwca 2017 roku Grupa Murapol, po nieco ponad półtoramiesięcznym okresie procedowania wniosku o pozwolenie na budowę inwestycji przy Ferry Road w stolicy Szkocji, otrzymała pozytywną decyzję urzędu. Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach projektu jest uwarunkowane, zgodnie z tamtejszym prawem, dostarczeniem do właściwego urzędu szczegółowych informacji dotyczących przygotowywanej inwestycji, w tym m.in. jej nazwy marketingowej i specyfikacji materiałów jakie zostaną wykorzystane do elewacji budynku oraz ich zatwierdzeniem przez ten organ.

Segment doradczo-wykonawczy

W ramach obszaru doradczo-wykonawczego Grupa poszerzyła zakres działalności o obsługę inwestycji z zakresu budownictwa przemysłowego, przejmując pakiet kontrolny akcji AWBUD S.A. – grupy budowlanej specjalizującej się w kompleksowej obsłudze inwestycji przemysłowych, takich jak: budowa zakładów produkcyjnych, obiektów magazynowych, konstrukcji żelbetowych i specjalistycznych instalacji. AWBUD realizuje także projekty z zakresu rewitalizacji galerii handlowych oraz obiektów użyteczności publicznej, a także inwestycje z obszaru ekologii.

Połączenie sił i potencjałów Abadon Real Estate S.A. z Awbud S.A. powoliło utworzyć grupę skupiającą ponad 40 sekcji biznesowych, podmiotu cechującego się zdywersyfikowanym portfelem zleceń oraz przewagą udziału zamówień od podmiotów niepowiązanych w dwóch największych obszarach funkcjonowania Grupy Abadon Real Estate – w generalnym wykonawstwie oraz handlu materiałami budowlanymi. Efektem połączenia potencjału obu podmiotów jest również powstanie jednego z największych na rynku zespołów architektów, projektantów i specjalistów od przygotowywania inwestycji, posiadającego bogate doświadczenie w realizacji zaawansowanych projektów na rynku nieruchomościowym.

W pierwszym półroczu Grupa Murapol rozpoczęła oferowanie obsługi wynajmu nieruchomości, świadczonej przez spółkę Major Facility Management Sp. z o.o., która odpowiada za całokształt procesów związanych z nową linią biznesową tj. pozyskiwaniem najemców, ściąganiem czynszów czy utrzymywaniem lokali.

Segment inwestycyjny

W pierwszym półroczu 2017 roku został rozliczony, w terminie i z zyskiem gwarantowanym podczas oferty, pierwszy fundusz inwestycyjny zamknięty, którego aktywami zarządzał Murapol S.A. – Murapol FIZ Mieszkańcowi.

Grupa, we współpracy z Saturn TFI S.A. oraz Heritage Real Estate S.A., utworzyła Murapol HRE FIZAN, który w ciągu dwóch lat ma pozyskać od inwestorów 200 mln zł. Środki te zostaną zainwestowane w zakup działek pod projekty mieszkaniowe, których realizacją będzie zarządzał Murapol S.A., a niezbędne zasoby i kompetencje dostarczy Grupa Abadon Real Estate.

Grupa, we współpracy z Trigon TFI, utworzyła Trigon Profit XXV FIZ.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Murapol zarządziła 201,6 mln zł WAN w trzech FIZ-ach: TP III FIZ, TP XVII FIZ, TP XIX FIZ.

W pierwszym półroczu br. Grupa Murapol kontynuowanie pozyskiwania finansowania dłużnego w drodze emisji obligacji korporacyjnych. W okresie tym Murapol S.A. uplasował trzy oferty obligacji, serii W, Z oraz BA na łączną kwotę 53 mln zł. Z kolei 21 lutego br. obligacje serii T i U, o łącznej wartości 15 mln zł, zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynek Catalyst. 31 maja br. Spółka Abadon Real Estate S.A., należąca do holdingu Murapol, przydzieliła obligatariuszom wyemitowane instrumenty dłużne serii 010 o wartości 50 mln zł.

Inne istotne wydarzenia

1 czerwca 2017 roku Grupa Murapol zakupiła 2 251 152 akcje Skarbiec Holding S.A., co daje jej 32,99 proc. udział w akcjonariacie spółki, będącej właścicielem jednego z wiodących na polskim rynku towarzystw funduszy inwestycyjnych – Skarbiec TFI. Inwestycja opiewa na kwotę 75,23 mln zł i została zrealizowana w ramach transakcji pakietowej, dokonanej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Zaangażowanie kapitałowe Murapolu w Skarbiec Holding S.A. stanowi kontynuację procesu wydzielania i rozwoju trzech podstawowych segmentów działalności holdingu i jest, w szczególności, elementem rozbudowywania obszaru inwestycyjnego, w zakresie tworzenia i zarządzania funduszami inwestycyjnymi o profilu nieruchomościowym, którą to działalność holding Murapol, przy współpracy partnerów zewnętrznych, konsekwentnie rozwija od 2014 roku.

25 maja 2017 roku agencja ratingowa EuroRating, w ramach okresowej weryfikacji, utrzymała ocenę długoterminową Murapol S.A. na poziomie BB z perspektywą stabilną. Agencja zwróciła uwagę na zadowalającą sytuację finansową Spółki oraz wysoką efektywność zaangażowanego majątku.

Przewidywany rozwój

Strategia rozwoju Grupy Murapol zakłada wzrost wszystkich trzech segmentów działalności oraz wchodzenie w nowe obszary powiązane w rynkiem nieruchomościowym.

W zakresie działalności deweloperskiej plan wzrostu Grupy zakłada budowanie organizacji o zasięgu międzynarodowym, poprzez zarówno umacnianie pozycji lidera polskiego rynku mieszkaniowego, obecnego we wszystkich lokalizacjach dających możliwość wypracowania atrakcyjnego poziomu marży na działalności, jak również rozbudowywanie portfela inwestycji zagranicznych, zarówno na Starym Kontynencie, jak również za Oceanem.

Dywersyfikacja geograficzna działalności jest jednym z fundamentów strategii Grupy Murapol, co ma zapewnić jej uniezależnienie wyników od kondycji jednego czy dwóch miast. Dlatego Murapol stale monitoruje rynek pod kątem atrakcyjnych lokalizacji, które mogłyby stanowić

ciekawe uzupełnienie jego mapy inwestycji. Grupa w Polsce bierze pod uwagę miasta zarówno z tzw. „wielkiej szóstce”, jak również lokalizacje regionalne posiadające potencjał do realizacji projektów mieszkaniowych. Stale przygląda się także zagranicy.

W zakresie działalności doradczo-wykonawczej celem Grupy Murapol jest zwiększanie w portfelu zleceń, udziału zamówień od podmiotów zewnętrznych. Wzrostowi konkurencyjności oferty Grupy będzie sprzyjać poszerzanie kompetencji wykonawczych, w tym poprzez akwizycje podmiotów, których działalność stanowi ciekawe uzupełnienie profilu Grupy, zarówno z punktu widzenia umacniania pozycji rynkowej w obszarach w których już działa, jak również wejścia w nowe segmenty rynku nieruchomościowego.

Strategia rozwoju segmentu inwestycyjnego zakłada rozbudowywanie portfela produktów inwestycyjnych stawianych do dyspozycji osób oraz instytucji szukających stabilnych dochodów z rynku nieruchomości. Murapol zamierza, we współpracy z TFI, tworzyć kolejne FIZ-y, a jeśli ustawodawca na to pozwoli, zorganizować własny REIT oparty o realizowane projekty inwestycyjne.

Nowym, przygotowywanym obszarem działalności Grupy Murapol jest segment inwestycji greenfield oraz brownfield. Uruchomienie linii biznesowej, polegającej na nabywaniu trudnych gruntów, doprowadzaniu ich sytuacji prawnej do stanu umożliwiającego realizację projektów nieruchomościowych, a następnie ich zbywaniu z atrakcyjną stopą zwrotu, z jednej strony doskonale wpisze się w model biznesowy Grupy, z drugiej pozwoli jej wykorzystać bogate kompetencje zespołu akwizycji w zakresie analizy gruntów i regulowania procedur poprzedzających uruchomienie projektów inwestycyjnych.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W strukturach Grupy Murapol działa wyspecjalizowana komórka, realizująca prace z zakresu B&R. Do zadań działu badań i rozwoju należy opracowywanie i wdrażanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, zorientowanych na uproszczenie i udoskonalenie procesu budowlanego oraz optymalizację kosztów. W raportowanym okresie komórka B&R prowadziła projekty dotyczące m.in. certyfikacji BREEAM, prefabrykacji oraz zintegrowanego budownictwa energooszczędnego. Jednym z kluczowych rezultatów prac działu jest pozytywnie zakończony, pilotażowy proces certyfikacji BREEAM dla projektu budynków powstających w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy. BREEAM to prestiżowy, międzynarodowy system analizy i oceny jakości budynków oraz ich wpływu na środowisko. Murapol Parki Warszawy, po półrocznym okresie przygotowawczym, jako pierwszy projekt mieszkaniowy w Polsce, otrzymał certyfikat w schemacie BREEAM International NC (New Construction) 2016 Residential na poziomie Good. Projekt otrzymał wysokie oceny przede wszystkim w parametrach dotyczących efektywności energetycznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz niskiego wpływu na zanieczyszczenie powietrza i wody. Asesor BREEAM oceniający projekt (firma Sweco Consulting Sp. z o.o.), zwrócił uwagę również na ochronę bioróżnorodności flory i fauny terenu w ramach inwestycji. Drugim ważnym obszarem prac działu B&R było opracowanie i wdrożenie systemu prefabrykacji w obecnie realizowanych projektach deweloperskich. Prefabrykaty znalazły zastosowanie m.in. w budowie ścian, garażów, schodów, podestów oraz instalacji wodno-kanalizacyjnych i C.O. Efektem

zastosowanego systemu jest znaczne skrócenie czasu realizacji poszczególnych etapów budowlanych oraz wyeliminowanie błędów wykonawczych.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Strategia Grupy Murapol zakłada dalszy rozwój wszystkich trzech segmentów działalności. Będzie to następować zarówno poprzez stałe poszerzanie portfolio projektów nieruchomościowych oferowanych klientom, rozbudowywanie portfela produktów inwestycyjnych stawianych do dyspozycji osób i instytucji szukających atrakcyjnych instrumentów do zdywersyfikowania swoich portfeli inwestycyjnych, jak również w drodze poszerzania kompetencji wykonawczych, w tym poprzez akwizycje podmiotów, których profile działalności stanowią ciekawe uzupełnienie oferty handlowej Grupy.

Grupa Murapol posiada wypracowany i sprawdzający się od lat model biznesowy, bogate kompetencje oraz specjalistyczny know-how, które przemawiają za pozytywną oceną możliwości realizacji jej strategii rozwoju.

Ponad 16 letnie doświadczenie w działalności na rynku budownictwa mieszkaniowego, najbardziej zdywersyfikowana geograficznie mapa inwestycji oraz jeden z największych portfeli projektów w przygotowaniu wśród podmiotów działających na polskim rynku mieszkaniowym, potwierdzają dobre perspektywy do dalszego rozwoju Grupy.

Marże wypracowywane na projektach inwestycyjnych przez Grupę Murapol są jednymi z najwyższych w branży deweloperskiej w Polsce. Stoi za tym, z jednej strony bogate doświadczenie Grupy w realizacji projektów inwestycyjnych, w tym w wyszukiwaniu takich terenów inwestycyjnych, które zapewniają wysoki zwrot z realizowanych na nich projektów. Z drugiej, model biznesowy Grupy Murapol, który zakładając koncentrację w strukturach holdingu wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich, pozwala je maksymalnie optymalizować kosztowo. Na rachunek ekonomiczny inwestycji mają wpływ niższe koszty projektów architektonicznych czy generalnego wykonawstwa, świadczone przez spółki należące do Grupy. Taka organizacja działalności, poza atrakcyjnością ekonomiczną procesów inwestycyjnych, pozwala również na pełną kontrolę poszczególnych etapów produkcji mieszkań i szybsze reagowanie na zmiany. Wszystko to, w połączeniu z zaoferowaniem lokali odpowiadających na potrzeby klientów danej lokalizacji i dopasowanych do ich preferencji finansowych, pozwala sprawnie komercjalizować inwestycje, co także przekłada się na atrakcyjny poziom wyników ekonomicznych projektów. Taka organizacja procesu realizacji inwestycji stanowi ciekawą ofertę dla inwestorów szukających partnerów do wykonania projektów nieruchomościowych

Bogate doświadczenie we współpracy z towarzystwami funduszy inwestycyjnych w organizowaniu FIZ-ów, polityka inwestycyjna zakładająca lokowanie środków pozyskanych od inwestorów wyłącznie w projekty nieruchomościowe realizowane przez Grupę Murapol oraz terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań wynikających z emitowanych instrumentów dłużnych, stawiają Murapol na pozycji wiarygodnego partnera we współtworzeniu produktów inwestycyjnych, co dobrze rokuje na rozwój tego segmentu inwestycyjnego Grupy.

Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy

Grupa Murapol świadczy kompleksową obsługę projektów na rynku nieruchomościowym, ze szczególnym naciskiem na budownictwo mieszkaniowe. Poniżej scharakteryzowano główne czynniki zewnętrzne mające wpływ na działalność spółek wchodzących w jej skład.

Otoczenie makroekonomiczne

Pierwsze półrocze br. upłynęło pod znakiem pozytywnych informacji płynących z polskiej gospodarki. Z początkiem roku stan koniunktury wrócił do dobrego poziomu 4 proc., bezrobocie osiągnęło najniższy pułap od początku transformacji, zaś deficyt sektora finansów publicznych był na rekordowo niskim poziomie. Optymistyczne prognozy na najbliższe miesiące wzmacniają stabilizację inflacji, która osiągnęła próg 2 proc. przy równoczesnym utrzymaniu stopy referencyjnej NBP na poziomie 1,5 proc. Wskaźniki te silnie determinują popyt na mieszkania nabywane w celach inwestycyjnych, zaś w połączeniu z dobrą sytuacją na rynku pracy, wspierają także popyt na zakupy lokali na własne potrzeby, a finansowane kredytem bankowym. Jedyny segment, w którym odnotowano nieznaczny spadek sprzedaży w II kwartale br. to najtańsze lokale, nabywane przy wsparciu dopłat z programu MDM.

Otoczenie prawno-administracyjne

W ubiegłym roku Ministerstwo Finansów ogłosiło projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (REIT) z planem wejścia w życie na początek 2018 roku, który zakłada wprowadzenie na polski rynek nowego instrumentu inwestycyjnego, umożliwiającego lokowanie kapitału w nieruchomości na wynajem. REIT-y, poprzez specjalne warunki m.in. zwolnienie z podatku CIT oraz obowiązek wypłat dywidendy, z założenia mają być przyjaznymi instrumentami, skierowanymi nie tylko inwestorów instytucjonalnych, ale przede wszystkim inwestorów indywidualnych. Ponadto mają wspierać wzrost udziału rodzimego kapitału na krajowym rynku nieruchomości. Przedstawiciele branży, pozytywnie odnoszą się do projektu, a niektórzy z nich, w tym Grupa Murapol wyrazili zainteresowanie utworzeniem własnych REIT-ów. Uważają bowiem, że instrument ten może przynieść mnóstwo korzyści zarówno dla branży deweloperskiej, rynku instrumentów finansowych, jak i dla całej gospodarki.

W połowie września br. Ministerstwo wycofało się z kluczowej części wcześniejszych założeń. Zapowiedziało, że REIT-ami będą objęte jedynie inwestycje mieszkaniowe, a nie, jak pierwotnie zakładano, również inwestycje komercyjne. Ponadto przesunięto o pół roku zakładany termin wejścia w życie ustawy. Obecna sytuacja stawia pod dużym znakiem zapytania przyszłość REIT-ów i związane z nimi plany rozwoju oraz dywersyfikacji działalności Grupy Murapol.

Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w I półroczu 2017 roku

Rok 2016 dla deweloperów mieszkaniowych był rekordowym, zarówno ze względu na liczbę sprzedanych mieszkań, jak i rozpoczętych oraz przygotowanych inwestycji. Według danych GUS deweloperzy oddali do użytkowania, w 6 największych polskich miastach, ponad 60 tys. nowych mieszkań. W pierwszych 6 miesiącach br. zostało sprzedanych 36,4 tys. lokali mieszkalnych, co oznacza blisko 24 proc. wzrost w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym. Z kolei do sprzedaży wprowadzono 33,4 tys. mieszkań, czyli o ponad 6 proc. więcej niż w tym samym okresie 2016 r. Zapas niesprzedanych mieszkań osiągnął poziom 50 tys. co oznacza nieznaczny, 1 proc. wzrost względem 2016 roku. Ponadto można było zaobserwować utrzymującą się tendencję skracania czasu wyprzedaży mieszkań, która spadła do 3

kwartałów. Jeśli tempo, osiągnięte w pierwszym półroczu 2017, utrzyma się do końca roku, odnotujemy kolejne rekordy.

Konkurencja

Utrzymująca się od kilku lat dobra koniunktura na rynku pierwotnym determinuje wysoką aktywność deweloperów, co przekłada się na rosnącą konkurencję, szczególnie na terenie sześciu najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie miast. Zauważalna jest także silna konkurencja związana z dostępem do gruntów atrakcyjnych pod względem lokalizacji i cen. Zmiany w otoczeniu prawnym oraz wstrzymane procesy prywatyzacji i ograniczenie reprivatyzacji dodatkowo potęgują spadającą podaż gruntów.

Wysoka liczba deweloperów przy malejącym potencjale nabywania gruntów oraz sprzedaży może w przyszłości stać się barierą dla niewielkich podmiotów. Analitycy przewidują, że w ciągu najbliższych pięciu lat znacząco wzrośnie udział w rynku dużych firm, posiadających zdolność przygotowania, wprowadzenia na rynek i sprzedaży ok. 4-5 tys. mieszkań rocznie. Nasili się także zjawisko konsolidacji w branży.

Prognozy

Optymistyczna sytuacja na rynku mieszkaniowym powinna się utrzymać co najmniej do końca roku. Ujemne realne stopy procentowe nadal będą wspierać popyt na mieszkania nabywane w celach inwestycyjnych, co może stać się czynnikiem najsilniej stymulującym rynek. Zakup mieszkania „na wynajem” jest bowiem obecnie korzystniejszą formą lokowania kapitału w porównaniu do lokat bankowych, ponieważ daje kilkukrotnie wyższą rentowność - od 3,5 do 6,5 proc. rocznie, w zależności od wielkości, standardu i lokalizacji mieszkania.

W najbliższych latach można również spodziewać się podwyżki stóp procentowych, co znacząco wpłynie na ceny mieszkań. Oprócz tego przewidywanymi czynnikami kształtującymi poziom cen będą: rosnące koszty wytworzenia budynków, fundusze REIT inwestujące mieszkania na wynajem, Brexit, a także wprowadzenie rządowego programu Mieszkanie Plus.

Czynniki ryzyka i zagrożenia

Poniżej opisane zostały podstawowe czynniki ryzyka, które w opinii Zarządu, w sposób znaczący, mogą wpływać na działalność i wyniki finansowe Grupy Murapol.

Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej oraz parametrów makroekonomicznych

Zjawiska o charakterze globalnym, a przede wszystkim ich oddziaływanie na kondycję polskiej gospodarki mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy Murapol, a także jej perspektywy rozwoju. Do ryzyk tej grupy należą w szczególności: spadek tempa wzrostu PKB, wzrost stopy bezrobocia, wzrost poziomu inflacji, spadek dochodów gospodarstw domowych oraz ryzyko wahań kursów walutowych. Jednym ze skutków spadku koniunktury jest ograniczenie akcji kredytowych przez banki, a co za tym idzie popytu na nieruchomości mieszkaniowe, co może bezpośrednio wpłynąć na wyniki finansowe deweloperów działających w kraju, w tym Grupy Murapol.

Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Wysokość stóp procentowych wieloaspektowo determinuje rynek mieszkaniowy. Wzrost poziomu stóp negatywnie wpływa na możliwości zakupowe nabywców finansujących zakupy mieszkań kredytami hipotecznymi, co odbija się na popycie mieszkaniowym. Z drugiej strony powoduje zwiększenie atrakcyjności lokat bankowych, kosztem zmniejszenia zainteresowania inwestycjami mieszkaniowymi. Wysokość stóp procentowych wpływa także na koszty finansowania dłużnego spółek, które są stronami umów kredytowych oraz emitentami obligacji. Znaczący wzrost stóp procentowych miałby zatem wielostronny wpływ na działalność, sytuację finansową, a także perspektywy rozwoju całej Grupy.

Na przestrzeni ostatniego okresu nie odnotowano negatywnych tendencji w powyższych obszarach ryzyka. Dobra koniunktura gospodarcza w pierwszej połowie 2017, spadek bezrobocia oraz utrzymujące się niskie stopy procentowe zapewniają sprzyjające warunki dla rozwoju Grupy Murapol, a także całej branży deweloperskiej.

Ryzyko zmiany sytuacji na rynku mieszkaniowym i ryzyko zmiany cen

Rynkowy spadek cen produktów i usług znajdujących się w ofercie Grupy Murapol oraz wzrost kosztów prowadzenia działalności to kolejne ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy oraz innych podmiotów konkurujących z nią na rynku deweloperskim. Spadek cen może być spowodowany wieloma czynnikami, m.in. spadkiem popytu na mieszkania, spadkiem dostępności kredytów hipotecznych czy zmianą sytuacji makroekonomicznej w kraju. W przypadku spadku cen Grupa może mieć trudność ze sprzedażą wybudowanych mieszkań z zaplanowaną marżą. Podobna sytuacja może mieć miejsce w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych w trakcie realizacji inwestycji. Wpływ na ceny materiałów budowlanych mogą mieć takie czynniki jak np. zmiany opodatkowania czy skokowy wzrost popytu na wybrane materiały.

Ryzyko wzrostu konkurencji

Grupa Murapol realizuje swoją działalność w trzynastu miastach Polski: w Bielsku-Białej, Gdańsku, Gdyni, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Siewierzu, Toruniu, Tychach, Warszawie, Wieliczce i Wrocławiu. Do ryzyka w tej kategorii należy zaliczyć wzrost podaży mieszkań oferowanych przez konkurencję na ww. rynkach, czego następstwem może być presja cenowa owych podmiotów. Presję cenową może spowodować także zmiana podejścia konkurencji do sposobu kalkulacji cen ofertowych. Zwiększona konkurencja może również wpłynąć na wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei będzie determinować większe koszty projektów. Innym ryzykiem z tej grupy jest zdolność do nabywania gruntów w korzystnych lokalizacjach, za dobrą cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania gruntów.

Ryzyko spadku akcji kredytowej

Popyt na mieszkania dostępne w ofercie Grupy Murapol jest w istotnym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek akcji kredytowej lub pogorszenie się parametrów oferty może skutkować spadkiem siły nabywczej klientów. W podobny sposób zdolność kredytowa kredytobiorców może zostać obniżona z powodu

zmian w polityce regulacyjnej, mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki. Powyższe czynniki mogą spowodować znaczne obniżenie popytu na mieszkania.

W II połowie br. weszła w życie Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu, która budzi obawy m.in. dotyczące braku odpowiedniego przygotowania ze strony instytucji udzielających kredyty. Najbliższe miesiące pokażą czy wpłynie ona znacząco na dostępność kredytów mieszkaniowych dla klientów Grupy Murapol.

Ryzyko płynności i ryzyko kredytowe

Na potrzeby realizacji poszczególnych projektów deweloperskich spółka wykorzystuje różne formy finansowania, m.in. kredyty bankowe, pożyczki, obligacje. Głównym ryzykiem w tej kategorii będzie brak możliwości refinansowania zadłużenia oprocentowanego na dotychczasowym poziomie i dotychczasowych parametrach. Innym znaczącym ryzykiem mogą być utrudnienia w procesie zwiększania poziomu zadłużenia pozyskiwanego w związku ze wzrostem skali działalności. Obecnie, dzięki wysokiemu stopniu dywersyfikacji finansowania zewnętrznego realizowanych projektów oraz braku długiego okresu zapadalności finansowania wyemitowanych papierów dłużnych, Zarząd jednostki dominującej Grupy Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzającą umiarkowane zagrożenie.

Ryzyko prawne

Działalność operacyjna spółek Grupy Murapol oraz jej konkurencji podlega obowiązującym regulacjom prawnym z obszaru prawa cywilnego i administracyjnego. Wobec powyższego istnieje ryzyko zmian w prawie podatkowym, budowlanym oraz przepisach regulujących rynek deweloperski i rynek funduszy inwestycyjnych, które m.in. poprzez znaczący wzrost kosztów inwestycji mogą niekorzystnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Murapol. Ponadto nowe regulacje prawne, które budzą wątpliwości interpretacyjne, mogą wpływać na czasowe wstrzymanie inwestycji, wynikające z obawy przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji, tj. straty finansowe czy konsekwencje karne z powodu działań potencjalnie niezgodnych z prawem.

Pozostałe ryzyka operacyjne

Ostatnią kategorię ryzyk tworzy pełne spektrum ryzyk procesu inwestycyjnego, których wystąpienia, mimo dołożenia należytej staranności i przy zachowaniu racjonalności ekonomicznej, nie można było przewidzieć ani się przed nimi efektywnie zabezpieczyć. Kategoria ta obejmuje w szczególność utrudnienia w procesie inwestycyjnym, wynikające z ryzyk gruntowych, czy też wadliwej realizacji prac przez podmioty, którym powierzono podwykonawstwo w procesie inwestycyjnym. Ponadto do kategorii tej można zakwalifikować także przedłużające się decyzje administracyjne lub wzruszenia decyzji już uzyskanych, które mogą wydłużyć lub całkowicie wykluczyć realizację projektu deweloperskiego.

Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej

- 06.07.2017 - zawarcie przedwstępnej umowy dot. zakupu nieruchomości przy ul. Buforowej we Wrocławiu o powierzchni 15 292 mkw. za cenę 9 500 000 zł brutto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 350 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 14.400 mkw, a także 420 miejsc postojowych.

- 06.07.2017 – emisja i przydział obligacji serii 011 przez Abadon Real Estate S.A. o wartości nominalnej 15 mln zł.
- 07.07.2017 - zawarcie przedwstępnej umowy dot. zakupu działki w Siewierzu o powierzchni 43 615 mkw. za cenę 16 236 000 zł netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 499 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 22.000 mkw.
- 19.07.2017 - zawarcie przedwstępnej umowy dot. zakupu działki u zbiegu ulic Baildona i Bożogrobców w Katowicach o powierzchni 13 917 mkw. za cenę stanowiącą równowartość w polskich złotych 3 500 000 EUR netto przeliczonej według średniego kursu euro obowiązującego w NBP z dnia poprzedzającego dzień zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz iloczynu kwoty 100,00 zł i powierzchni użytkowej mieszkań, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 370 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 16 400 mkw.
- 20.07.2017 r. – zawarcie umowy inwestycyjnej z RTS Widzew Łódź, na mocy której została powołana spółka Widzew Łódź S.A., w której Murapol S.A. objął 79 proc. akcji, stając się głównym współwłaścicielem klubu sportowego Widzew Łódź. Dodatkowo Murapol zobowiązał się zainwestować w Widzew Łódź S.A. kwotę 14,5 mln zł w ciągu 5 lat.
- 26.07.2017 - zawarcie przedwstępnej umowy dot. zakupu działki przy ul. Żywieckiej w Bielsku-Białej o powierzchni 0,97 ha za kwotę 4 000 000,00 PLN netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 180 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 7 500 mkw.
- 27.07.2017 - wygranie przetargu na sprzedaż nieruchomości przy ul. Skalnej w Mikołowie o łącznej powierzchni 17 658 mkw za cenę zaproponowaną przez Grupę Murapol w wysokości 1 408 250 zł netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 147 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 6 500 mkw. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości powinna zostać zawarta w terminie 60 dni od daty przetargu.
- 31.07.2017 - zawarcie przyrzeczonej umowy dot. zakupu nieruchomości przy ul. Nasypowej w Katowicach o powierzchni 0,9 ha za kwotę 5 000 000,00 PLN netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 185 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 8 500 mkw.
- 04.08.2017 - zawarcie umowy dot. zakupu nieruchomości w Siewierzu o powierzchni 5 793 mkw. za cenę 3 157 646,40 zł netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 133 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 6 353 mkw.
- 10.08.2017 - zawarcie przedwstępnej umowy dot. zakupu nieruchomości przy ul. Henryka Brodatego w Warszawie o powierzchni ok. 4,4 ha za kwotę 45 773 800,00 PLN netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący ok. 569 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 31 400 mkw.
- 10.08.2017 – ogłoszenie wezwania do zapisywania się na sprzedaż 867 150 akcji spółki AWBUD S.A., po cenie 7,50 PLN za każdą akcję. Zapisy są przyjmowane do 3 października 2017 r.
- 10.08.2017 - emisja oraz przydział obligacji serii A spółki zależnej od MURAPOL S.A. tj. Aoram Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 44 079 000,00 zł.
- 25.08.2017 - zawarcie przedwstępnej umowy dot. zakupu nieruchomości przy ul. Wróblewskiego w Łodzi o powierzchni ok. 0,3009 ha za kwotę 1 400 000,00 PLN netto,

pod projekt inwestycyjny obejmujący 68 lokali mieszkalnych o łącznym PUM ok. 2 900 mkw.

- 30.08.2017 - zawarcie przez Murapol S.A. umów opcji sprzedaży wierzytelności – złożenie ofert nabycia wierzytelności z Trigon TFI S.A. z siedzibą w Warszawie dziesięciu umów opcji sprzedaży wierzytelności, na mocy których zobowiązał się wobec Trigon TFI S.A. do złożenia warunkowych ofert nabycia wierzytelności w drodze umów sprzedaży oraz poddania się egzekucji z aktów notarialnych na zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży należnej Trigon TFI S.A.
- 18.09.2017 - zawarcie porozumienia o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Starochwaszczyńskiej w Gdyni.
- 22.09.2017 - zawarcie przedwstępnych umów dot. zakupu nieruchomości przy ul. Buforowej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 3,2 ha za kwotę 23,3 mln zł netto, pod projekt inwestycyjny obejmujący 715 lokali mieszkalnych o łącznym PUM 26,8 tys. mkw. oraz 858 miejsc postojowych.

Akcjonariat

Akcjonariusz	liczba akcji uprzywilejowanych	liczba akcji zwykłych	liczba głosów	% głosów na WZA
Predicto Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
Estater Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
Michał Dziuda	7 200 000	800 000	15 200 000	20,32%
Cavatina Sp. z o.o.	4 800 000	1 600 000	11 200 000	14,97%
Midvest Sp. z o.o. S.K.	1 600 000	-	3 200 000	4,28%
Pozostali		800 000	800 000	1,07%
RAZEM	34 000 000	6 800 000	74 800 000	100,00%

Emiitent nie zawarł żadnych umów mogących mieć wpływ na strukturę akcjonariatu.

Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta

Zarząd

Zarząd Murapol S.A. składa się z od 2 (dwóch) do 3 (trzech) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) kolejnych lat.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku skład Zarządu Murapol S.A. przedstawiał się następująco:

- Michał Sapota – Prezes Zarządu,
- Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu,
- Michał Feist - Wiceprezes Zarządu.

Zmiany w Zarządzie Emitenta

W pierwszym półroczu 2017 roku zmianie uległ skład Zarządu Emitenta. 5 kwietnia 2017 ze składu Zarządu zrezygnował Członek Zarządu Leszek Kołodziej.

W dniu 5 czerwca Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Michała Feist i powierzyła mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedem) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy kolejne lata.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku skład organu przedstawia się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Rafał Malarz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta

W I półroczu 2017 roku zmianie uległ skład Rady Nadzorczej Emitenta – uchwałą nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 5 kwietnia 2017 roku ze składu Rady Nadzorczej odwołano Artura Olejnika, a w jego miejsce powołano Leszka Kołodzieja i powierzono mu funkcję Członka Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących w pierwszym półroczu 2017 roku:

Osoba	Wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym		Wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym	
	W Spółce	w Jednostkach Powiązanych	w Spółce	w Jednostkach Powiązanych
2017 rok (w tys. PLN)				
Michał Sapota	30	51	30	11
Nikodem Iskra	36	27	36	-
Michał Feist	2	24	-	-
Leszek Kołodziej	24	18	-	-
Zarząd	92	120	66	11
Michał Dziuda	-	-	48	-
Wiesław Cholewa	48	30	24	-
Leszek Kołodziej	12	13	24	-
Rafał Malarz	24	27	-	-
Artur Olejnik	16	10	-	-
Rada Nadzorcza	100	80	96	-
Razem	192	200	162	11

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Zgodnie z MSR 24 Spółka dokonała identyfikacji podmiotów powiązanych. Za podmioty powiązane uznano:

- a) jednostki zależne podlegające konsolidacji,
- b) jednostki zależne niepodlegające konsolidacji,
- c) udziały i akcje w spółkach projektowych nie podlegające konsolidacji, wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- d) członków Rady Nadzorczej
- e) członków kluczowego personelu kierowniczego
- f) bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym
- g) podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach e) i f).

Transakcje z podmiotami powiązanymi zaprezentowane zostały w Skonsolidowanym Raporcie Półrocznym Grupy Murapol - nota nr 27.

Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2017

Mocą Uchwały nr B/02/09/2017 z dnia 5 września 2017 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podjęła decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług dotyczących sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Wybrany podmiot – Spółka Poland Audit Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3790, przeprowadził przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku. Jak również przeprowadzi badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.

Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosi:

- Za przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 22.000 PLN;
- Za przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 18.000 PLN;
- Za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 48.000 PLN;
- Za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 18.000 PLN.

Bielsko-Biała, 29 września 2017

Michał Sapota – Prezes Zarządu

Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu

Michał Feist – Wiceprezes Zarządu