

Sprawozdanie Zarządu z działalności MURAPOL S.A. za rok 2016

Bielsko-Biała dn. 31 marzec 2017

I. INFORMACJE ORGANIZACYJNO - PRAWNE

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed Notariuszem Dariuszem Wojciechem Rzadkowskim i Jarosławem Stejskalem w Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej, w dniu 5 stycznia 2001 roku. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000275523, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Bielska-Białej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.02.2007r.

Spółka uzyskała NIP 5471932616 i Regon 072695687.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:

6420 Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Według klasyfikacji działalności przyjętej przez GPW S.A., Emitent działa w sektorze budowlanym.

Skład osobowy Zarządu:

- 1) Michał Sapota - Prezes Zarządu
- 2) Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu
- 3) Leszek Kołodziej - Członek Zarządu od 17 listopada 2016

Skład osobowy Rady Nadzorczej:

- 1) Wiesław Cholewa - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Rafał Malarz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- 3) Artur Olejnik - Sekretarz Rady Nadzorczej

Zmiany w Radzie Nadzorczej w ciągu 2016 r.

Michał Dziuda - w okresie od 1 stycznia do 12 września 2016 r. pełnił funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Leszek Kołodziej – w okresie od 1 stycznia do 7 listopada 2016 r. pełnił funkcje Członka Rady Nadzorczej

Spółka na dzień 31.12.2016 roku zatrudniała 6 pracowników.

II. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE, UJAWNIONE W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM MURAPOL S.A. za 2016 rok.

AKTYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	2016/2015
AKTYWA TRWAŁE	335 105	503 795	70,70%	78,92%	50,34%
Rzeczowe aktywa trwałe	2 851	3 296	0,60%	0,52%	15,61%
Wartości niematerialne	360	585	0,08%	0,09%	62,50%
Nieruchomości inwestycyjne	2 985	10 688	0,63%	1,67%	258,06%
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych konsolidowane metodą praw własności	-	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	107 372	46 764	22,65%	7,33%	(56,45%)
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	200 611	411 453	42,32%	64,46%	105,10%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	13 623	24 114	2,87%	3,78%	77,01%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 096	6 737	1,50%	1,06%	(5,06%)
Inwestycje długoterminowe	64	14	0,01%	0,00%	(78,13%)
Należności długoterminowe	144	144	0,03%	0,02%	-
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
AKTYWA OBROTOWE	138 903	134 546	29,30%	21,08%	(3,14%)
Zapasy	2 176	1 264	0,46%	0,20%	(41,91%)
Należności z tytułu dostaw i usług	58 241	25 718	12,29%	4,03%	(55,84%)
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	16 103	33 852	3,40%	5,30%	110,22%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	49 333	39 598	10,41%	6,20%	(19,73%)
Rozliczenia międzyokresowe	8 864	23 994	1,87%	3,76%	170,69%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 187	10 120	0,88%	1,59%	141,70%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
AKTYWA RAZEM	474 010	638 341	100,00%	100,00%	34,67%

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2016 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku.

PASYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	2016/2015
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	264 552	325 145	55,81%	50,94%	22,90%
Kapitał podstawowy	2 000	2 020	0,42%	0,32%	1,00%
Wypłacone zaliczkowo dywidendy	(4 347)	(24 996)	(0,92%)	(3,92%)	475,02%
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	6 567	(52 678)	1,39%	(8,25%)	(902,16%)
Akcje własne	-	-	-	-	-
Pozostały kapitał zapasowy i rezerwy	190 721	256 829	40,24%	40,23%	34,66%
Niepodzielony wynik finansowy	-	-	-	-	-
Wynik finansowy roku obrotowego	69 611	143 970	14,69%	22,55%	106,82%
Udziały mniejszości	-	-	-	-	-
Udziały mniejszości w kapitale podstawowym	-	-	-	-	-
Udziały mniejszości w kapitale zapasowym	-	-	-	-	-
Udziały mniejszości w wyniku roku obrotowego	-	-	-	-	-
Udział mniejszości niepodzielonym wyniku finansowym	-	-	-	-	-
ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	55 999	194 535	11,81%	30,48%	-
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	82 459	-	12,92%	100,00%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	51 835	109 453	10,94%	17,15%	111,16%
Inne zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 164	2 623	0,88%	0,41%	(37,01%)
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-	-	-
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	153 459	118 661	32,37%	18,59%	(22,68%)
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	53 906	55 198	11,37%	8,65%	2,40%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	39 085	261	8,25%	0,04%	(99,33%)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 122	15 832	2,14%	2,48%	56,41%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	46 104	44 335	9,73%	6,95%	(3,84%)
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	759	-	0,16%	-	(100,00%)
Rezerwy krótkoterminowe	1 445	2 266	0,30%	0,35%	56,82%
Przychody przyszłych okresów	2 038	769	0,43%	0,12%	(62,27%)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
PASYWA RAZEM	474 010	638 341	100,00%	100,00%	34,67%

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku w porównaniu z rokiem 2015.

Poz.	Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 31.12		Struktura		Zmiana
		2015 r. (OU)	2016r. (OB)	2015r.	2016r.	"(OB - OU)
A.	Przychody	208 207	211 078	100,00%	100,00%	1,38%
I.	Zyski z inwestycji	87 741	142 905	42,14%	67,70%	62,87%
II.	Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	50 182	61 460	24,10%	29,12%	22,47%
III.	Przychody z tytułu aportu	8 777	-	4,22%	-	(100,00%)
IV.	Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	56 406	2 387	27,09%	1,13%	(95,77%)
V.	Pozostałe przychody operacyjne	5 101	4 326	2,45%	2,05%	(15,19%)
B.	Koszty	120 048	59 473	57,66%	28,18%	(50,46%)
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów, towarów, materiałów i usług	35 109	46 136	16,86%	21,86%	31,41%
II.	Koszt własny aportu	8 777	-	4,22%	-	(100,00%)
III.	Koszt własny ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	50 076	2 418	24,05%	1,15%	(95,17%)
IV.	Koszty operacyjne	14 269	3 553	6,85%	1,68%	(75,10%)
V.	Pozostałe koszty operacyjne	11 817	7 366	5,68%	3,49%	(37,67%)
C.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	88 159	151 605	42,34%	71,82%	71,97%
I.	Przychody (koszty) finansowe	(18 379)	(7 276)	(8,83%)	(3,45%)	(60,41%)
II.	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	-
D.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	69 779	144 328	33,51%	68,38%	106,84%
I.	Podatek dochodowy	(168)	(358)	(0,08%)	(0,17%)	113,10%
a.	część bieżąca	2	-	0,00%	-	(100,00%)
b.	część odroczone	166	358	0,08%	0,17%	115,66%
E.	Zysk (strata) netto	69 611	143 970	33,43%	68,21%	106,82%
I.	Działalność zaniechana	-	-	-	-	-
F.	Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
G.	Zysk (strata) netto	69 611	143 970	33,43%	68,21%	106,82%
H.	Pozostałe całkowite dochody	6 567	(59 244)			
I.	Suma całkowitych dochodów	76 178	84 726			11,22%

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rok 2016 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 4 187 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 10 120 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 5 933 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała za w 2016 roku zmniejszenie środków pieniężnych w kwocie 39 766 tys. zł.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2016 roku zwiększenie netto środków pieniężnych w kwocie 2 629 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała za w 2016 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 43 070 tys. zł.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności		2015r.	2016r.
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / suma aktywów) *100	% 14,7	22,6
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / kapitał własny) *100	% 26,3	44,3
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	% 48,3	76,2
Wskaźnik marży zysku netto	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	% 60,3	68,2

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności		2015r.	2016r.
Wskaźnik płynności I (current ratio)	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)	0,9	1,1
Wskaźnik płynności II (quick ratio)	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	0,8	1,1
Wskaźnik płynności III (cash ratio)	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania	0,0	0,1

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia		2015 r.	2016 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	% 43,8	48,9
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	% 126,3	103,8
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	% 55,8	50,9

III. ZDARZENIE ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Główne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

Utworzenie nowych funduszy inwestycyjnych - w roku 2016 Murapol S.A. we współpracy z Trigon TFI powołała i rozpoczęła zarządzanie funduszem inwestycyjnym zamkniętym Profit XVII i XIX (WAN na koniec 2016: Profit XVII FIZ 87,4 mln PLN, Profit XIX FIZ 75,3 mln PLN). Element ten zwiększając poziom aktywów pod zarządzaniem grupy Murapol przełożył się zarówno na wzrost skali działań na poziomie holdingu jak i grupy.

Nabycie akcji Abadon Real Estate - 7 kwietnia 2016 Murapol S.A. nabyła za kwotę 37,7 mln PLN 100% akcji w spółce Variant S.A. (GPW), a następnie 31 maja 2016 zmieniła jej nazwę na Abadon Real Estate S.A. oraz rozpoczęła proces agregacji spółek operacyjnych będących w posiadaniu grupy pod marką Abadon Real Estate S.A.. Do końca 2016 r. Murapol S.A. zakończyła transakcje sprzedaży/wnoszenia posiadanych udziałów/akcji w: Murapol Architects Drive Sp. z o.o., Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o., do Abadon Real Estate S.A.

Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Emisja obligacji - Zgodnie z uchwałą nr 2/02/2017 z dnia 22.02. 2017 spółka Murapol S.A. wyemitowała 11 827 obligacji na okaziciela serii W o wartości nominalnej 1 000.00 PLN. Emisja została objęta w całości.

Istotne umowy po dacie bilansowej

28.02.2017 - zawarcie przez spółkę Murapol S.A. 36 miesięcznej umowy dotyczącej kredytu obrotowego na kwotę 25 000,00 tys. PLN

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Celem Murapol S.A. oraz całej grupy i holdingu Murapol jest maksymalizacja wartości dodanej dla akcjonariuszy i rentowności kapitałów własnych będących w posiadaniu grupy, a także budowa silnej pozycji rynkowej i ciągłe wypracowywanie kluczowych przewag konkurencyjnych. Powyższy cel Murapol S.A. realizuje poprzez budowę silnego holdingu inwestycyjnego o profilu deweloperskim, posiadającego obszerny portfel inwestycji nieruchomościowych i kapitałowych oraz stabilne zaplecze operacyjne umożliwiające efektywną realizację inwestycji i usług dla podmiotów zewnętrznych i wchodzących w skład holdingu.

Strategia holdingu Murapol zakłada osiągnięcie dominującej pozycji na krajowym rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz silnej pozycji w pozostałych segmentach rynku nieruchomościowego. W powyższym celu grupa Murapol prowadzi nieprzerwanie proces ekspansji terytorialnej, w wyniku którego chce być obecna ze swoimi oddziałami regionalnymi we wszystkich większych ośrodkach miejskich na terenie kraju. Ponadto w ramach realizacji powyższego elementu strategii holding Murapol wzbogacany jest o nowe kategorie aktywów nieruchomościowych ze szczególnym naciskiem na sektor nieruchomości biurowych.

Strategia grupy Murapol zakłada w szczególności rozwój dominującego segmentu działalności w postaci segmentu inwestycyjnego, co odbywa się poprzez realizację procesu tworzenia we współpracy z zewnętrznymi Towarzystwami Funduszy Inwestycyjnych nowych funduszy inwestycyjnych zamkniętych dostępnych dla inwestorów zewnętrznych. W ramach powyższej współpracy grupa Murapol poza zaangażowaniem kapitałów własnych odpowiada również za zarządzaniem portfelami inwestycyjnymi poszczególnych funduszy. Celem grupy Murapol w powyższym obszarze jest ponadto stworzenie na bazie certyfikatów inwestycyjnych oferty produktów inwestycyjnych zróżnicowanych pod względem poziomu gwarantowanej rentowności i płynności, a

w konsekwencji intensyfikacja współpracy i poszerzenie grona partnerów gruntowych i finansowych uczestniczących kapitałowo w realizowanych przez holding projektach inwestycyjnych.

V. PROGNOZY FINANSOWE

Murapol S.A. nie publikuje prognoz finansowych oraz nie planuje publikacji prognoz finansowych w przyszłych okresach sprawozdawczych.

VI. INFORMACJA O ODZDZIAŁACH

Obecnie grupa Murapol realizuje swoje działania na bazie 4 biur operacyjnych i 11 oddziałów lokalnych dedykowanych do realizacji procesów obsługi inwestycji i sprzedaży. W ramach powyższej struktury grupa Murapol wyróżnia:

Bielsko-Biała - główna siedziba grupy Murapol obejmująca centralną bazę infrastrukturalną, a także przedstawicieli wszystkich sekcji operacyjnych i kadre kierowniczą grupy. Dzięki lokalizacji siedziby w Bielsku-Białej grupa cechuje się niższym średnim poziomem kosztów pozyskania pracowników niż podmioty konkurencyjne lokalizujący swoje główne siedziby w największych ośrodkach miejskich. Powyższa lokalizacja w chwili obecnej w opinii grupy nie wywiera też negatywnego wpływu na zdolność do pozyskiwania niezbędnych specjalistów, co spowodowane jest zarówno samym potencjałem wewnętrznym Bielska-Białej, jak i bliskością Katowic oraz mniejszych miast aglomeracji śląskiej, która to bliskość w połączeniu z dobrze rozwiniętą siecią komunikacyjną sprawia, że grupa Murapol posiada dostęp do szerokiego grona potencjalnych współpracowników.

Kraków - biuro regionalne skupiające kompetencje dedykowane do usług fazy wstępnej [UFW] oraz usług fazy końcowej [UFK] w odniesieniu do pionu instytucjonalnego. Powołanie powyższego biura rozszerzającego kompetencje bazowe siedziby centralnej ma na celu podniesienie potencjału grupy Murapol w zakresie sprzedaży zewnętrznej usług oraz przybliżenie lokalizacji do potencjalnych klientów końcowych powyższych usług.

Wrocław - biuro regionalne skupiające kompetencje dedykowane do usług fazy wstępnej [UFW] oraz usług fazy końcowej [UFK] w odniesieniu do pionu instytucjonalnego. Powołanie powyższego biura rozszerzającego kompetencje bazowe siedziby centralnej ma na celu podniesienie potencjału grupy Murapol w zakresie sprzedaży zewnętrznej usług oraz przybliżenie lokalizacji do potencjalnych klientów końcowych powyższych usług.

Warszawa - biuro regionalne skupiające kompetencje dedykowane do usług fazy wstępnej [UFW] oraz usług fazy końcowej [UFK] w odniesieniu do pionu instytucjonalnego. Powołanie powyższego biura rozszerzającego kompetencje bazowe siedziby centralnej ma na celu podniesienie potencjału grupy Murapol w zakresie sprzedaży zewnętrznej usług oraz przybliżenie lokalizacji do potencjalnych klientów końcowych powyższych usług.

Obecnie grupa Murapol realizuje proces budowy biur operacyjnych w ośrodkach miejskich o liczbie ludności powyżej 500 tys. w celu stworzenia struktury zdolnej do kompleksowego i efektywnego świadczenia zewnętrznie usług fazy wstępnej, zasadniczej i końcowej na terenie całego kraju. Realizacja powyższego celu jest również związana z realizacją strategii wzrostu skali działań deweloperskich w odniesieniu do portfela wewnętrznego i ma na celu dostosowanie struktury grupy Murapol do rosnącej skali działalności.

VII. OPIS RYZYK

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

Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej i siły nabywczej klientów - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol S.A. oraz całej grupy i holdingu Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko spadku tempa wzrostu PKB, ryzyko wzrostu stopy bezrobocia oraz ryzyko wzrostu poziomu inflacji i spadku siły nabywczej średniego poziomu wynagrodzenia pracowników. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd jednostki dominującej grupy Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z braku obserwacji na przestrzeni ostatniego okresu negatywnych tendencji w tych obszarach

Ryzyko zmiany parametrów makroekonomicznych - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol S.A., a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko wzrostu stóp procentowych (a tym samym kosztu finansowania dłużnego dla Murapol oraz całej grupy i holdingu Murapol oraz ich finalnych klientów) oraz ryzyko wahań kursów walutowych (w szczególności EUR / PLN). Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z faktu, iż dominującą walutą dla finansowania dłużnego na poziomie grupy i holdingu jest obecnie PLN oraz z obserwowanego w ostatnim okresie trendu obniżek poziomu stóp procentowych zarówno na rynku krajowym jak i światowym.

Ryzyko zmiany sytuacji w sektorze rynkowym i ryzyko zmiany cen - do głównych czynników których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol oraz całej grupy i holdingu Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko spadku cen produktów i usług znajdujących się w ofercie grupy i holdingu Murapol oraz ryzyko wzrostu kosztów prowadzenia działalności. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter sektorowy i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Powyższe czynniki ryzyka w przypadku wystąpienia mogą również cechować się zróżnicowaniem terytorialnym skali zjawiska. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko wzrostu konkurencji - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko wzrostu podaży zasobów deweloperskich na obszarze funkcjonowania grupy i holdingu Murapol oraz ryzyko presji cenowej wywołane zmianą podejścia podmiotów konkurencyjnych do sposobu kalkulacji cen ofertowych. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie może mieć charakter globalny lub lokalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia (z tendencją wzrostową) dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z obserwacji na przestrzeni ostatniego okresu wzrostu aktywności podmiotów konkurencyjnych.

Ryzyko spadku akcji kredytowej - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju należy zaliczyć w

szczególności ryzyko spadku akcji kredytowej (lub pogorszenia się parametrów oferty) banków, co w konsekwencji może skutkować spadkiem siły nabywczej docelowych klientów grupy i holdingu Murapol. Powyższy czynnik ryzyka ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynnik ten może też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub może on być związany z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzającą umiarkowane zagrożenia (z tendencją wzrostową) dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z obserwowanych w ostatnim okresie zmian legislacyjnych skutkujących wzrostem obciążeń podatkowych dla sektora bankowego.

Ryzyko zmian politycznych - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju grupy i holdingu Murapol należy zaliczyć w szczególności ryzyko zmiany podejścia rządu i administracji centralnej do wsparcia rodzin w zakresie zakupu (i finansowania zakupu) pierwszego mieszkania. Powyższy czynnik ryzyka ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzającą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu.

Pozostałe ryzyka operacyjne - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności 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 szczególności utrudnienia w procesie inwestycyjnym wynikające z ryzyk gruntowych, czy też wadliwej realizacji prac przez podmioty, którym powierzono podwykonawstwo w procesie inwestycyjnym. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter indywidualny dla projektu, co oznacza że nie dotyczą one podmiotów konkurencyjnych w przypadku realizacji ryzyka. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzającą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z analizy statystycznej wpływu powyższych zdarzeń na wyniki grupy i holdingu Murapol w okresach przeszłych.

Ryzyko płynności i ryzyko kredytowe - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko braku możliwości refinansowania zadłużenia oprocentowanego na dotychczasowym poziomie i dotychczasowych parametrach oraz ryzyko pojawienia się utrudnień w procesie zwiększania poziomu zadłużenia pozyskiwanego w związku ze wzrostem skali działalności. Powyższe czynniki ryzyka mogą mieć charakter globalny lub indywidualny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać podmioty konkurujące z sobą na danym rynku lub tylko Murapol. Czynnik ten może też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub może on być związany z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzającą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności ze znoszących się pozytywnych i negatywnych cech posiadanego przez grupę i holding Murapol finansowania zewnętrznego (wysoki stopień dywersyfikacji źródeł, brak długiego okresu zapadalności finansowania).

Ryzyko prawne - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko zmian w prawie podatkowym, budowlanym oraz przepisach regulujących rynek deweloperski i rynek funduszy inwestycyjnych, jak również ryzyko związane z niewłaściwą interpretacją i zastosowaniem przepisów. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie poza aspektem interpretacji i

stosowania przepisów ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotyczyć może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia (z tendencją rosnącą) dla perspektyw rozwoju spółki.

VIII. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zarząd:

Michał Sapota

Nikodem Iskra

Leszek Kołodziej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Bielsko-Biała, 31 marzec 2017 roku.