

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Murapol S.A.
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, przy ul. Partyzantów 49 (zwanej dalej „Spółką”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016, a także wprowadzenie oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, Zarząd jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, a także za ujawnienia dotyczące zasady kontynuacji działalności i jej zastosowania jako podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawą o rachunkowości” - Dz.U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.) Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w przepisach.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 z późn. zm. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki.

Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownictwo wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2016, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa, i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności


Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Murapol S.A.

**Przeprowadzający badanie w imieniu Poland Audit Services Sp. z o.o.,
spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych
pod numerem 3790:**



Monika Byczyńska
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 9877

Warszawa, dnia 31.03.2017

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Murapol S.A.
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

Raport został opracowany w związku z badaniem sprawozdania finansowego Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49, (zwanej dalej Spółką).

Badaniu podlegało sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2016, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 638.341 tys. zł,
- (b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wykazujące dochód całkowity w kwocie 84.726 tys. zł, oraz zysk netto w kwocie 143.970 tys. zł.
- (c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 60.594 tys. zł,
- (d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 5.933 tys. zł,
- (e) wprowadzenie oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych dnia 31.03.2017. Raport ten powinien być czytany wraz z opinią biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy Spółki z dnia 31.03.2017 dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego.

Raport zawiera 11 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki	2
II. Ogólne informacje dotyczące przeprowadzonego badania	3
III. Podsumowanie sytuacji finansowej	4
IV. Analiza finansowa	5
V. Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego	9
VI. Stwierdzenia biegłego rewidenta	10

**Przeprowadzający badanie w imieniu Poland Audit Services Sp. z o.o.,
spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych
pod numerem 3790:**



Monika Byczyńska
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 9877

Warszawa, dnia 31.03.2017

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- (a) Murapol S.A. zwana dalej Spółką, prowadzi swoją działalność w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49.
- (b) Murapol S.A. powstała z przekształcenia Murapol Sp. z o.o. na zasadach wskazanych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych oraz w planie przekształcenia przyjętym przez Zarząd Murapol Sp. z o.o. w dniu 10.11.2006 roku, zmienionym aneksem z dnia 26.11.2006, Uchwałą z dnia 05.01.2007 roku, podjętą przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Murapol Sp. z o.o. Akt założycielski spółki akcyjnej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej Dariusz Rządkowski, Jarosław Stejskał Spółka Cywilna w Bielsko - Białej w dniu 05.01.2007, Repertorium A nr 91/2007. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku - Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.02.2007 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000275523. Ostatniego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonano dnia 02.03.2017.
- (c) Spółka posiada nadany jej numer identyfikacji podatkowej NIP 5471932616 oraz statystycznej w systemie REGON 072695687.
- (d) Rzeczywistym przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem była działalność holdingów finansowych.
- (e) Sprawozdanie finansowe Spółki za ubiegły okres obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 zostało zbadane przez Baker Tilly Poland Assurance Sp. z o.o. (obecnie: Poland Audit Services) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Hrubieszowskiej 2 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
- (f) Sprawozdanie finansowe Spółki za ubiegły okres obrotowy zostało zatwierdzone uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31.03.2016. Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31.03.2016 dokonało podziału zysku netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 69.611 tys. zł przeznaczając go na:
- | | |
|-------------------|-----------------|
| wypłatę dywidendy | 6.683 tys. zł; |
| kapitał zapasowy | 62.928 tys. zł. |
- (g) Sprawozdanie za ubiegły okres obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22.04.2016
- (h) Władze Spółki stanowią: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.
- (i) W okresie obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:
- | | | |
|--------------------|--------------------|---------------|
| • Michał Sapota | Prezes Zarządu | |
| • Nikodem Iskra | Wiceprezes Zarządu | |
| • Leszek Kołodziej | Członek Zarządu | od 17.11.2016 |
- (j) Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy wynosił 2 020 000 zł i dzielił się na 40.400.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 325.146 tys. zł.

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

(k) Akcje w Spółce na dzień bilansowy i na koniec poprzedniego okresu były objęte następująco:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Ilość akcji 000'szt	Wartość akcji 000'zł	% posiadanych głosów	Ilość akcji 000'szt	Wartość akcji 000'zł	% posiadanych głosów
Predicto Sp z oo	12 000	600	29,83%	6 000	300	15,00%
Estatek Sp z oo	12 000	600	29,83%	6 000	300	15,00%
Wiesław Cholewa	0	0	0,00%	6 000	300	15,00%
Leszek Kołodziej	0	0	0,00%	6 000	300	15,00%
Michał Dziuda	8 000	400	20,44%	8 000	400	21,00%
Cavatina Sp z oo	6 400	320	15,06%	6 400	320	15,00%
Midvest Sp z o o SpK	1 600	80	4,30%	1 600	80	4,00%
Michał Sapota	267	13	0,36%	0	0	0,00%
Nikodem Iskra	133	7	0,18%	0	0	0,00%
	40 400	2 020	100,00%	40 000	2 000	100,00%

W ciągu badanego okresu oraz do dnia zakończenia badania struktura własności akcji Spółki uległa zmianie. Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego miała miejsce w związku z realizacją opcji na akcje.

- (l) Spółka posiada udziały i akcje w podmiotach podlegających i niepodlegających konsolidacji, które zostały opisane w notach 4 i 5 do sprawozdania finansowego.
- (m) Bieżący okres obrotowy obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 01.01.2016 do 31.12.2016. Ubiegły okres obrotowy obejmuje odpowiednio 12 miesięcy roku 2015. Okres obrotowy dwa lata wstecz obejmuje odpowiednio 12 miesięcy roku 2014.

II. Ogólne informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) Poland Audit Services Sp. z o.o. (poprzednio Baker Tilly Poland Assurance) została wybrana na audytora Spółki uchwałą Zgromadzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.07.2016.
- (b) Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki na podstawie umowy zawartej w dniu 01.07.2016 pomiędzy Spółką jako Zleceniodawcą a Baker Tilly Poland Assurance Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Hrubieszowskiej 2, jako Zleceniobiorcą, w okresie:
- badanie wstępne od 03.10.2016 do 07.10.2016
 - badanie końcowe od 20.03.2017 do 31.03.2017, z przerwami.
- (c) Następujące inwentaryzacje zostały przeprowadzone przez Spółkę w okresie objętym badaniem:
- drogą uzyskania potwierdzeń stanów sald od banków i kontrahentów:
 - środków pieniężnych na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31.12.2016;
 - pożyczek udzielonych i otrzymanych wg stanu na dzień 31.12.2016;
 - należności z jednostkami powiązanymi wg stanu na dzień 31.12.2016;
 - drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami:
 - udziały i akcje wg stanu na dzień 31.12.2016;
- (d) Uzyskano pisemne oświadczenie doradcy prawnego dotyczące sporów i spraw natury prawnej związanych ze Spółką.
- (e) Otrzymano od zarządu Spółki oświadczenie z datą 31.03.2016 o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania i ujawnieniu w informacji

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

dotatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie zaistnieniu lub ewentualnym zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za badany rok.

III. Podsumowanie sytuacji finansowej

Zysk netto w badanym okresie wyniósł 143.970 tys. zł.

W badanym okresie spółka osiągnęła zysk z inwestycji w wysokości 142.905 tys. zł, na co składała się głównie wycena certyfikatów uczestnictwa w FIZ w wysokości 59.606 tys. zł, wyceny inwestycji (w tym inwestycji w Abadon Real Estate S.A.) w wysokości 86.944 tys. zł, oraz wycena spółek projektowych, w których Murapol posiada udziały bezpośrednio poza strukturą FIZ na kwotę -9.633 tys. zł (strata).

Spółka osiągnęła dodatnie wyniki na sprzedaży usług. Działalność Spółki jest finansowana między innymi obligacjami, pożyczkami zaciągniętymi w podmiotach z Grupy Murapol oraz kredytami bankowymi. Stan zobowiązań ogółem Spółki w porównaniu do okresu ubiegłego zwiększył się o 103.738 tys. zł.

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

IV. Analiza finansowa

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2016

	A	B	C								
Komen- tarz	Koniec bieżącego okresu '000 zł	Koniec ubiegłego okresu '000 zł	Koniec okresu dwa lata wstecz '000 zł	Zmiana (A-B) '000 zł	Zmiana (A-B)/B %	Zmiana (B-C) '000 zł	Zmiana (B-C)/C %	Koniec bieżącego okresu Struktura %	Koniec ubiegłego okresu Struktura %	Koniec okresu dwa lata wstecz Struktura %	
AKTYWA											
Aktywa trwałe											
Wartości niematerialne	585	360	312	225	62%	48	15%	0%	0%	0%	
Rzeczowe aktywa trwałe	3 296	2 851	3 158	445	16%	(307)	(10%)	1%	1%	1%	
Nieruchomości inwestycyjne	10 688	2 985	51 337	7 703	258%	(48 352)	(94%)	2%	1%	12%	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	1	46 764	107 372	133 476	(60 608)	(56%)	(26 104)	(20%)	7%	23%	31%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2	411 453	200 611	95 849	210 842	105%	104 762	109%	64%	42%	22%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3	24 114	13 623	24 878	10 491	77%	(11 255)	(45%)	4%	3%	6%
Należności długoterminowe		144	144	340	0	0%	(196)	(58%)	0%	0%	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	6 737	7 096	6 383	(359)	(5%)	713	11%	1%	1%	1%
Pozostałe		14	64	64	(50)	(78%)	0	0%	0%	0%	0%
	503 794	335 106	315 798	168 688	50%	19 308	6%	79%	71%	74%	
Aktywa obrotowe											
Zapasy		1 264	2 176	11 900	(9 359)	(88%)	(1 277)	(11%)	0%	2%	3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	59 570	74 344	64 882	(14 774)	(20%)	9 462	15%	9%	16%	15%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6	39 598	49 333	28 573	(9 735)	(20%)	20 760	73%	6%	10%	7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 120	4 187	721	5 933	142%	3 466	481%	2%	1%	0%
Rozliczenia międzyokresowe	7	23 994	8 864	5 275	23 577	5654%	(4 858)	(92%)	4%	0%	1%
	134 547	138 904	111 350	(4 357)	(3%)	27 554	25%	21%	29%	26%	
Suma aktywów	638 341	474 010	427 148	164 331	35%	46 862	11%	100%	100%	100%	

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2016 (c.d.)

Komen- tarz	A	B	C	Zmiana (A-B) '000 zł	Zmiana (A-B)/B %	Zmiana (B-C) '000 zł	Zmiana (B-C)/C %	Koniec	Koniec	Koniec
	Koniec bieżącego okresu '000 zł	Koniec ubiegłego okresu '000 zł	Koniec okresu dwa lata wstecz '000 zł					bieżącego okresu Struktura %	ubiegłego okresu Struktura %	okresu dwa lata wstecz Struktura %
PASYWA										
Kapitał własny										
	2 020	2 000	2 000	20	1%	0	0%	0%	0%	0%
	256 829	190 721	152 357	66 108	35%	38 364	25%	40%	40%	36%
	Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży									
8	(52 678)	6 567	0	(59 245)	(902%)	6 567	0%	(8%)	1%	0%
	0	0	(2 632)	0	0%	2 632	(100%)	0%	0%	(1%)
	(24 996)	(4 347)	(807)	(20 649)	475%	(3 540)	439%	(4%)	(1%)	0%
	143 970	69 611	43 566	74 359	107%	26 045	60%	23%	15%	10%
	325 146	264 552	194 483	60 594	23%	70 069	36%	51%	56%	46%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania										
9	194 535	55 999	45 646	138 536	247%	10 353	23%	30%	12%	11%
10	118 661	153 459	187 019	(34 798)	(23%)	(33 560)	(18%)	19%	32%	44%
	313 196	209 458	232 665	103 738	50%	(23 207)	(10%)	49%	44%	54%
	638 341	474 010	427 148	164 331	35%	46 862	11%	100%	100%	100%
Suma pasywów										

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

		A	B	C	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Zmiana	Bieżący	Ubiegły	Okres dwa
		Bieżący	Ubiegły	Okres dwa	(A-B)	(A-B)/B	(B-C)	(B-C)/C	okres	okres	lata wstecz
		'000 zł	'000 zł	000 zł	'000 zł	%	'000 zł	%	Struktura	Struktura %	Struktura %
									%	%	%
Działalność kontynuowana											
Przychody	11	211 076	208 207	141 035	2 869	1%	67 172	48%	100%	100%	100%
Koszty		(59 472)	(120 048)	(81 433)	60 576	(50%)	(38 615)	47%	(28%)	(58%)	(58%)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		151 604	88 159	59 602	63 445	72%	28 557	48%	72%	42%	42%
Przychody (koszty) finansowe		(7 276)	(18 379)	(13 580)	11 103	(60%)	(4 799)	35%	(3%)	(9%)	(10%)
Zysk(strata) przed opodatkowaniem		144 328	69 779	46 022	74 549	107%	23 757	52%	68%	34%	33%
Podatek dochodowy		(358)	(168)	(2 456)	(190)	113%	2 288	(93%)	0%	0%	(2%)
Zysk(strata) netto		143 970	69 611	43 566	74 359	107%	26 045	60%	68%	33%	31%
Pozostałe całkowite dochody	8	(59 244)	6 567	(2 632)	(65 811)	(1002%)	9 199	(350%)	(28%)	3%	(2%)
Suma dochodów całkowitych		84 726	76 178	40 934	8 548	11%	35 244	86%	40%	37%	29%

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Sytuacja majątkowa i finansowa, wynik finansowy oraz rentowność Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresu poprzedzającego charakteryzują następujące wskaźniki:

		J.m.	Bieżący okres	Ubiegły okres	Okres dwa lata wstecz
<u>Wskaźniki aktywności</u>					
- produktywność kapitału własnego	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan kapitału własnego}}$		0,72	0,91	0,80
<u>Wskaźniki rentowności</u>					
- rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	68,21	33,43	30,89
- rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przeciętny stan kapitału własnego}}$	%	48,83	30,33	24,71
<u>Wskaźniki finansowania</u>					
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$		0,49	0,44	0,54
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$		0,65	0,79	0,62
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$		0,81	0,68	0,56
			Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu	Koniec okresu dwa lata wstecz
<u>Wskaźniki płynności</u>					
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,13	0,91	0,60
- płynności III	$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		0,09	0,03	0,00

V. Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego

1. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Na pozycję składają się głównie akcje i udziały posiadane bezpośrednio w spółkach znajdujących się wewnątrz struktury funduszy inwestycyjnych zamkniętych (FIZ), akcje i udziały w spółkach będących komplementariuszami spółek projektowych lub elementami struktur formalno-prawnych w ramach FIZ.

Zmiana aktywów dostępnych do sprzedaży ciągu roku miała miejsce głównie w związku ze zmianą strategii oraz sprzedażą i przeniesieniem do Abadon Real Estate S.A. udziałów i akcji znaczących spółek operacyjnych.

2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Pozycję stanowią udziały i akcje w spółkach giełdowych (m. in Abadon Real Estate S.A.), certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych oraz w inwestycje w spółki projektowe, w których Murapol posiada udziały bezpośrednio (poza strukturą FIZ).

Zmiana w ciągu roku wynika głównie z objęcia akcji oraz podniesienia kapitału Abadon Real Estate S.A. poprzez wniesienie przez Murapol akcji i udziałów znaczących spółek operacyjnych, objęcia certyfikatów uczestnictwa w nowych funduszach inwestycyjnych oraz wyceny tych aktywów do wartości godziwej.

3. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na pozycję składają się pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym.

4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzone zostały przede wszystkim w związku z wystąpieniem ujemnych różnic przejściowych wynikających z tytułu naliczonych niezapłaconych odsetek, odpisów aktualizujących wartość zapasów oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości.

5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 25.718 tys. zł. Pozostałe należności krótkoterminowe wynoszą 33.852 tys. zł. Na niespłacone zagrożone, przeterminowane i dochodzone na drodze sądowej Spółka utworzyła dodatkowe odpisy aktualizujące, które na koniec okresu badanego wyniosły łącznie 4.281 tys. zł. Pozostałe należności obejmują należności z tytułu podatku VAT oraz zaliczki na dostawy.

6. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Na pozycję składają się krótkoterminowe pożyczki udzielone jednostkom powiązanym.

7. Rozliczenie międzyokresowe kosztów

Na pozycję składają się przede wszystkim rozliczane w czasie nakłady na nowe projekty inwestycyjne, które w ciągu roku 2017 mają być fakturowane na projektowe spółki celowe; ze względu na wczesny etap realizacji projektów inwestycyjnych zostały one poniesione w Murapol.

8. Kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży

Na pozycję zostały odniesione różnice z wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży: udziałów w spółkach komplementariuszach oraz akcji i udziałów posiadanych bezpośrednio przez Murapol w spółkach znajdujących się wewnątrz struktury funduszy inwestycyjnych zamkniętych (FIZ).

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

Zmiana w ciągu roku wynika przede wszystkim z odwrócenia wyceny spółek operacyjnych, które w ciągu roku zostały sprzedane i wniesione do Abadon Real Estate S.A. i realizacji ich wyceny w ramach zysków z inwestycji.

9. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe obejmują przede wszystkim zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji oraz rezerwę z tytułu podatku odroczonego.

10. Zobowiązania krótkoterminowe

Na pozycję składają się głównie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek otrzymanych, zobowiązania wobec spółek celowych z tytułu zaliczek wpłaconych przez nabywców mieszkań oraz zobowiązania handlowe.

11. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży obejmują głównie zyski z inwestycji oraz przychody ze sprzedaży usług świadczonych na rzecz spółek w grupie kapitałowej.

W badanym okresie spółka osiągnęła zysku z inwestycji w wysokości 142.905 tys. zł, na co składała się głównie wycena certyfikatów uczestnictwa w FIZ w wysokości 59.606 tys. zł, wyceny inwestycji (w tym inwestycji w Abadon Real Estate S.A.) w wysokości 86.944 tys. zł, oraz wycena spółek projektowych, których Murapol posiada udziały bezpośrednio poza strukturą FIZ, na kwotę -9.633 tys. zł (strata).

VI. Stwierdzenia biegłego rewidenta

- (a) Zarząd Spółki przedstawił żądane informacje, wiarygodne wyjaśnienia i oświadczenia w wystarczającym zakresie i w rozsądnym czasie dla celów przeprowadzenia badania oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz ujawnieniu istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, które uznaje się za poprawne. Zbadane przez nas operacje gospodarcze dokumentowane były w sposób kompletny, przejrzysty i zostały poprawnie ujęte w księgach rachunkowych. Zbadane przez nas zapisy księgowo zostały dokonane poprawnie i kompletnie na podstawie dowodów księgowych. Sprawozdanie finansowe wynika z prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
- (c) Przyjęte zasady rachunkowości są stosowane w sposób ciągły a w przypadku dokonania przez Spółkę zmian w zakresie stosowanych zasad wyceny w informacji dodatkowej określono przyczynę wprowadzenia zmian oraz ich wpływ na wynik finansowy za bieżący okres obrotowy zapewniając porównywalność danych finansowych dotyczących okresu bieżącego i ubiegłego. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego okresu obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- (d) Księgi prowadzone są przy pomocy komputera w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny. Stosowane metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania są wystarczające. Dokumentacja księgowa, księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe są przechowywane właściwie.
- (e) Na podstawie badania systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego można stwierdzić, że system kontroli

Murapol S.A.
Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016

wewnętrznej jest adekwatny do wielkości i złożoności działalności prowadzonej przez Spółkę oraz umożliwia prawidłowe i rzetelne prowadzenie ksiąg rachunkowych.

- (f) Kapitał podstawowy jest zgodny ze statutem Spółki, został potwierdzony wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego oraz został pokryty zgodnie z literą prawa.
- (g) Inwentaryzacje mające miejsce w okresie badanym zostały przeprowadzone prawidłowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości. Wyniki inwentaryzacji zostały poprawnie rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych.
- (h) Pozycje kształtujące wynik finansowy brutto na działalności gospodarczej Spółki we wszystkich istotnych aspektach zostały ujęte w sposób kompletny i prawidłowy.
- (i) Wynik finansowy brutto został we wszystkich istotnych aspektach poprawnie przekształcony w wynik finansowy netto.
- (j) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostały we wszystkich istotnych aspektach sporządzone prawidłowo w powiązaniu ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, sprawozdaniem z wyników i całkowitych dochodów oraz księgami rachunkowymi.
- (k) Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające do sprawozdania finansowego zawierają wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej i zostały przedstawione we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo.
- (l) Podczas badania nie stwierdzono istotnych naruszeń statutu Spółki i prawa mających wpływ na sprawozdanie finansowe.
- (m) Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu ustawy o rachunkowości.
- (n) Poland Audit Services Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).