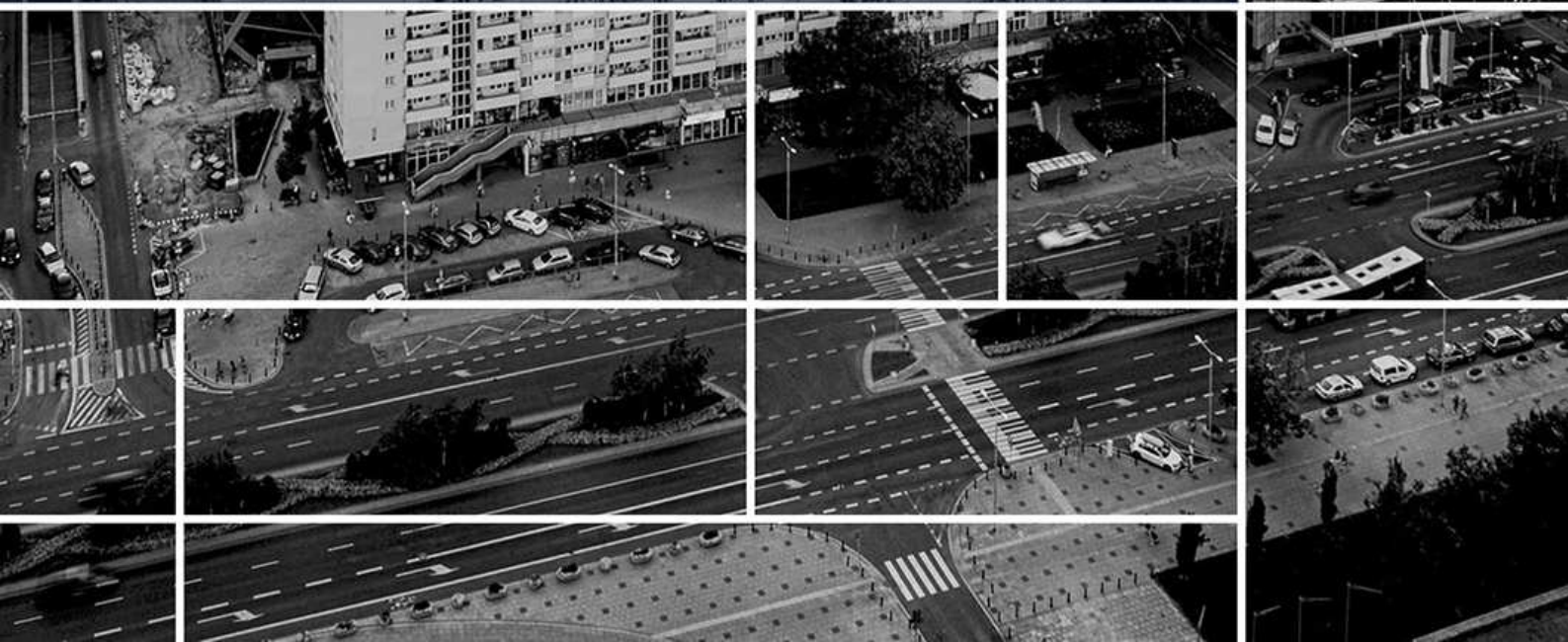




 **MURAPOL**
ogólnopolski deweloper mieszkaniowy



MURAPOL S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI
w 2017 roku



Spis zawartości

Spis zawartości	2
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych	3
Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	4
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Murapol S.A. w 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	6
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	8
Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialność biznesu	9
Czynniki ryzyka i zagrożenia	10
Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej.....	13
Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta.....	14
Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za 2017 rok ...	15

Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana	Dynamika
AKTYWA TRWAŁE	781 746	503 794	277 951	55%
Wartości niematerialne	578	585	(7)	-1%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 225	3 296	930	28%
Nieruchomości inwestycyjne	292	10 688	(10 396)	-97%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	44 510	46 764	(2 254)	-5%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	661 924	411 453	250 471	61%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	61 751	24 114	37 638	156%
Należności długoterminowe	245	144	100	69%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 206	6 737	1 468	22%
Inwestycje długoterminowe	14	14	-	0%
AKTYWA OBROTOWE	191 845	134 547	57 298	43%
Zapasy	959	1 264	(305)	-24%
Należności z tytułu dostaw i usług	40 110	25 718	14 391	56%
Pozostałe należności krótkoterminowe	60 154	33 852	26 302	78%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	39 989	39 598	390	1%
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	43 101	23 994	19 107	80%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 542	10 120	(5 579)	-55%
Aktywa zaklasyfikowane do działalności zaniechanej	2 991	-	2 991	0%
AKTYWA RAZEM	973 590	638 341	335 249	53%
KAPITAŁ WŁASNY	437 162	325 146	112 016	34%
Kapitał podstawowy	2 040	2 020	20	1%
Wypłacone zaliczkowo dywidendy	(10 000)	(24 996)	14 996	-60%
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	(54 818)	(52 678)	(2 140)	4%
Pozostały kapitał zapasowy	343 536	231 829	111 707	48%
Kapitały rezerwowe	35 700	25 000	10 700	43%
Wynik finansowy roku obrotowego	120 703	143 970	(23 267)	-16%
ZOBOWIĄZANIA	536 429	313 196	223 233	71%
Zobowiązania długoterminowe	230 659	194 535	36 124	19%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	105 538	82 459	23 079	28%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	121 943	109 453	12 490	11%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 178	2 623	555	21%
Zobowiązania krótkoterminowe	305 770	118 661	187 109	158%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	191 701	55 198	136 503	247%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	50 955	260	50 694	19477%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 048	15 832	(7 784)	-49%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	46 921	44 335	2 585	6%
Rezerwy krótkoterminowe	2 751	2 266	485	21%
Przychody przyszłych okresów	5 395	769	4 626	601%
PASYWA RAZEM	973 590	638 341	335 249	53%

Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec 2017 roku suma aktywów Murapol S.A. wyniosła 973 590 tys. PLN, co oznacza wzrost o 335 248 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 r. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem wartości aktywów finansowych łącznie o 285 856 tys. PLN. Wartość

aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży spadła o 2 254 tys. PLN, wartość aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 250 471 tys. PLN, a wartość pozostałych długoterminowych aktywów finansowych wzrosła o 37 638 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., Polnord S.A.). Suma zobowiązań na koniec 2017 r. wyniosła 536 429 tys. PLN i wzrosła o 223 223 tys. PLN w porównaniu do końca 2016 roku. Spowodowane to było przez wzrost zobowiązań finansowych o łącznie 222 766 tys. PLN. Wzrost zobowiązań finansowych należy tłumaczyć sfinansowaniem rozwoju Murapol, w obszarze projektów deweloperskich oraz akwizycji.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tysiącach złotych)

Wyszczególnienie	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	Zmiana	Dynamika
Przychody	186 291	224 830	(38 539)	-17%
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług	45 801	63 591	(17 790)	-28%
Zyski z inwestycji	133 744	156 915	(23 171)	-15%
Pozostałe przychody operacyjne	6 746	4 325	2 421	56%
Koszty	48 946	59 283	(10 337)	-17%
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów towarów i usług	35 549	48 365	(12 816)	-26%
Koszty operacyjne	4 940	3 553	1 387	39%
Pozostałe koszty operacyjne	8 458	7 366	1 092	15%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	137 345	165 547	(28 202)	-17%
Przychody (koszty) finansowe	(15 782)	(6 695)	(9 088)	136%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	121 563	158 853	(37 290)	-23%
Podatek dochodowy	577	(456)	1 032	-227%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	122 139	158 397	(36 258)	-23%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(1 436)	(14 427)	12 991	-90%
Zysk (strata) netto	120 703	143 970	(23 267)	-16%

Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

Łączne przychody Murapol S.A. w 2017 r. osiągnęły poziom 186 291 tys. PLN, w stosunku do 224 830 tys. PLN w 2016 r. Kluczowym elementem wpływającym na zmianę poziomu przychodów była reorganizacja Grupy w 2016 r., w wyniku której, sekcje biznesowe dotychczas będące w Murapol S.A. zostały przeniesione do nowych spółek w Grupie Abadon Real Estate (co ma wpływ na prezentowany poziom przychodów i kosztów).

Zysk netto za 2017 r. wyniósł 120 703 tys. w stosunku do 143 970 tys. PLN w 2016 r., przy czym zysk podstawowego segmentu deweloperskiego w 2017 r. wyniósł 56 637 tys. PLN w stosunku do 49 785 tys. PLN w 2016 r. co stanowi wzrost o 13,7%.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Rentowność

		FY 2017	FY 2016
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody ze sprzedaży	64,79%	64,03%
EBITDA (tys. PLN)	zysk operacyjny + amortyzacja	138 582	166 780
Marża EBITDA	EBITDA / przychody ze sprzedaży	74,39%	74,18%
ROE	zysk netto / kapitał własny	27,61%	44,28%

Rentowności sprzedaży netto za 2017 r. wyniosła 64,79% i była na podobnym poziomie jak w 2016 r. (64,03%). Zysk EBITDA wyniósł 138 582 tys. PLN i był niższy o 28 198 tys. PLN od zysku EBITDA za 2016 r.

Rentowność kapitału własnego wyniosła 27,61%, i spadła o 16,67 punktów procentowych w stosunku do 2016 r.

Efektywność gospodarowania

		FY 2017	FY 2016
Rotacja zobowiązań	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	63	90
Rotacja zapasów	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 360 dni	8	7
Rotacja należności	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	315	146

Rotacja zobowiązań prezentuje się na poziomie 63 dni. Rotacja zapasów, ze względu na inwestycyjny charakter Grupy wynosi 8 dni. Rotacja należności kształtuje się na poziomie 315 dni. Wysokie poziomy wskaźników rotacji zobowiązań i należności związane są głównie z rozrachunkami z podmiotami powiązаныmi.

Zadłużenie

		FY 2017	FY 2016
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	55,10%	49,06%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	31,41%	18,59%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	23,69%	30,48%

Na 31.12.2017 r. udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Grupy wyniósł 55,10%. Przy czym wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 31,41%, a długoterminowego 23,69%. W okresie porównawczym wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 49,06%, a więc na koniec 2017 r. wzrósł o 6,04 punktu procentowego. Należy przy tym zauważyć że suma bilansowa wzrosła w tym czasie o 335 mln PLN. Przesunięcie w stronę zobowiązań krótkoterminowych wynika z większego wykorzystania pożyczek od niekonsolidowanych jednostek powiązanych w 2017 r.

Płynność

		FY 2017	FY 2016
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,63	1,13
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,62	1,12

Wskaźnik płynności bieżącej oraz wskaźnik płynności szybkiej na 31.12.2017 r. ukształtowały się na poziomie 0,63. Spadek z poziomu 1,13/1,12 na koniec 2016 roku należy tłumaczyć wzrostem wartości pożyczek otrzymanych, które służyły sfinansowaniu rozwoju Spółki. Pożyczki te rozpoznane są w sprawozdaniu jako zobowiązania krótkoterminowe.

Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Murapol S.A. w 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Grupa Murapol stale powiększa skalę działalności, nabywając grunty w lokalizacjach krajowych, w tym zarówno w największych miastach Polski, jak również lokalizacjach regionalnych tworzący atrakcyjne warunki 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 2017 r. spółki wchodzące w skład Grupy zakupiły ok. 19,3 ha gruntów za ponad 188,2 mln PLN netto, na których zostaną zrealizowane projekty inwestycyjne, w których powstanie ponad 4,2 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 190,1 tys. mkw. Nabyte grunty znajdują się w: Katowicach, Łodzi, Gdańsku, Poznaniu, Siewierzu, Warszawie i Wrocławiu oraz Gdyni i Gliwicach, które są nowymi rynkami działalności dla Grupy.

W minionym roku Grupa Murapol zakontraktowała, w formie umów przedwstępnych, zakup dalszych ok. 42,5 ha o wartości blisko 229,5 mln PLN, na których przygotowuje projekty inwestycyjne obejmujące ponad 7,2 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ok. 316 tys. mkw. Nabywane grunty dotyczą zarówno lokalizacji, w których Grupa Murapol już działa (Warszawa, Poznań, Katowice, Siewierz, Wrocław, Bielsko-Biała, Łódź), ale i wchodzi do nowych dla swojej działalności miast, zarówno w kraju (Sosnowiec i Mikołów), jak i poza jego granicami.

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

22.06.2017 r. Grupa Murapol, po nieco ponad półtoramiesięcznym okresie procedowania wniosku o pozwolenie na budowę inwestycji przy Ferry Road w stolicy Szkocji, otrzymała pozytywną decyzję urzędu.

Z kolei 22.11.2017 r. Grupa Murapol otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej przy Am Luckefeld w Berlinie.

Segment doradczo-wykonawczy

W ramach obszaru doradczo-wykonawczego Murapol poszerzył zakres działalności o obsługę inwestycji z zakresu budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki, 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. pozwoliło utworzyć grupę skupiającą ponad 40 sekcji biznesowych, jeden z największych na rynku zespołów architektów, projektantów i specjalistów od przygotowywania inwestycji, posiadającego bogate doświadczenie w realizacji zaawansowanych projektów na rynku nieruchomościowym. Ponadto AWBUD coraz śmieiej angażuje się w realizację projektów mieszkaniowych, zarówno na rzecz podmiotów z holdingu Murapol, jak i zleciennodawców zewnętrznych. Docelowo, w ciągu 2-3 lat, zaangażowanie AWBUDu w budowanie projektów mieszkaniowych Murapolu ma sięgnąć 50 proc. portfela zamówień grupy budowlanej.

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

Murapol, we współpracy z Saturn TFI S.A. oraz Heritage Real Estate S.A., utworzyła Murapol HRE FIZAN. 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.

W minionym roku, Grupa we współpracy z Trigon TFI, utworzyła pięć funduszy inwestycyjnych zamkniętych: Trigon Profit XXV FIZ, Trigon Profit XXVI FIZ, Trigon Profit XXVII FIZ, Trigon Profit XXVIII FIZ, Trigon Profit XXIX FIZ.

Na dzień 31.12.2017 r. WAN w FIZach powstałych we współpracy z Grupą Murapol wynosiła ponad 500 mln PLN w dziewięciu FIZ-ach: TP III FIZ, TP XVII FIZ, TP XIX FIZ, TP XXV FIZ, TP XXVI FIZ, TP XXVII FIZ, TP XXVIII FIZ, TP XXIX FIZ oraz Murapol HRE FIZAN.

01.06.2017 r. Murapol zakupił 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.

Na koniec 2017 r. Skarbiec TFI zarządzał aktywami netto o wartości 16,2 mld PLN. Aktywa funduszy akcji, mieszanych i alternatywnych zarządzanych przez Towarzystwo wyniosły 1,9 mld PLN, co oznacza wzrost o 26 proc. r/r. Aktywa funduszy pieniężnych, obligacji i aktywów niefinansowych wzrosły ub. r. o 30 proc., do poziomu 2,13 mld PLN. Łącznie aktywa netto funduszy detalicznych na koniec 2017 r. przekroczyły 4 mld PLN, co oznacza wzrost o ponad 28 proc. r/r.

Inne istotne wydarzenia

25.05.2017 r. 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.

17.08.2017 r. prestiżowy „zielony certyfikat” dla zrównoważonych inwestycji budowlanych - BREEAM, został przyznany projektowi budynków powstających w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy, realizowanej przy ul. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. Projekt inwestycyjny Grupy Murapol jest drugą inwestycją mieszkaniową w Polsce, której nadano ten certyfikat i pierwszą z odznaczeniem w schemacie BREEAM International NC (New Construction) 2016 Residential. Jednocześnie Grupa Murapol jest pierwszym polskim deweloperem z projektem mieszkaniowym spełniającym kryteria BREEAM.

27.10.2017 r. agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. przeprowadziła okresową weryfikację ratingu kredytowego nadanego spółce Murapol. Rating został utrzymany na poziomie "BB" z perspektywą stabilną.

Podczas posiedzenia rady nadzorczej Murapol S.A. w dniu 28.11.2017 r.:

- pan Michał Sapota złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji prezesa zarządu w Spółce ze skutkiem na 31.12.2017 r., jednocześnie WZ z dniem 01.01.2018 r. powołało pana Michała Sapotę do składu rady nadzorczej
- z dniem 01.01.2018 r. do składu zarządu Spółki na stanowisko członka zarządu powołana została pani dr Iwona Sroka
- panu Nikodemowi Iskrze, dotychczasowemu wiceprezesowi zarządu Spółki, z dniem 01.01.2018 r. powierzono pełnienie funkcji prezesa zarządu.

Przedmiotowe zmiany są wstępnym etapem procesu przygotowania Spółki do procesu IPO (Initial Public Offering) mającego na celu wprowadzenie jej akcji do obrotu na rynek oficjalnych notowań GPW w Warszawie.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

17-letnie doświadczenie w działalności deweloperskiej, ogólnopolska skala biznesu i jej szeroki zakres, wychodzenie na rynki zagraniczne, a także reputacja i know-how na rynkach finansowych, czy w relacjach z inwestorami, potwierdzają dobre perspektywy do dalszego rozwoju Murapol S.A. oraz przemawiają za pozytywną oceną możliwości realizacji jej strategii rozwoju.

Unikatowy w skali branży model biznesowy, oparty o podstawowy przedmiot działalności tj. aktywność deweloperską oraz będące z nim w bezpośredniej synergii segmenty doradczo-wykonawczy i inwestycyjny, wzajemnie się stymulując, pozwalają Murapol S.A. rozwijać się znacznie szybciej niż innym podmiotom w branży, prowadzić działalności na wyróżniającą się na rynku skalę oraz uzyskiwać na niej ponadprzeciętne marże.

Za zrealizowaniem zakładanego poziomu produkcji mieszkań przemawia zbudowany w ciągu ostatnich kilku lat aktywny bank ziemi. Pierwszą grupę tworzących go gruntów stanowią tereny inwestycyjne zakupione przez Grupę na własność w latach 2016 i 2017, a przygotowywane na

nich projekty inwestycyjne posiadają już prawomocne pozwolenia na budowę. Inwestycje te będą realizowane w latach 2018-2020 i powstanie w nich ok. 12 tys. lokali mieszkalnych. Wartość tych terenów wynosi ok. 370 mln PLN netto. Pozostałą część banku ziemi Grupy Murapol stanowią nieruchomości, które dostarczane będą do produkcji we właściwym czasie (just-in-time). Na dzisiaj objęte są one zawartymi warunkowymi (pod warunkiem uzyskania pozwoleń na budowę) umowami przedwstępnymi z ich właścicielami. Na terenach tych powstaną projekty nieruchomościowe, będące obecnie w toku postępowań pozwoleńdawczych, a zakładające budowę kolejnych ok. 10 tys. lokali mieszkalnych. Zakupy tych gruntów zostaną sfinalizowane w latach 2018 i 2019, po uprzednim kompleksowym uregulowaniu kwestii administracyjnych poprzedzających rozpoczęcie budowy mieszkań. Wartość zakontraktowanych tak nieruchomości wynosi ok. 330 mln PLN netto.

Marże operacyjne wypracowywane na projektach inwestycyjnych przez Grupę Murapol są jednymi z najwyższych w branży deweloperskiej w Polsce. Stoї 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 projekty architektoniczne optymalizujące koszty budowy czy usługi 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 rynkowe. 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 podmiotami z rynku finansowego, 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. Potwierdzona wiarygodność emitenta obligacji korporacyjnych przemawia także na korzyść w planach Spółki związanych z przygotowywaną pierwszą publiczną ofertą akcji i ich wprowadzenia do obrotu giełdowego.

Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią strategii rozwoju Murapol S.A.. Emitent jako jeden z wiodących deweloperów w kraju, posiadający najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji, nie tylko kładzie nacisk na wysokie standardy działalności biznesowej, ale także angażuje się w zrównoważony rozwój społeczności oraz regionów, w których działa. Kluczowe obszary wsparcia, na których koncentruje się Grupa to sport, kultura i sztuka oraz społeczności lokalne.

Wybrane projekty, w które zaangażowana była Murapol S.A. w 2017 r.:

Od 2009 r. Murapol S.A. jest sponsorem głównym **Akademii Piłkarskiej 21 im. Henryka Reymana w Krakowie**, szkółki w ramach której organizowane są treningi sportowe dla adeptów piłki nożnej oraz liczne wyjazdy na turnieje zarówno w kraju, jak i za granicą. Od 2010 r. Grupa Murapol wraz z Akademią Piłkarską 21 organizuje międzynarodowy turniej piłki nożnej dla najzdolniejszych piłkarzy z juniorskich klubów sportowych – **Murapol Cup**, który jest jedną z największych imprez piłkarskich dla juniorów w Europie i cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem wśród młodzików piłkarskich. Występowały w nim takie drużyny, jak Manchester United, Juventus Turyn, Valencia, Manchester City, Celtic Glasgow, Dinamo Zagrzeb. W 2017 r. roku odbyła się 8. Edycja Murapol Cup.

20.07.2017 r. spółka Murapol została współwłaścicielem i głównym sponsorem klubu piłkarskiego **Widzew Łódź** i wspiera go w powrocie do dawnej świetności. Grupa jest także sponsorem głównym polskiej **reprezentacji mężczyzn i kobiet w Rugby**.

W ramach popularyzacji aktywności fizycznej oraz korzystania z ekologicznych środków transportu Murapol S.A. wsparł w 2017 r. projekt „**City By Bike**”. Spółka sponsorowała utworzenie dwóch stacji wypożyczalni rowerów w Katowicach, przy ul. Mariackiej oraz ul. Chorzowskiej, w ramach których do dyspozycji katowiczian zostało postawionych 16 jednośladów. W całym sezonie rowerowym stacja „Murapol Mariacka” była jedną z trzech najpopularniejszych w mieście, które cieszyły się największą częstotliwością wypożyczeń i zwrotów jednośladów.

W 2017 r. Murapol zaangażował się także w utworzenie kolejnej górskiej ścieżki rowerowej w ramach kompleksu **Enduro Trails**, który tworzy obecnie 11 tras zjazdowych o różnym stopniu trudności. Kolejna ścieżka będzie najdłuższą trasą, która połączy cały ośrodek położony między Szyndzielnią, a Kozią Górą w Bielsku-Białej. Łącząc promocję aktywności fizycznej oraz wsparcie charytatywne dla najbardziej potrzebujących Grupa zaangażowała się również w akcję „**Rower pomaga**”, w ramach której wsparła zakup rowerów dla dzieci z domów dziecka i świetlic środowiskowych.

W ramach mecenatu kultury i sztuki w 2017 r. Murapol wsparł organizację niezwyklego koncertu muzyki yassowej **Jerzego Mazzolla i Arhythmic Perfection**, który odbył się w Filharmonii Szczecińskiej. Ponadto była jednym z partnerów wystawy i aukcji charytatywnej prac **Rafała Olbińskiego**, znanego polskiego malarza i twórcy plakatu, która odbyła się w Katowicach. Dochód z licytacji został przeznaczony na rzecz Fundacji Rozwoju Kardiochirurgii im. prof. Zbigniewa Religi.

Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej oraz parametrów makroekonomicznych

Zjawiska o charakterze globalnym i ich oddziaływanie na kondycję polskiej gospodarki mogą mieć istotny wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez Murapol S.A. oraz jej perspektywy rozwoju. Do ryzyk tej grupy należą w szczególności: spadek tempa wzrostu PKB, wzrost stopy

bezrobocia, wzrost poziomu inflacji, spadek poziomu inwestycji, spadek dochodów gospodarstw domowych oraz ryzyko wahań kursów walutowych.

Otoczenie makroekonomiczne w 2017 r. było sprzyjające dla działalności Murapol S.A.. Stopy procentowe utrzymywały się na rekordowo niskim poziomie, co stymulowało popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Pozytywnie na rynek wpływała także sytuacja na rynku pracy - wynagrodzenia i zatrudnienie powinny dynamicznie rosnąć, poszerzając grono Polaków, których stać na zakup własnego mieszkania.

Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Wysokość stóp procentowych może mieć wielostronny wpływ na działalność Murapol S.A. oraz osiągnięte przez niego wyniki. Wzrost poziomu stóp obniża możliwości zakupowe nabywców korzystających z kredytu hipotecznego, 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 i w ten sposób finansują rozwój swojej działalności. Znaczący wzrost stóp procentowych mógłby zatem wieloaspektowo wpływać na działalność, sytuację finansową, a także perspektywy rozwoju całej branży deweloperskiej, w tym Murapol S.A..

Bazując na konsensusie rynkowym oraz zapowiedziach RPP, stopy procentowe w najbliższych latach (2018-2019) mogą wzrosnąć jedynie nieznacznie, co nie powinno mieć większego wpływu na fundamentalny popyt na mieszkania. W opinii ekonomistów, ewentualne podwyżki stóp procentowych w najbliższych latach będą raczej miały stopniowy i łagodny charakter, nie generując ryzyka dla dostępności kredytu.

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 ich 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 2017 r. dostępność kredytów hipotecznych, dzięki stabilnemu i niskiemu oprocentowaniu, była relatywnie wysoka, a wzrost wymaganego minimalnego wkładu własnego do 20 proc. nie miał znaczącego wpływu na rynek kredytowy. Ponadto od kilku lat zauważa się tendencję wzrostu udziału zakupów gotówkowych w transakcjach ogółem nabywania mieszkań. Ponad 40 proc. klientów Grupy Murapol nabyło w ubiegłym roku nieruchomości za gotówkę.

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 Murapol S.A. ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzającą umiarkowane zagrożenie.

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 Murapol S.A. oraz innych podmiotów konkurujących z nią na rynku deweloperskim. Obniżenie cen mieszkań może być spowodowany wieloma czynnikami, m.in. spadkiem popytu na lokale, ograniczeniem dostępności kredytów hipotecznych czy zmianą sytuacji makroekonomicznej w kraju. W przypadku spadku cen Grupa może mieć trudność uzyskania satysfakcjonującej marży ze sprzedaży swoich mieszkań. 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.

W 2017 r. ceny mieszkań nieznacznie wzrosły, jednak nie wpłynęło to negatywnie na wyniki sprzedażowe wypracowane przez Grupę Murapol oraz inne podmioty działające na rynku deweloperskim, wręcz przeciwnie branża odnotowała kolejne rekordy kontraktacji. Wzrosły również ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową, a analitycy przewidują kolejne podwyżki, co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe podmiotów działających w branży. Grupa Murapol dzięki rozbudowanemu bankowi ziemi może utrzymać dotychczasowe tempo rozwoju działalności przez najbliższe 2-3 lata, przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie nieruchomości po znacznie zawyżonych cenach.

Ryzyko wzrostu konkurencji

Murapol realizuje swoją działalność na sześciu największych rynkach mieszkaniowych, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście, gdzie konkurencja jest najsilniejsza, a także w nieco mniejszych lokalizacjach, takich jak Bielsko-Biała, Katowice, Sosnowiec, Gliwice, Siewierz, Toruń, Tychy i Wieliczka. Pogorszenie koniunktury lub znaczący wzrost konkurencji na danym rynku może spowodować tak niekorzystne dla działalności Grupy zjawiska, jak nadpodaż mieszkań, presja na obniżanie cen lokali, deficyt gruntów pod zabudowę, wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi podwykonawców i idący za tym wzrost kosztów realizacji inwestycji.

Murapol posiada najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę działalności wśród wszystkich podmiotów obecnych na polskim rynku mieszkaniowym, dzięki czemu jest znacznie mniej wrażliwa na ryzyko konkurencji, niż inne firmy ograniczające swoją działalność do jednego lub kilku miast.

Ryzyko prawne

Działalność operacyjna Murapol S.A. oraz pozostałych podmiotów z branży podlega obowiązującym regulacjom prawnym z obszaru prawa cywilnego i administracyjnego. Wobec powyższego istnieje ryzyko wpływu na ich działalność zmian w prawie podatkowym, budowlanym oraz innych przepisach regulujących rynek deweloperski, 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 norm prawnych, tj. straty finansowe czy konsekwencje karne z powodu działań potencjalnie niezgodnych z prawem.

Obecnie ustawodawca prowadzi prace nad kluczowymi dla działalności deweloperskiej regulacjami, takimi jak kodeks urbanistyczno-budowlany, ustawa dotycząca uproszczenia procesu inwestycyjnego czy specustawa mieszkaniowa, których zapisy mogą znacząco wpłynąć na działalność całej branży deweloperskiej.

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 szczególności utrudnienia w procesie inwestycyjnym, wynikające z ryzyk gruntowych, czy też wadliwej realizacji prac przez podmioty, którym powierzono podwykonawstwo w procesie inwestycyjnym. 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

08.01.2018 r. - emisja i przydział przez Murapol S.A. 4 988 obligacji na okaziciela serii EA o łącznej wartości 4 988 tys. PLN.

11.01.2018 r. – publikacja informacji nt. utrzymania ratingu kredytowego na niezmiennym poziomie „BB” z perspektywą stabilną. Okresowej weryfikacji ratingu dokonała agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. Rating kredytowy odzwierciedla ocenę ryzyka kredytowego według skali ratingowej stosowanej przez Agencję i jest ogólną oceną wiarygodności kredytowej Murapol S.A. oraz dotyczy ryzyka kredytowego jego niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań finansowych.

24.01.2018 r. - wszczęcie procedury połączenia w trybie uproszczonym spółki GPDP Finanse Sp. z o.o. z Murapol S.A. poprzez przeniesienie całego majątku GPDP Finanse Sp. z o.o. na Murapol S.A.

30.01.2018 r. – zawarcie umowy z Alior Bank S.A. zmieniającej umowę kredytową na warunkach odnawialnego limitu wierzytelności z dnia 08.08.2016 r., na podstawie której przyznano kredyt do kwoty 95 000 tys. PLN.

05.02.2018 r. – powołanie Nikodema Iskry na stanowisko prezesa zarządu Abadon Real Estate S.A. oraz Roberta Dobrowolskiego na stanowisko członka zarządu Murapol S.A. ds. finansowych.

08.02.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 3 322 obligacji na okaziciela serii GA o łącznej wartości 3 322 tys. PLN.

09.03.2018 r. – odwołanie ze składu rady nadzorczej Artura Ryby oraz powołanie do składu rady nadzorczej Michała Dziudy.

09.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 23 300 obligacji na okaziciela serii HA o łącznej wartości 23 300 tys. PLN.

26.03.2018 r. - emisja i przydział przez Murapol S.A. 5 261 obligacji na okaziciela serii IA o łącznej wartości 5 261 tys. PLN.

26.03.2018 r. - emisja i przydział przez Murapol S.A. 9 617 obligacji na okaziciela serii KA o łącznej wartości 9 617 tys. PLN.

30.03.2018 - emisja i przydział przez Murapol S.A. 5 336 obligacji na okaziciela serii JA o łącznej wartości 5 336 tys. PLN.

Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta

Zarząd

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

Na dzień 31.12.2017 r. skład Zarządu Murapol S.A. przedstawiał się następująco:

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

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok, skład Zarządu przedstawia się następująco:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu,
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu,
- Iwona Sroka - Członek Zarządu,
- Robert Dobrowolski – Członek Zarządu

Zmiany w Zarządzie Emitenta

W 2017 roku zmianie uległ skład Zarządu Emitenta.

05.04.2017 r. ze składu Zarządu zrezygnował Członek Zarządu Leszek Kołodziej.

W dniu 05.06.2017 r. Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Michała Feist i powierzyła mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

28.11.2017 r. Pan Michał Sapota złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu Emitenta ze skutkiem na 31.12.2017 r.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 01.01.2018 r. dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Panu Nikodemowi Iskra powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Emitenta.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 01.01.2018 r. do składu Zarządu Emitenta, na stanowisko Członka Zarządu powołana została Pani Iwona Sroka.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dniem 05.02.2018 r. do składu Zarządu Emitenta, na stanowisko Członka Zarządu powołany został Pan Robert Dobrowolski

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 31.12.2017 r. skład organu przedstawia się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Ryba – Sekretarz Rady Nadzorczej.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok, skład osobowy Rady Nadzorczej prezentuje się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Michał Dziuda – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Michał Sapota – Członek Rady Nadzorczej.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta

W 2017 roku zmianie uległ skład Rady Nadzorczej Emitenta:

- uchwałą nr 16/04/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 05.04.2017 r. ze składu Rady Nadzorczej odwołano Artura Olejnika,
- uchwałą nr 17/04/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 05.04.2017 r. do składu Rady Nadzorczej powołano Leszka Kołodzieja i powierzono mu funkcję Członka Rady Nadzorczej,
- uchwałą nr B/02/12/2017 Rady Nadzorczej Murapol S.A., z dnia 18.12.2017 r., Panu Leszkowi Kołodziejowi powierzono funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- uchwałą nr 5/11/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 28.11.2017 r., ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana Rafała Malarza.
- uchwałą nr 6/11/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 28.11.2017 r., do składu Rady nadzorczej powołano Pana Artura Rybę.
- uchwałą Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 28.11.2017 r., do składu Rady nadzorczej powołano Pana Michała Sapotę.
- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 9.03.2018 r., ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana Artura Rybę i w jego miejsce do składu Rady nadzorczej powołano Pana Michała Dziudę.

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za 2017 rok

Mocą Uchwały nr B/02/09/2017 z dnia 05.09 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 01.01 do 30.06.2017 r.. Jak również przeprowadził badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017r.

Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosi:

- Za przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 22.000 PLN;
- Za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 31.12.2017 r. wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 48.000 PLN;

Bielsko-Biała, 9 kwietnia 2018 r.

Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

Michał Feist – Wiceprezes Zarządu

Iwona Sroka – Członek Zarządu

Robert Dobrowolski – Członek Zarządu