

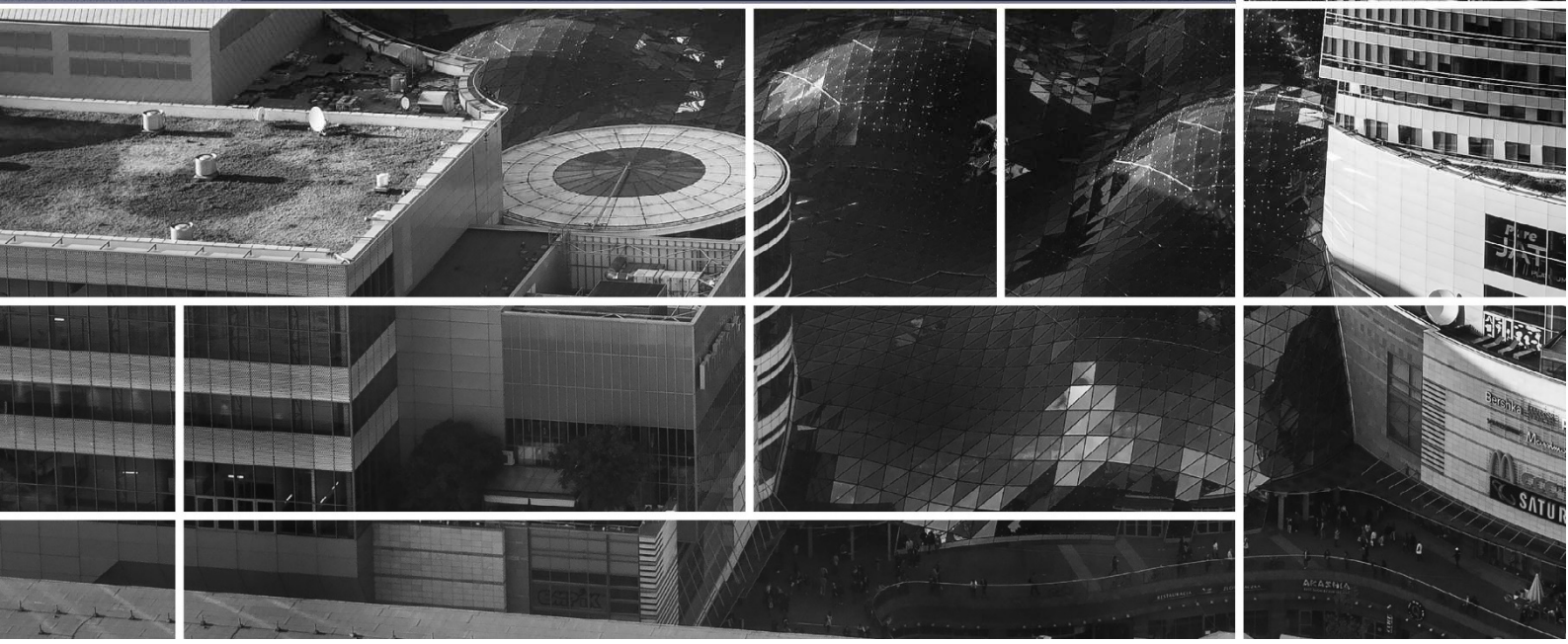


MURAPOL

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

MURAPOL S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
w 2017 roku



Spis zawartości

| | |
|--|----|
| Spis zawartości | 2 |
| Charakterystyka Grupy Kapitałowej | 3 |
| Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych | 6 |
| Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach | 8 |
| Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej..... | 9 |
| Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w 2017 r..... | 10 |
| Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach..... | 13 |
| Informacje o udzielonych pożyczkach..... | 14 |
| Informacje o poręczeniach i gwarancjach..... | 14 |
| Opis wykorzystania wpływów z emisji..... | 15 |
| Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą | 15 |
| Ocena zarządzania zasobami finansowymi..... | 15 |
| Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących | 16 |
| Nagrody i wyróżnienia przyznane Grupie Murapol w 2017 r..... | 23 |
| Przewidywany rozwój..... | 24 |
| Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju..... | 25 |
| Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych | 25 |
| Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialność biznesu | 27 |
| Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy | 28 |
| Czynniki ryzyka i zagrożenia | 30 |
| Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej..... | 32 |
| Akcjonariat | 33 |
| Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta..... | 34 |
| Transakcje z podmiotami powiązanymi | 36 |
| Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za 2017 rok ... | 36 |

Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Murapol to holding inwestycyjny od 17 lat realizujący projekty z zakresu budownictwa wielorodzinnego. Od 2009 roku Grupa ma w swoim portfelu także obiekty o profilu komercyjnym ze szczególnym uwzględnieniem sektora biurowego.

Obecnie Murapol należy do czołówki polskich firm deweloperskich, z roku na rok pobijając własne rekordy kontraktacji mieszkań. Grupa posiada najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji oraz jeden z największych portfeli projektów w przygotowaniu wśród podmiotów działających na polskim rynku mieszkaniowym. Obecny aktywny bank ziemi Grupy Murapol obejmuje grunty o łącznej wartości ok. 700 mln PLN netto, na których powstanie ponad 22 tys. lokali mieszkalnych. Pierwszą grupę terenów inwestycyjnych stanowią grunty o wartości ok. 370 mln PLN netto, nabyte na własność przez Grupę i posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę na nich projektów inwestycyjnych, w ramach których powstanie ok. 12 tys. lokali mieszkalnych. Pozostała część aktywnego banku ziemi Grupy Murapol to nieruchomości, które dostarczane będą do produkcji we właściwym czasie (just-in-time), obecnie objęte warunkowymi umowami przedwstępными, na których powstaną projekty nieruchomościowe, będące obecnie w toku postępowań pozwoleniodawczych, a zakładające budowę kolejnych 10 tys. lokali mieszkalnych. Wartość zakontraktowanych tak nieruchomości wynosi ok. 330 mln PLN netto.

Murapol powstał w 2001 roku w Bielsku-Białej, gdzie do dzisiaj mieści się centrala Spółki. Grupa posiada 4 oddziały pracowni architektoniczno-projektowej – Murapol Architects Drive Sp. z o.o. (Bielsko-Biała, Kraków, Warszawa, Wrocław) oraz 13 biur sprzedaży w miastach, w których realizuje projekty inwestycyjne (Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Gliwice, Katowice, Kraków/Wieliczka, Łódź, Poznań, Siewierz, Toruń, Tychy, Warszawa, Wrocław). Ponadto Grupa działa poprzez dwa oddziały zagraniczne, operujące w ramach spółek MURAGER GmbH na rynek niemiecki oraz MURASCOT Ltd. – w Szkocji.

Murapol przez pierwsze sześć lat swojej działalności realizował projekty inwestycyjne na bielskim rynku mieszkaniowym. Dalsze lata to wchodzenie z aktywnością deweloperską do kolejnych lokalizacji zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Na koniec 2017 roku Grupa Murapol działała w 14 miastach Polski, w 3 kolejnych przygotowywała projekty nieruchomościowe. Ponadto Grupa procedowała formalności administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budów w Niemczech (w Berlinie i Zossen k/Berlina) oraz dwóch w stolicy Szkocji - Edynburgu.

Unikatowy w skali branży model biznesowy Grupy Murapol zakłada skoncentrowanie wewnątrz holdingu wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów nieruchomościowych, zarówno mieszkaniowych, komercyjnych, jak i obiektów użyteczności publicznej. Ten obszar doradczo-wykonawczy jest realizowany przez podmioty skupione wokół spółki Abadon Real Estate S.A. powstałe w efekcie wydzielenia do odrębnych podmiotów poszczególnych sekcji usługowo-wykonawczych z zakresu realizacji inwestycji ze spółki Murapol S.A. Trzecim obszarem aktywności Grupy Murapol jest działalność inwestycyjna, związana z tworzeniem produktów inwestycyjnych opartych o realizowane projekty nieruchomościowe Grupy.

Od początku działalności do 31 grudnia 2017 r. Grupa Murapol zrealizowała 96 inwestycji nieruchomościowych, w których powstało 8 681 lokali, zamieszkałych przez ponad 26 tys. osób.

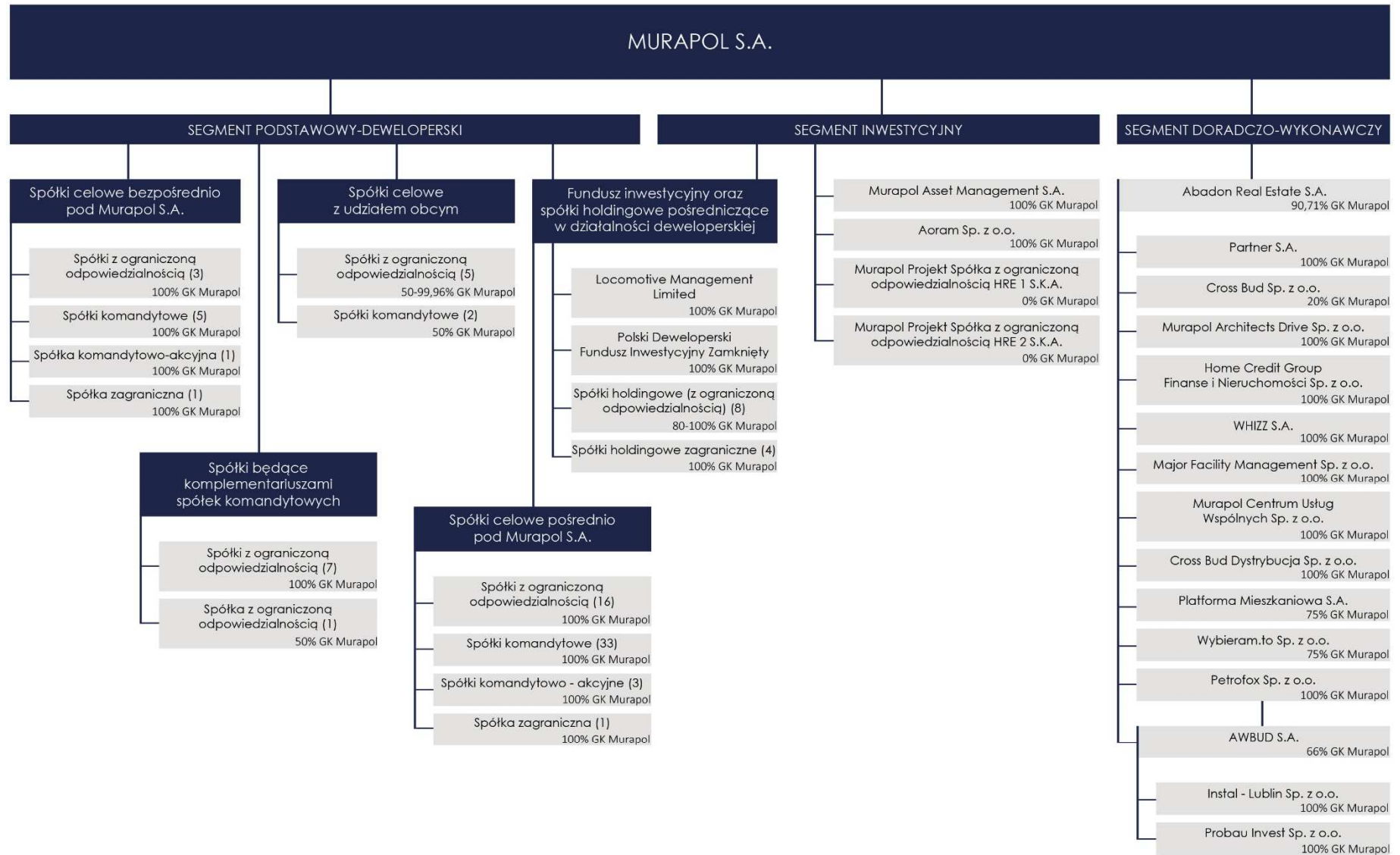
Strategia rozwoju Grupy zakłada stałe umacnianie pozycji rynkowej dewelopera mieszkaniowego przy jednoczesnym uwzględnianiu rozwoju wszystkich kompetencji i obszarów znajdujących się w synergii do podstawowego przedmiotu działalności Grupy. Najbliższe miesiące to także okres przygotowań do zaoferowania akcji Spółki inwestorom giełdowym.

Wykaz podmiotów konsolidowanych w ramach Grupy Murapol:

| Nazwa jednostki | Udział w kapitale zakładowym | | Metoda konsolidacji | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------|---------------------|------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Murapol S.A. | Jednostka dominująca | | pełna | pełna |
| Murapol Asset Management S.A. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Nord Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Invest Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Wola Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Garbarnia Sp. z o.o. | 100% | 100% | pełna | pełna |
| Murapol Piastów Sp. z o.o. | 50% | 50% | pełna | pełna |
| MFM Capital S.A.R.L. | 100% | 100% | pełna | pełna |

Murapol S.A. jako Jednostka Inwestycyjna zgodnie z paragrafem 31 MSSF 10 nie dokonuje konsolidacji swoich jednostek zależnych. Zamiast tego dokonuje wyceny inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej przez wynik finansowy. Niezależnie od wymogu określonego w paragrafie 31, jeżeli jednostka inwestycyjna posiada jednostkę zależną, która świadczy usługi związane z działalnością inwestycyjną jednostki inwestycyjnej, jednostka inwestycyjna dokonuje konsolidacji tej jednostki zależnej zgodnie z paragrafami 19–26 niniejszego MSSF.

Na następnej stronie przedstawiono strukturę holdingu inwestycyjnego Murapol.



Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. PLN)

| Aktywa | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Zmiana | Dynamika |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------|
| AKTYWA TRWAŁE | 783 351 | 503 473 | 279 878 | 56% |
| Wartości niematerialne | 578 | 585 | (7) | -1% |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 4 268 | 3 296 | 973 | 30% |
| Nieruchomości inwestycyjne | 292 | 10 688 | (10 396) | -97% |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | 45 922 | 46 292 | (371) | -1% |
| 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 | 395 | 294 | 100 | 34% |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 206 | 6 737 | 1 468 | 22% |
| Inwestycje długoterminowe | 14 | 14 | - | 0% |
| AKTYWA OBROTOWE | 195 509 | 134 050 | 61 459 | 46% |
| Zapasy | 959 | 1 264 | (305) | -24% |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 41 229 | 25 634 | 15 595 | 61% |
| Pozostałe należności krótkoterminowe | 63 674 | 33 915 | 29 759 | 88% |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 38 861 | 38 495 | 367 | 1% |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe | 43 103 | 23 995 | 19 107 | 80% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 692 | 10 747 | (6 055) | -56% |
| Aktywa zaklasyfikowane do działalności zaniechanej | 2 991 | - | 2 991 | 0% |
| AKTYWA RAZEM | 978 859 | 637 523 | 341 337 | 54% |
| KAPITAŁ WŁASNY | 437 370 | 324 049 | 113 321 | 35% |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 437 395 | 324 064 | 113 331 | 35% |
| 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 | (52 660) | (52 378) | (281) | 1% |
| Pozostały kapitał zapasowy | 342 156 | 247 735 | 94 420 | 38% |
| Kapitały rezerwowe | 35 700 | 25 000 | 10 700 | 43% |
| Wynik finansowy roku obrotowego | 120 162 | 126 684 | (6 522) | -5% |
| Różnice kursowe z konsolidacji | (2) | (1) | (2) | 340% |
| Udziały mniejszości | (25) | (16) | (10) | 61% |
| ZOBOWIĄZANIA | 541 489 | 313 474 | 228 015 | 73% |
| Zobowiązania długoterminowe | 230 665 | 194 535 | 36 130 | 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 | 3 184 | 2 623 | 562 | 21% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 310 824 | 118 939 | 191 885 | 161% |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 196 595 | 55 313 | 141 283 | 255% |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 50 955 | 260 | 50 694 | 19477% |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 8 143 | 15 897 | (7 755) | -49% |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | - | 28 | (28) | -100% |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 46 985 | 44 393 | 2 592 | 6% |
| Rezerwy krótkoterminowe | 2 751 | 2 270 | 480 | 21% |
| Przychody przyszłych okresów | 5 395 | 778 | 4 617 | 594% |
| PASYWA RAZEM | 978 859 | 637 523 | 341 337 | 54% |

Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec 2017 roku suma aktywów Grupy wyniosła 978 859 tys. PLN, co oznacza wzrost o 341 355 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 r. Wzrost ten był głównie spowodowany wzrostem wartości aktywów finansowych łącznie o 287 739 tys. PLN. Wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży spadła o 371 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 roku wyniosła 541 489 tys. PLN i wzrosła o 228 015 tys. PLN w porównaniu do końca 2016 r. Spowodowane to było przez wzrost zobowiązań finansowych o łącznie 227 546 tys. PLN. Wzrost zobowiązań finansowych należy tłumaczyć sfinansowaniem rozwoju Grupy, w obszarze projektów deweloperskich oraz akwizycji.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)

| Wyszczególnienie | 01.01.2017 31.12.2017 | 01.01.2016 31.12.2016 | Zmiana | Dynamika |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|----------|
| Przychody | 186 301 | 250 339 | (64 039) | -26% |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług | 45 801 | 107 066 | (61 265) | -57% |
| Zyski z inwestycji | 133 776 | 138 454 | (4 679) | -3% |
| Pozostałe przychody operacyjne | 6 724 | 4 819 | 1 905 | 40% |
| Koszty | 49 329 | 102 363 | (53 034) | -52% |
| Koszt wytwarzania sprzedanych produktów towarów i usług | 35 549 | 87 801 | (52 252) | -60% |
| Koszty operacyjne | 5 322 | 7 163 | (1 842) | -26% |
| Pozostałe koszty operacyjne | 8 458 | 7 398 | 1 060 | 14% |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 136 972 | 147 977 | (11 005) | -7% |
| Przychody (koszty) finansowe | (15 945) | (6 843) | (9 102) | 133% |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 121 027 | 141 134 | (20 107) | -14% |
| Podatek dochodowy | 561 | (855) | 1 416 | -166% |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 121 588 | 140 279 | (18 691) | -13% |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | (1 436) | (14 427) | 12 991 | -90% |
| Zysk (strata) netto | 120 152 | 125 852 | (5 700) | -5% |

Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

Łączne przychody Grupy w 2017 r. osiągnęły poziom 186 301 tys. PLN, w stosunku do 250 339 tys. PLN w 2016 r. Kluczowym elementem wpływającym na zmianę poziomu przychodów była reorganizacja Grupy (gdzie segment doradczo-wykonawczy obejmujący spółki Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o., Murapol Architects Drive Sp. zo.o., Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o., został zagregowany w Grupie Abadon Real Estate) w 2016 r., w wyniku której, zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, relokowane podmioty nie są już konsolidowane (co ma wpływ na prezentowany poziom przychodów i kosztów).

Zysk netto za 2017 r. wyniósł 120 152 tys. w stosunku do 125 852 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%.

Struktura przychodów Grupy Murapol wg segmentów działalności

Struktura przychodów w 2017 r. przedstawia się następująco:

| Segment działalności | Od 01.01.2017 do 31.12.2017 w tys. PLN |
|----------------------|---|
| Deweloperski | 67 944 |
| Doradczo wykonawczy | 129 230 |
| Inwestycyjny | (10 873) |
| Razem | 186 301 |

Wynik na działalności inwestycyjnej związany jest wyceną pakietów akcji Skarbiec Holding S.A. i Polnord S.A., posiadanych przez Spółkę na koniec 2017 r.

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

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

Segment deweloperski

Grupa Murapol, w ramach swojej podstawowej działalności - deweloperskiej, oferuje lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe powstające w realizowanych projektach nieruchomościowych. Mapa inwestycji Grupy Murapol obejmuje 14 miast w Polsce, zarówno największych, jak również regionalnych z dużym potencjałem do prowadzenia działalności deweloperskiej. Są to: Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka, Wrocław. Wkrótce dotychczas do nich 3 kolejne krajowe lokalizacje, w których Grupa przygotowuje inwestycje: Bydgoszcz, Gliwice i Mikołów. Ponadto Murapol proceduje formalności administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budów na zakupionych oraz zakontraktowanych terenach inwestycyjnych w Niemczech (Berlinie i Zossen k/Berlina) oraz dwóch w stolicy Szkocji - Edynburgu.

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

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

Segment doradczo-wykonawczy

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

- generalne wykonawstwo – Partner S.A. i AWBUD S.A.

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

Podstawowe i dominujące grono zleceniodawców dla podmiotów z Grupy Abadon Real Estate stanowią spółki z holdingu Murapol. To sprawdzony i poparty portfolio kilkudziesięciu zrealizowanych projektów, model kooperacji, pozwalający holdingowi uzyskiwać ponadprzeciętne marże na realizowanych inwestycjach, przy jednoczesnym utrzymaniu pełnej kontroli nad procesami realizacji inwestycji i szybkiej reakcji na zmieniające się warunki rynkowe.

Segment inwestycyjny

Murapol, we współpracy z wiodącymi polskimi TFI, tworzy fundusze inwestycyjne zamknięte, których certyfikaty inwestycyjne stanowią atrakcyjną formę lokowania nadwyżek finansowych zarówno dla inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych.

Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej

W ramach podstawowego obszaru aktywności jakim jest działalność deweloperska odbiorcami Grupy Murapol są klienci nabywający lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe.

Segment doradczo-wykonawczy tworzony przez spółki skupione wokół Abadon Real Estate S.A., których działalność pozwala świadczyć kompleksową obsługę przedsięwzięć inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz użyteczności publicznej, jest skierowany do inwestorów zainteresowanych realizacją tego typu projektów. Pierwszymi i wiodącymi zleceniodawcami dla spółek z Grupy Abadon Real Estate są podmioty wchodzące w skład holdingu Murapol. Backlog Grupy Abadon Real Estate, bazujący na przewidywanych zleceniach od holdingu Murapol na lata 2018 – 2021, wynosi ponad 2 mld PLN, w tym w 2018 r. ponad 500 mln PLN.

Oferta Grupy Abadon Real Estate, poza obsługą projektów realizowanych przez spółki wchodzące w skład holdingu Murapol, jest skierowana także do inwestorów zewnętrznych, głównie zagranicznych funduszy, które dostrzegając potencjał polskiego rynku nieruchomościowego są zainteresowane realizacją w Polsce projektów inwestycyjnych, bez

konieczności utrzymywania lokalnych struktur. Sekcje biznesowe skoncentrowane w Grupie Abadon Real Estate obejmują swoim zakresem ogół procesów związanych z realizacją wysoce zaawansowanych projektów nieruchomościowych i są w stanie odpowiedzieć na potrzeby najbardziej wymagających inwestorów.

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

Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w 2017 r.

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

W 2017 r. spółki wchodzące w skład Grupy podpisały umowy dotyczące zakupu 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.

| Data | Miasto | Lokalizacja | Powierzchnia działki (ha) | Wartość PLN | Liczba lokali | Powierzchnia użytkowa mieszkań |
|-------------|----------|----------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|
| 11.01.2017 | Katowice | Bytkowska | 1,3800 | 5 295 830 | 243 | 11 229 |
| 13.01.2017 | Łódź | Piłsudskiego/Sobolowa | 0,5673 | 4 030 000 | 199 | 9 145 |
| 02.02.2017 | Gdańsk | Jaškowa Dolina (Rakoczego) | 0,8000 | 11 900 000 | 158 | 7 170 |
| 21.02.2017 | Gliwice | Kozielska | 3,0000 | 6 000 000 | 693 | 26 000 |
| 07.03.2017 | Gdynia | Nasypowa/Śmidowicza | 4,8520 | 25 750 000 | 627 | 30 400 |
| 21.03.2017 | Poznań | Karpia | 0,7725 | 4 550 000 | 184 | 9 904 |
| 27.03.2017 | Warszawa | Ordona | 0,6429 | 15 100 000 | 166 | 7 903 |
| 13.04.2017 | Wrocław | Klasztorna | 1,2447 | 6 400 000 | 280 | 11 272 |
| 14.06.2017 | Wrocław | Słubicka | 0,2710 | 4 500 000 | 106 | 4 605 |
| 31.07.2017 | Katowice | Nasypowa | 0,9000 | 5 000 000 | 185 | 8 500 |
| 04.08.2017 | Siewierz | Jeziorna | 0,5793 | 3 157 646 | 133 | 6 353 |
| 31.10.2017 | Warszawa | Cybernetyki 15 | 1,5000 | 56 000 000 | 488 | 24 752 |
| 14.12.2017 | Katowice | Graniczna | 0,9016 | 10 000 000 | 243 | 10 711 |
| 15.12.2017 | Poznań | Dymka | 1,3993 | 14 250 000 | 352 | 15 281 |
| 19.12.2017 | Warszawa | Wiatraczna | 0,4660 | 16 283 224 | 144 | 6 868 |
| SUMA | | | 19,2766 | 188 216 700 | 4 201 | 190 093 |

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.

| Data | Miasto | Lokalizacja | Powierzchnia działki (ha) | Wartość PLN | Liczba lokali | Powierzchnia użytkowa mieszkań |
|-------------|---------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|
| 05.01.2017 | Edynburg | Ferry Road/Industry Lane | 0,1546 | 4 500 000 | 20 | 2 000 |
| 08.02.2017 | Sosnowiec | Klimontowska | 3,5506 | 8 500 000 | 756 | 30 000 |
| 08.03.2017 | Warszawa | Dzieci Warszawy | 1,4928 | 11 000 000 | 291 | 11 000 |
| 24.03.2017 | Poznań | Wagrowska | 3,6881 | 36 000 000 | 711 | 35 000 |
| 31.03.2017 | Edynburg | 65 London Road | 0,1005 | 4 500 000 | 30 | 2 100 |
| 27.04.2017 | Katowice | Karolinki | 9,4208 | 25 000 000 | 1 658 | 70 468 |
| 04.05.2017 | Siewierz | Jeziorna | 4,0175 | 9 600 000 | 447 | 16 000 |
| 10.05.2017 | Berlin | Zossen | 2,0450 | 13 068 050 | 230 | 13 000 |
| 06.07.2017 | Wrocław | Buforowa | 1,5292 | 7 315 000 | 350 | 14 400 |
| 07.07.2017 | Siewierz | Jeziorna | 4,3615 | 16 236 000 | 499 | 22 000 |
| 07.07.2017 | Siewierz | Jeziorna | 0,0717 | 378 917 | 133 | 6 350 |
| 19.07.2017 | Katowice | Baildona/Bożogrobców | 1,3917 | 17 500 000 | 370 | 16 400 |
| 26.07.2017 | Bielsko-Biała | Żywiecka | 0,9664 | 4 000 000 | 180 | 7 500 |
| 10.08.2017 | Warszawa | Henryka Brodatego | 4,4357 | 45 773 800 | 569 | 31 400 |
| 25.08.2017 | Łódź | Wróblewskiego | 0,3009 | 1 400 000 | 68 | 2 900 |
| 22.09.2017 | Wrocław | Buforowa | 3,2111 | 23 300 000 | 715 | 26 846 |
| 13.12.2017 | Mikołów | Skalna | 1,7658 | 1 408 250 | 204 | 8 650 |
| SUMA | | | 42,5039 | 229 480 018 | 7 231 | 316 014 |

31.01.2017 r. Spółka Abadon Real Estate S.A., należąca do holdingu Murapol, zawarła warunkową umowę inwestycyjną na zakup 100 proc. udziałów Petrofox Sp. z o.o., podmiotu dysponującego większościami pakietem akcji AWBUD S.A.

03.02.2017 r. Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S. A. (transakcja z dnia 02.02.2017 r., rozliczona w dniu 03.02.2017 r.) 370.000 akcji spółki AWBUD S.A., za łączną cenę 2 775 tys. PLN, tj. za cenę 7,50 PLN za jedną akcję. W wyniku ww. transakcji, Abadon Real Estate zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w AWBUD, stając się właścicielem łącznie 781.000 akcji AWBUD, reprezentujących łącznie 9,47 proc. kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do wykonywania 781.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy Awbud, stanowiących łącznie 9,47 proc. ogólnej liczby głosów w AWBUD.

15.05.2017 r., po uzyskaniu pozytywnej opinii UOKiK, Abadon Real Estate S.A. sfinalizował nabycie 100 proc. udziałów Petrofox Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 000 PLN, za cenę wynoszącą 14 037 tys. PLN. Tym samym, doszło do pośredniego nabycia akcji w kapitale zakładowym spółki AWBUD S.A.

01.06.2017 r. Murapol zakupił, w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A, 2 251 152 akcje w kapitale zakładowym spółki Skarbiec Holding S.A. za łączną cenę 75 233 tys. PLN, tj. za cenę 33,42 PLN za jedną akcję. Zakupione przez Grupę Murapol akcje stanowią 32,99 proc. udział w kapitale zakładowym Skarbiec Holding oraz taki sam udział w ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki. Skarbiec Holding S.A. jest właścicielem jednego z wiodących na polskim rynku towarzystw funduszy inwestycyjnych – Skarbiec TFI S.A.

10.08.2017 r. Murapol S.A., za pośrednictwem Domu Maklerskiego BDM S.A., ogłosił wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 867 150 akcji spółki AWBUD S.A. po cenie 7,50 PLN za każdą akcję. Zapisy były przyjmowane do 3 października 2017 r., a stroną nabywającą był Abadon Real Estate S.A. W efekcie rozliczenia ogłoszonego wezwania Spółka ta posiada łącznie bezpośrednio i pośrednio 5 440 344 akcji AWBUD, co daje jej 66 proc. udział w kapitale zakładowym AWBUD i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

30.08.2017 r. Murapol S.A. zawarł z Trigon TFI S.A. dziesięć umów opcji sprzedaży wierzytelności, na mocy których zobowiązał się wobec TFI do złożenia warunkowych ofert nabycia wierzytelności w drodze umów sprzedaży oraz poddania się egzekucji z aktów notarialnych na zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży należnej Stronie.

18.09.2017 r. zostało podpisane porozumienie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Starochwaszczyńskiej w Gdyni.

11.10.2017 r. Murapol S.A. zawarł z Trigon Profit XXV FIZ oraz Trigon Profit XXVI FIZ osiem umów opcji sprzedaży wierzytelności, w treści których złożył Stronom warunkowe oferty nabycia wierzytelności w drodze umów sprzedaży oraz zobowiązał się do poddania się egzekucji z aktów notarialnych na zabezpieczenie zapłaty cen sprzedaży należnych FIZ na podstawie ww. umów.

18.10.2017 r. Murapol S.A. zawarł z Trigon Profit XXVII FIZ oraz Trigon Profit XXVIII FIZ czternaście umów opcji sprzedaży wierzytelności, w treści których złożył Stronom warunkowe oferty nabycia wierzytelności w drodze umów sprzedaży oraz zobowiązał się do poddania się egzekucji z aktów notarialnych na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC na zabezpieczenie zapłaty cen sprzedaży należnych FIZ na podstawie ww. umów.

22.12.2017 r. Murapol S.A. nabył łącznie 1 630 000 akcji zwykłych na okaziciela spółki Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiących 4,99 proc. ogólnej liczby głosów i kapitału zakładowego Polnord za łączną kwotę 18 093 tys. PLN. Umowy zostały zawarte poza rynkiem giełdowym. Po rozliczeniu transakcji Murapol S.A. posiada 3 227 000 akcji Polnord, stanowiących 9,87 proc. kapitału zakładowego Spółki.

28.12.2017 r. Murapol S.A. zawarł z Trigon Profit XXIX FIZ cztery umowy opcji sprzedaży wierzytelności, w treści których złożył Stronie warunkowe oferty nabycia przedmiotowych wierzytelności w drodze umów sprzedaży oraz zobowiązał się do poddania się egzekucji z aktów notarialnych na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC na zabezpieczenie zapłaty cen sprzedaży należnych FIZ na podstawie ww. umów.

Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Na dzień 31.12.2017 r. struktura zaciągniętych zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie | Kwota zobowiązania | Stopa procentowa |
|---|-----------------------|------------------|
| Kredyty | 89 806 | X |
| Alior Bank - U0002588160059 | 5 018 | WIBOR + marża |
| Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/16/369 | 7 000 | WIBOR + marża |
| SGB-Bank S.A. - OBRKK/1/2017/45713 | 20 866 | WIBOR + marża |
| SGB-Bank S.A. - OBRKK/11/2017/62063 | 20 058 | WIBOR + marża |
| Alior Bank - U0003114418854 | 38 225 | WIBOR + marża |
| Wycena kredytów wg SCN i prowizje | (1 361) | |
| Obligacje | 171 398 | |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA P) | 30 279 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA R) | 22 686 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA S) | 45 585 | stałe |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA T) | 10 052 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA U) | 5 025 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA W) | 11 820 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA Z) | 13 154 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA BA) | 28 159 | stałe |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA BB) | 5 358 | WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA EA) | 4 988 | WIBOR3M+ marża |
| Koszt subskrypcji obligacji | (5 708) | |
| Leasingi i pozostałe | 1 500 | X |
| Pożyczki | 212 327 | X |
| Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.A. | 5 249 | stałe |
| Partner S.A | 9 598 | stałe |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DEWELOPER Sp.K. | 6 056 | stałe |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.K. | 14 160 | stałe |
| Murapol Wola Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. | 22 097 | stałe |
| Murapol Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA II Sp.K. | 962 | stałe |
| Abadon Real Estate | 80 317 | stałe |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Sp.K. | 15 657 | stałe |
| Aoram Sp. z o.o. | 38 788 | stałe |
| Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Sp.K. | 12 003 | stałe |
| Estater Sp. z o.o. | 10 084 | stałe |
| Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia | (2 689) | |
| Ogółem | 475 031 | |

Żaden z kredytów nie został wypowiedziany w 2017 roku.

Informacje o udzielonych pożyczkach

Struktura udzielonych pożyczek przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie | Kwota pożyczki | Stoпа procentowa |
|--|----------------|------------------|
| HCG FiN Sp. z o.o. | 1 343 | stałe |
| Instal Lublin Sp. z o.o. | 3 088 | stałe |
| Wybieram.tp Sp. z o.o. | 154 | stałe |
| Major Facility Management Sp. z o.o. | 128 | stałe |
| Petrofox Sp. z o.o. | 20 | stałe |
| Media Deweloper.pl Sp. z o.o. | 250 | stałe |
| Murager GmbH | 3 947 | stałe |
| Murascot Limited | 355 | stałe |
| Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. k. | 285 | stałe |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 Sp.k. | 5 998 | stałe |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 10 Sp.k. | 12 933 | stałe |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp.k. | 34 169 | stałe |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp.k. | 12 013 | stałe |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 Sp.k. | 9 936 | stałe |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 7 Sp.k. | 1 680 | stałe |
| Murapol Radockiego Sp.z o.o. | 6 689 | stałe |
| Aoram Sp. z o.o. | 5 392 | stałe |
| Murapol Staromiejskie Apartamenty Sp. z o.o. | 2 450 | stałe |
| Turnkey - Home Desing Sp.zo.o. | 11 | stałe |
| MFM 2 Capital Sp. z o.o. | 26 | stałe |
| MFM 3 Capital Sp. z o.o. | 26 | stałe |
| MFM 4 Capital Sp. z o.o. | 26 | stałe |
| MFM 5 Capital Sp. z o.o. | 26 | stałe |
| MFM 6 Capital Sp. z o.o. | 26 | stałe |
| Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia | -358 | stałe |
| RAZEM | 100 613 | |

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 31.12.2017 r. struktura udzielonych gwarancji i poręczeń w Grupie Kapitałowej wyglądała następująco:

| Tytuł | Kwota |
|--|----------------|
| Murapol S.A. | 473 360 |
| Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych | 47 800 |
| Poręczenia dotyczące zobowiązań handlowych na rzecz spółek zależnych | 40 483 |
| Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców | 99 300 |
| Poręczenia dotyczące zobowiązań kredytowych | 16 367 |
| Poręczenia udzielone do umów leasingowych na rzecz spółek zależnych | 68 |
| Poręczenie dotyczące umów sprzedaży wierzytelności, umów gwarancyjnych | 266 987 |
| Gwarancje | 2 355 |
| Spółki zależne | 123 808 |
| Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej | 500 |
| Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań leasingowych | 49 |
| Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych | 42 400 |
| Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych | 17 392 |
| Poręczenia dotyczące zobowiązań kredytowych | 63 467 |
| RAZEM | 597 169 |

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

Informacje o toczących się postępowaniach sądowych

W 2017 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Opis wykorzystania wpływów z emisji

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

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych na omawiany okres.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Rentowność

| | | FY 2017 | FY 2016 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|
| Rentowność sprzedaży netto | zysk netto / przychody ze sprzedaży | 64,49% | 50,27% |
| EBITDA (tys. PLN) | zysk operacyjny + amortyzacja | 138 209 | 149 351 |
| Marża EBITDA | EBITDA / przychody ze sprzedaży | 74,19% | 59,66% |
| ROE | zysk netto / kapitał własny | 27,47% | 38,84% |

Rentowności sprzedaży netto za 2017 r. wyniosła 64,49% i wzrosła z 50,27% w 2016 r. Wzrost ten wynika z wyższego udziału zysków z inwestycji w całkowitych przychodach. Zysk EBITDA wyniósł 138 209 tys. PLN i był niższy o 11 142 tys. PLN od zysku EBITDA za 2016 r.

Rentowność kapitału własnego wyniosła 27,47%, i spadła o 11,37 punktów procentowych w stosunku do 2016 r.

Efektywność gospodarowania

| | | FY 2017 | FY 2016 |
|---------------------------|---|---------|---------|
| Rotacja zobowiązań | stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni | 64 | 53 |
| Rotacja zapasów | stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 360 dni | 8 | 4 |
| Rotacja należności | stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni | 324 | 86 |

Rotacja zobowiązań prezentuje się na poziomie 64 dni. Rotacja zapasów, ze względu na inwestycyjny charakter Grupy wynosi 8 dni. Rotacja należności kształtuje się na poziomie 324 dni. Wysokie poziomy wskaźników rotacji zobowiązań i należności związane są głównie z rozrachunkami z podmiotami powiązanymi.

Zadłużenie

| | | FY 2017 | FY 2016 |
|--|---|---------|---------|
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | zobowiązania / suma aktywów | 55,32% | 49,17% |
| Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego | zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów | 31,75% | 18,66% |
| Wskaźnik zadłużenia długoterminowego | zobowiązania długoterminowe / suma aktywów | 23,56% | 30,51% |

Na 31.12.2017 r. udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Grupy wyniósł 55,32%. Przy czym wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 31,75%, a długoterminowego 23,56%. W okresie porównawczym wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 49,17%, a więc na koniec 2017 r. wzrósł o 6,15 punktu procentowego. Należy przy tym zauważyć że suma bilansowa wzrosła w tym czasie o 341 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 | 0,63 | 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 Grupy. Pożyczki te rozpoznane są w sprawozdaniu jako zobowiązania krótkoterminowe.

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

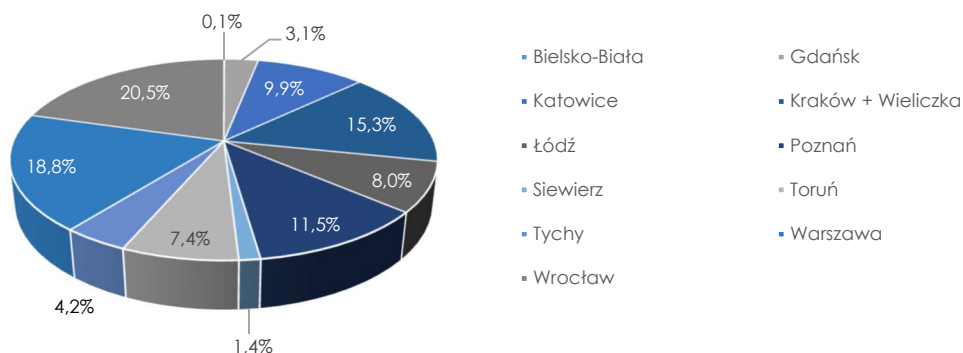
W 2017 r. Grupa Murapol konsekwentnie umacniała pozycję rynkową w wiodącym obszarze swojej działalności – deweloperskiej oraz w powiązanych z nią segmentach: doradczo-wykonawczym i inwestycyjnym.

Segment deweloperski

I. Kontraktacja mieszkań

W 2017 r. Grupa Murapol zakontraktowała sprzedaż 3 605 lokali mieszkalnych, co oznacza wzrost o 18,5 proc. r/r. Murapol zawarł najwięcej umów dotyczących sprzedaży mieszkań we Wrocławiu - 740, kolejno w Warszawie – 676 oraz Krakowie – 550.

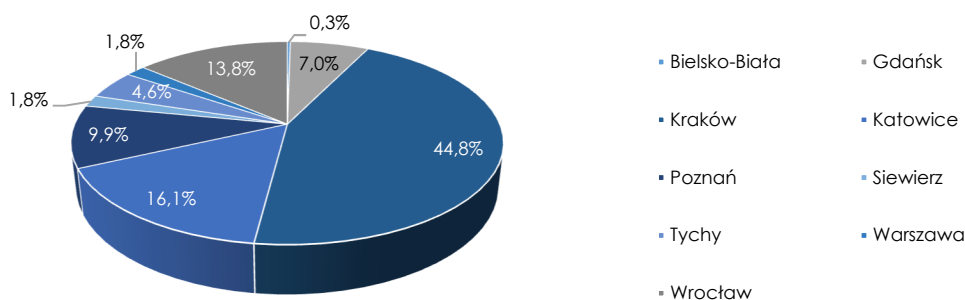
Struktura geograficzna kontraktacji mieszkań



II. Przeniesienie własności mieszkań

W 2017 r. Grupa Murapol przeniosła własność notarialnymi umowami sprzedaży 1 468 mieszkań. Własność największej liczby mieszkań przeniesiono w inwestycjach w Krakowie – 657, Katowicach – 236 oraz we Wrocławiu – 202.

Struktura geograficzna przeniesień własności mieszkań



III. Projekty w budowie i sprzedaży

Grupa Murapol na koniec 2017 r. realizowała projekty inwestycyjne, w których powstanie blisko 5 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej blisko 220 tys. mkw. Portfel projektów w budowie i sprzedaży tworzą inwestycje rozpoczęte w latach 2016 i 2017. Równocześnie na koniec 2017 r. wskaźnik wyprzedania mieszkań z uzyskanym pozwoleniem na użytkowanie wyniósł 98 proc.

Projekty inwestycyjne w budowie i sprzedaży na dzień 31.12.2017 r.

| Lp. | Lokalizacja | Inwestycja | Liczba LM i LU | Powierzchnia użytkowa LM i LU | Data rozpoczęcia budowy | Przewidywana data zakończenia inwestycji/otrzymania PnU |
|-----|-------------|---|----------------|-------------------------------|-------------------------|---|
| 1. | Gdynia | Murapol Nadmorskie Tarasy I | 81 | 3 627 | czerwiec 2017 | lipiec 2018 |
| 2. | Gdańsk | Murapol Nowa Morena bud. A | 168 | 8 670 | styczeń 2017 | maj 2018 |
| 3. | Wieliczka | Królewskie Tarasy IV (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5) | 160 | 7 280 | lipiec 2017 | sierpień 2018 |
| 4. | Kraków | Murapol Bieńczycka III | 136 | 5 553 | maj 2017 | lipiec 2018 |
| 5. | Kraków | Murapol Bieńczycka IV A | 139 | 5 689 | maj 2017 | lipiec 2018 |
| 6. | Kraków | Murapol Nowy Złocień KA B1, B2, B3 | 201 | 9 894 | marzec 2017 | sierpień 2018 |
| 7. | Katowice | Murapol Nowy Bażantów | 59 | 2 310 | październik 2016 | styczeń 2018 |
| 8. | Katowice | Murapol Śląskie Ogrody bud. C | 82 | 3 710 | luty 2017 | grudzień 2018 |
| 9. | Katowice | Murapol Śląskie Ogrody | 185 | 8 510 | sierpień 2017 | grudzień 2018 |
| 10. | Sosnowiec | Murapol Apartamenty na Wzgórzu | 118 | 5 418 | grudzień 2017 | październik 2019 |
| 11. | Łódź | Murapol Widzew bud. B | 99 | 4 616 | styczeń 2017 | maj 2018 |
| 12. | Łódź | Murapol Widzew II A | 110 | 5 083 | październik 2017 | luty 2019 |
| 13. | Łódź | Murapol Nowa Przędzalnia bud. 2, A | 202 | 8 205 | sierpień 2017 | listopad 2018 |
| 14. | Tychy | Murapol Śląskie Ogrody II | 115 | 5 286 | kwiecień 2017 | czerwiec 2018 |
| 15. | Wrocław | Nowy Wrocław II bud. A | 42 | 2 015 | luty 2017 | styczeń2018 |
| 16. | Wrocław | Nowy Wrocław III bud. D | 27 | 1 166 | lipiec 2017 | lipiec 2018 |
| 17. | Wrocław | Nowa Toskania II (VII DE) | 172 | 6 984 | grudzień 2016 | kwiecień 2018 |
| 18. | Wrocław | Nowa Toskania III (VIII GH) | 190 | 7 691 | kwiecień 2017 | maj 2018 |
| 19. | Wrocław | Nowa Toskania III (VIII F) | 110 | 4 353 | sierpień 2017 | wrzesień 2018 |
| 20. | Wrocław | Murapol Apartamenty Ślubicka | 113 | 4 618 | lipiec 2017 | listopad 2018 |
| 21. | Wrocław | Murapol Apartamenty Klasztorna bud. A B C | 278 | 11 272 | grudzień 2017 | sierpień 2019 |
| 22. | Siewierz | Murapol Siewierz Jeziorna II | 133 | 6 340 | październik 2017 | wrzesień 2018 |
| 23. | Poznań | Nowe Winogrody III bud. C D | 248 | 11 833 | kwiecień 2017 | listopad 2018 |
| 24. | Poznań | Murapol Poznańskie Ogrody bud. A B C | 261 | 11 595 | kwiecień 2017 | sierpień 2018 |
| 25. | Poznań | Murapol Nowy Poznań | 189 | 9 253 | grudzień 2017 | kwiecień 2019 |
| 26. | Toruń | Apartamenty Staromiejskie bud. A B | 182 | 6 862 | październik 2015 | czerwiec 2018 |
| 27. | Toruń | Murapol Nowy Toruń bud. A B | 101 | 4 250 | czerwiec 2017 | maj 2018 |
| 28. | Toruń | Murapol Nowy Toruń bud. C | 135 | 5 560 | grudzień 2017 | listopad 2018 |
| 29. | Warszawa | Murapol Parki Warszawy | 435 | 17 037 | listopad 2016 | listopad 2018 |
| 30. | Warszawa | Murapol Ordon | 172 | 9 053 | lipiec 2017 | listopad 2018 |
| 31. | Warszawa | Murapol Atrium Służewiec | 320 | 15 480 | grudzień 2017 | wrzesień 2019 |
| | | | 4 963 | 219 212 | | |

IV. Projekty w przygotowaniu

Grupa Murapol posiada portfel projektów w przygotowaniu, obejmujący budowę ponad 22 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 975 tys. mkw., który będzie realizowała w ciągu najbliższych kilku lat.

Portfel projektów w przygotowaniu

| Oddział | Status | Planowane lokale | Planowany PUM |
|---------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Berlin | | 329 | 24 090 |
| 2018 | w przygotowaniu | 126 | 6 650 |
| 2019 | w przygotowaniu | 203 | 17 440 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| Warszawa | | 3 584 | 174 236 |
| 2018 | w przygotowaniu | 1 053 | 52 135 |
| 2019 | w przygotowaniu | 959 | 42 075 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 1 572 | 80 026 |
| Kraków i Wieliczka | | 3 806 | 163 487 |
| 2018 | w przygotowaniu | 269 | 12 019 |
| 2019 | w przygotowaniu | 1 686 | 73 783 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 1 851 | 77 685 |
| Łódź | | 2 043 | 87 656 |
| 2018 | w przygotowaniu | 154 | 6 470 |
| 2019 | w przygotowaniu | 1 028 | 44 214 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 861 | 36 972 |
| Wrocław | | 1 810 | 74 410 |
| 2018 | w przygotowaniu | 737 | 31 263 |
| 2019 | w przygotowaniu | 364 | 14 918 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 709 | 28 229 |
| Poznań | | 1 300 | 53 358 |
| 2018 | w przygotowaniu | 352 | 15 281 |
| 2019 | w przygotowaniu | 382 | 15 717 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 566 | 22 360 |
| Edynburg | | 59 | 3 678 |
| 2018 | w przygotowaniu | 59 | 3 678 |
| 2019 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| Gdańsk | | 688 | 28 802 |

| | | | |
|----------------------|-----------------|--------------|----------------|
| 2018 | w przygotowaniu | 225 | 8 773 |
| 2019 | w przygotowaniu | 288 | 11 157 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 175 | 8 872 |
| Bydgoszcz | | 758 | 30 120 |
| 2018 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2019 | w przygotowaniu | 210 | 8 871 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 548 | 21 249 |
| Katowice | | 3 529 | 151 054 |
| 2018 | w przygotowaniu | 1 216 | 52 520 |
| 2019 | w przygotowaniu | 1 213 | 51 034 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 1 100 | 47 500 |
| Gdynia | | 634 | 25 393 |
| 2018 | w przygotowaniu | 347 | 13 864 |
| 2019 | w przygotowaniu | 287 | 11 529 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| Toruń | | 617 | 25 553 |
| 2018 | w przygotowaniu | 251 | 10 222 |
| 2019 | w przygotowaniu | 366 | 15 331 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| Tychy | | 433 | 18 602 |
| 2018 | w przygotowaniu | 433 | 18 602 |
| 2019 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| Bielsko-Biała | | 180 | 7 900 |
| 2018 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2019 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 180 | 7 900 |
| Siewierz | | 976 | 42 300 |
| 2018 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2019 | w przygotowaniu | 499 | 22 000 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 477 | 20 300 |
| Sosnowiec | | 659 | 29 931 |
| 2018 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2019 | w przygotowaniu | 422 | 19 166 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 237 | 10 765 |

| | | | |
|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| Gliwice | | 663 | 25 969 |
| 2018 | w przygotowaniu | 96 | 3 675 |
| 2019 | w przygotowaniu | 189 | 7 431 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 378 | 14 863 |
| Mikołów | | 204 | 8 650 |
| 2018 | w przygotowaniu | 204 | 8 650 |
| 2019 | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| 2020 (+) | w przygotowaniu | 0 | 0 |
| RAZEM | | 22 272 | 975 189 |

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 Grupa poszerzyła 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. powoliło 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 zleceniodawców 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.

Grupa, we współpracy z Saturn TFI S.A. oraz Heritage Real Estate S.A., utworzyła Murapol HRE FIZAN. Środki z funduszu 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. Grupa Murapol zakupiła 2 251 152 akcje Skarbiec Holding S.A., co daje jej 32,99 proc. udział w akcjonariacie spółki, będącej właścicielem jednego z wiodących na polskim rynku towarzystw funduszy inwestycyjnych – Skarbiec TFI.

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 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.

Nagrody i wyróżnienia przyznane Grupie Murapol w 2017 r.

Efekty działalności operacyjnej Grupy Murapol, a także podejmowane przez nią inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu znalazły uznanie w decyzjach jurorów konkursów branżowych, czego wyrazem są otrzymane przez firmę nagrody w 2017 roku:

- **CIJ Awards 2017 w kategorii „Leading Green Building Development and Developer”** w uznaniu za ekologiczne oraz uwzględniające komfort mieszkańców rozwiązania zastosowane w projekcie inwestycji Murapol Parki Warszawy, potwierdzone prestiżowym certyfikatem BREEAM na poziomie good.
- **Responsible Business Awards 2017 w kategorii „Mecenas Sportu”** przyznana przez Executive Club w uznaniu za zaangażowanie merytoryczne oraz wsparcie finansowe inicjatyw sportowych, zarówno profesjonalnych, jak i wśród dzieci i młodzieży.
- **Gazeta Biznesu 2017** to najpopularniejszy i najstarszy ranking najdynamiczniej rozwijających się małych i średnich przedsiębiorstw, opracowywany od 18 lat przez dziennik gospodarczy Puls Biznesu.
- **Odpowiedzialny pracodawca – Lider HR 2017** to tytuł przyznany przez redakcję Strefy Gospodarki w uznaniu za wzrost zatrudnienia, tworzenie nowych, atrakcyjnych i

bezpiecznych miejsc pracy, dbałość o szeroko rozumiany rozwój kompetencji i talentów kadry, a także odpowiedzialność społeczną i duże zaangażowanie w działania na rzecz lokalnych społeczności.

Przewidywany rozwój

2018 r. będzie kolejnym okresem **dynamicznego rozwoju** Grupy Murapol, zarówno pod kątem działalności operacyjnej, jak i zmian systemowych poprzedzających debiut Spółki Murapol S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W zakresie działalności operacyjnej, kolejne lata przyniosą Grupie konsekwentny, stabilny i zrównoważony rozwój działalności podstawowej – deweloperskiej oraz, będących w synergii z nią, segmentów doradczo-wykonawczego i inwestycyjnego. Realizacji powyższego celu sprzyja zbudowany aktywny bank ziemi oraz unikatowy model biznesowy, zgodnie z którym w strukturze holdingu zostały skupione wszystkie kompetencje niezbędne do kompleksowej realizacji projektów nieruchomościowych. Plan wzrostu Grupy zakłada budowanie organizacji o zasięgu międzynarodowym, poprzez zarówno umacnianie pozycji lidera polskiego rynku mieszkaniowego, obecnego we wszystkich lokalizacjach dających możliwość wypracowania marż na atrakcyjnych poziomach, jak również rozbudowywanie portfela inwestycji zagranicznych.

Dywersyfikacja geograficzna działalności jest jednym z fundamentów strategii Grupy Murapol, gdyż uniezależnia wyniki jej działalności od kondycji jednego czy dwóch miast. Dlatego Murapol stale monitoruje rynek pod kątem atrakcyjnych lokalizacji, które mogłyby stanowić ciekawe uzupełnienie jego mapy inwestycji. Grupa bierze pod uwagę w Polsce miasta zarówno z tzw. wielkiej szóstki, jak również lokalizacje regionalne posiadające potencjał do realizacji projektów mieszkaniowych. Stale przygląda się także zagranicy.

W 2018 r. Grupa będzie mieć w budowie ok. 7 tys. mieszkań co będzie stanowiło portfel przekazania klientom na lata 2018 i 2019. Kolejne kilkanaście tysięcy lokali jest przygotowywane przez Murapol Architects Drive Sp. z o.o. – pracownię architektoniczną należącą do holdingu Murapol.

Grupa pracuje także nad **rozwojem oferty produktowej**. Analizując trendy rynkowe związane ze zmieniającymi się preferencjami nabywców, a będącymi pochodną wzrostu zamożności społeczeństwa, Murapol podjął decyzje o uzupełnieniu oferty o projekty klasy premium. Oferta ta będzie skierowana do bardziej wymagających klientów, oczekujących dodatkowych rozwiązań technologicznych w swoich lokalach, takich jak np. smart home. Dział Badań i Rozwoju stale analizuje dostępne na rynku nowinki technologiczne z zakresu zielonego budownictwa czy innowacyjnych technologii budowlanych, z udziałem elementów prefabrykowanych, pod kątem wykorzystania ich w działalności Grupy Murapol.

W obszarze doradczo-wykonawczym celem Grupy Murapol jest **zwiększanie zaangażowania AWBUDu** w realizację projektów mieszkaniowych holdingu Murapol. Docelowo w ciągu 2-3 lat struktura portfela zamówień grupy budowlanej ma w połowie pochodzić od spółek wchodzących w skład holdingu Murapol.

Oferta podmiotów skupionych w pionie doradczo-wykonawczym holdingu Murapol jest dostępna dla inwestorów zewnętrznych, zainteresowanych realizacją w Polsce projektów inwestycyjnych, a chcących uniknąć tworzenia struktur lokalnych.

W ramach segmentu inwestycyjnego Grupa Murapol wyróżnia obecnie zarówno inwestycje realizowane wspólnie z partnerami instytucjonalnymi w ramach programów partnerskich oraz inwestycje realizowane za pośrednictwem funduszy inwestycyjnych zamkniętych tworzonych z zewnętrznymi partnerami w postaci towarzystw funduszy inwestycyjnych.

Strategia Grupy Murapol zakłada kontynuację rozwoju opartego na zrównoważonym wzroście działalności podstawowej - deweloperskiej w oparciu o zdywersyfikowane źródła finansowania.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W strukturach Grupy Murapol działa wyspecjalizowana komórka, realizująca prace z zakresu B&R. Do zadań działu badań i rozwoju należy opracowywanie i wdrażanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, zorientowanych na uproszczenie i udoskonalenie procesu budowlanego oraz optymalizację kosztów związanych zarówno z realizacją projektów inwestycyjnych, jak i późniejszą eksploatacją obiektów.

W 2017 r. komórka B&R prowadziła projekty dotyczące m.in. certyfikacji BREEAM, prefabrykacji oraz zintegrowanego budownictwa energooszczędnego i zielonych technologii. Jednym z kluczowych rezultatów prac działu jest pozytywnie zakończony, pilotażowy proces certyfikacji BREEAM dla projektu budynków powstających w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy. BREEAM to prestiżowy, międzynarodowy system analizy i oceny jakości budynków oraz ich wpływu na środowisko. Murapol Parki Warszawy, po półrocznym okresie przygotowawczym, jako pierwszy projekt inwestycji mieszkaniowej w Polsce, otrzymał certyfikat w schemacie BREEAM International NC (New Construction) 2016 Residential na poziomie Good. Projekt uzyskał wysokie oceny przede wszystkim w parametrach dotyczących efektywności energetycznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz niskiego wpływu na zanieczyszczenie powietrza i wody.

Drugim ważnym obszarem prac działu B&R było opracowanie i wdrożenie systemu prefabrykacji w obecnie realizowanych projektach deweloperskich oraz prace badawcze, mające na celu polepszanie ich parametrów technologicznych, takich jak: wytrzymałość, paroprzepuszczalność, termoizolacyjność. Prefabrykaty znalazły zastosowanie m.in. w budowie ścian, garażów, schodów, podestów oraz instalacji wodno-kanalizacyjnych i C.O., co pozwala na znaczne skrócenie czasu realizacji poszczególnych etapów budowlanych oraz wyeliminowanie błędów wykonawczych. Zaś sam system został zgłoszony do Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej, gdzie uzyskał wysokie noty w ocenie innowacyjności oraz został sklasyfikowany jako innowacja na rynku międzynarodowym.

Komórka B&R prowadziła prace badawcze dotyczące także zielonych technologii - systemów fotowoltanicznych, systemów odzysku ciepła (rekuperacyjnych) oraz systemów wentylacyjnych z oczyszczaniem powietrza.

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 Grupy 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 Grupie 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. 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 Grupy Murapol. Murapol 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 Grupa Murapol w 2017 r.:

Od 2009 r. Grupa Murapol 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 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 Grupa Murapol wsparła 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. Grupa zaangażowała 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. Grupa wsparła organizację niezwykłego 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.

Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy

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

Sytuacja na rynku nieruchomościowym w Polsce w 2017 r.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2017 r. utrzymywał się w fazie dużej aktywności związanej z wysokim poziomem popytu i podaży na nowe nieruchomości. Jak podaje GUS, w całym minionym roku oddano do użytku ok. 178,3 tys. mieszkań, czyli o 9,1 proc. więcej niż w 2016 r. W tym samym czasie wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na realizację 250,2 tys. lokali, tj. o 18,3 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, do blisko 206 tys., czyli więcej o 18,4 proc. niż rok wcześniej. 2017 rok był ponadto trzecim z rzędu rokiem z rekordową sprzedażą mieszkań. Na sześciu największych rynkach sprzedaż osiągnęła poziom blisko 73 tys. lokali, czyli o 17,3 proc. więcej niż w 2016 r. W ub.r. po raz pierwszy od 2013 roku podaż nie mogła sprostać rosnącemu popytowi na nowe lokale, co spowodowało istotne skurczenie się liczby mieszkań w ofercie na koniec 2017 r. oraz wzrost cen lokali w IV kwartale. Średnia cena mieszkania w ofercie wzrosła o 6,1 proc. (IV kw. 2017 vs. IV kw. 2016 roku).

Otoczenie makroekonomiczne

Rok 2017 był kolejnym sprzyjającym okresem dla branży deweloperskiej. Na koniunkturę rynkową bezpośredni wpływ miała dobra sytuacja gospodarcza kraju – wzrost PKB, niskie stopy procentowe, dalszy spadek bezrobocia oraz umiarkowana inflacja. Zwiększyły się także dochody gospodarstw domowych, wspierane rosnącymi wynagrodzeniami oraz programem 500+. Wszystko to przełożyło się z jednej strony na zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych, a z drugiej na większe poczucie bezpieczeństwa konsumentów finansujących w ten sposób zakup nieruchomości mieszkaniowych. W wyniku powyższego wzrosła zarówno liczba, jak i wartość udzielonych kredytów. Kluczowe znaczenie dla rynku miały także zakupy nieruchomości dokonywane za gotówkę, zwłaszcza w celach inwestycyjnych, determinowane m.in. utrzymującymi się niskimi stopami procentowymi. Jak przewiduje Rada Polityki Pieniężnej poziom stóp procentowych w 2018 r. nie powinien ulec zmianie, co powinno w dalszym ciągu zachęcać konsumentów z nadwyżkami finansowymi do lokowania swoich oszczędności w nieruchomości oraz skłaniać do decyzji kredytowych tych nabywców, którzy nie posiadają wystarczających własnych zasobów finansowych.

Otoczenie prawno-administracyjne

W 2017 roku ustawodawca pracował nad kilkoma aktami prawnymi, które będą miały bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność podmiotów obecnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych, takimi jak: kodeks urbanistyczno-budowlany, ustawa dotycząca uproszczenia procesu inwestycyjnego czy ustawa o REIT-ach, czyli spółkach rynku wynajmu nieruchomości.

Grupa Murapol była zaangażowana w publiczną debatę oraz konsultacje społeczne dotyczące ww. regulacji. Założeniem tzw. ustawy inwestycyjnej jest ułatwienie i przyspieszenie inwestycji budowlanych. Niektóre zaproponowane rozwiązania, takie jak np. instytucja obszarów zorganizowanego inwestowania „OZI” czy rozszerzenie katalogu zagadnień, które mogą być uregulowane w pozwoleniu na budowę bez potrzeby uzyskiwania szeregu oddzielnych decyzji, jeśli wejdą w życie będą szansą na usprawnienie realizacji inwestycji. Ustawa przewiduje także wątpliwie korzystne rozwiązania, które mogą spowolnić i utrudnić wykonywanie projektów nieruchomościowych, jak np. instytucja tzw. „obszarów zabudowanych”, czy wydłużenie okresu zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji WZ.

Sytuacja na rynku gruntów

Bardzo dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych napędza konkurencję wśród deweloperów, a to z kolei przekłada się na rosnący z ich strony popyt na tereny inwestycyjne. W 2017 roku segment gruntów dedykowanych pod projekty mieszkaniowe był zdecydowanym liderem na rynku terenów inwestycyjnych. Odnotowano na nim rekordową liczbę transakcji oraz wartości umów kupna i sprzedaży. Efektem tego była aprecjacja cen gruntów, w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach sięgający nawet 80 proc., oraz prognozy dalszych wzrostów w 2018 r. (raport JIL, „Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce -2018”).

Grupa Murapol w ciągu ostatnich 2-3 lat konsekwentnie rozbudowywała aktywny bank ziemi, nabywając tylko takie nieruchomości, które w połączeniu z jej modelem biznesowym, gwarantują wypracowanie satysfakcjonującej marży na realizowanych inwestycjach oraz pozwalają zachować konkurencyjność cenową oferowanych lokali. Aktywny bank ziemi, jakim obecnie Grupa dysponuje, jest wyceniany na ok. 700 mln PLN i pozwala na realizację projektów deweloperskich obejmujących ok. 22 tys. lokali mieszkalnych. Posiadany „zapas gruntów” umożliwi Murapolowi zrównoważony rozwój, przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie nieruchomości po znacznie zawyżonych cenach.

Prognozy

Według analityków w 2018 r. mogą pojawić się czynniki osłabiające popyt (zakończenie programu Mdm, wzrost stóp procentowych czy wyhamowanie popytu ze strony klientów inwestycyjnych) oraz podaż (ograniczony dostęp do nowych terenów inwestycyjnych, aprecjacja cen gruntów, materiałów budowlanych i kosztów pracy). Mimo to branża jest w bardzo dobrej kondycji, a poziom i tempo sprzedaży są tak wysokie, że nawet wyraźne spowolnienie popytu i podaży nie powinno zagrozić dużym deweloperom, realizującym równolegle kilka projektów w różnych lokalizacjach, szczególnie tym, którzy posiadają zabezpieczone zapasy gruntów pod przyszłe inwestycje.

Grupa Murapol dzięki rozbudowanemu aktywnemu bankowi ziemi oraz unikatowemu modelowi biznesowemu, który polega na koncentracji w strukturach organizacji wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów inwestycyjnych – dwóch generalnych wykonawców, pracowni architektoniczno-projektowej, dystrybutora materiałów budowlanych, minimalizuje negatywny wpływ prognozowanych zmian rynkowych na swoją działalność.

Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej oraz parametrów makroekonomicznych

Zjawiska o charakterze globalnym i ich oddziaływanie na kondycję polskiej gospodarki mogą mieć istotny wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez Grupę Murapol 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 Grupy Murapol. 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 Grupy Murapol oraz osiągnięte przez nią 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 Grupy Murapol.

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 jednostki dominującej Grupy Murapol 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 Grupy 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 aktywnemu 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

Grupa 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, 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.

Grupa 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 spółek Grupy Murapol 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.

08.01.2018 r. – zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej w Mikołowie przy ul. Skalnej o łącznej powierzchni 1,7658 ha za cenę 1 408 tys. PLN netto pod projekt inwestycyjny obejmujący budowę 204 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 8 650 mkw.

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.

18.01.2018 r. – emisja i przydział przez Partner S.A. 50 000 obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości 40 000 tys. PLN.

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.

26.01.2018 – zawarcie warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie przy ul. Posąg 7 Panien o łącznej powierzchni 4,0617 ha za cenę w łącznej wysokości 30 000 tys. PLN netto pod projekt inwestycyjny obejmujący budowę 766 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 33 100 mkw.

26.01.2018 r. – zawarcie umowy pożyczki na podstawie której Partner S.A. udzielił na rzecz Murapol Projekt 32 pożyczki w wysokości 19.050 tys. PLN. Pożyczka została udzielona z przeznaczeniem na zakup przez Murapol Projekt 32 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie.

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.

14.03.2018 – zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Posąg 7 Panien o łącznej powierzchni 4,0617 ha za cenę 30 000 tys. PLN. Na nieruchomości planowana jest realizacja projektu deweloperskiego obejmującego budowę 766 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 33 100 mkw.

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.

28.03.2018 – zawarcie umowy nabycia nieruchomości w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie o łącznej powierzchni 5,3625 ha za cenę 16 000 tys. PLN pod projekt inwestycyjny obejmujący budowę ok. 504 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 23 411 mkw.

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

Akcjonariat

| Akcjonariusz | liczba akcji uprzywilejowanych | liczba akcji zwykłych | liczba głosów | % głosów na WZA |
|--------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
|--------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Predicto Sp. z o.o. | 10 200 000 | 1 800 000 | 22 200 000 | 29,68% |
| Estater Sp. z o.o. | 10 200 000 | 1 800 000 | 22 200 000 | 29,68% |
| Michał Dziuda | 7 200 000 | 800 000 | 15 200 000 | 20,32% |
| Cavatina Sp. z o.o. | 4 800 000 | 1 600 000 | 11 200 000 | 14,97% |
| Midvest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. | 1 600 000 | - | 3 200 000 | 4,28% |
| Pozostali | | 800 000 | 800 000 | 1,07% |
| RAZEM | 34 000 000 | 6 800 000 | 74 800 000 | 100,00% |

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

Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta

Zarząd

Zarząd Murapol S.A. składa się z od 2 (dwóch) do 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 Feista 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 Iskrze 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.

Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

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

| Osoba | Wynagrodzenie w bieżącym okresie sprawozdawczym | | Wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym | |
|------------------------------|---|---------------------------|---|---------------------------|
| | W Spółce | w Jednostkach Powiązanych | w Spółce | w Jednostkach Powiązanych |
| 2017 rok (w tys. PLN) | | | | |
| Michał Sapota | 60 | 100 | 60 | 22 |
| Nikodem Iskra | 72 | 54 | 72 | - |
| Michał Feist | 14 | 48 | - | - |
| Leszek Kołodziej | 24 | | 12 | - |
| Zarząd | 170 | 202 | 144 | 22 |
| Michał Dziuda | - | - | 72 | - |
| Wiesław Cholewa | 96 | 66 | 64 | - |
| Leszek Kołodziej | 36 | 32 | 40 | - |
| Rafał Malarz | 40 | 49 | 16 | |
| Artur Olejnik | 16 | 20 | 8 | |
| Artur Ryba | 8 | | | |
| Rada Nadzorcza | 196 | 168 | 200 | - |
| Razem | 366 | 370 | 344 | 22 |

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zaprezentowane zostały w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym Grupy Murapol - nota nr 33.

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

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 roku i

skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku. Jak również przeprowadzi badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku.

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 przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 18.000 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;
- Za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 31.12.2017 r. wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 18.000 PLN.

Bielsko-Biała, 9 kwietnia 2018 r.

Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

Michał Feist – Wiceprezes Zarządu

Iwona Sroka – Członek Zarządu

Robert Dobrowolski – Członek Zarządu