

# **Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Pro Forma Grupy Kapitałowej MURAPOL**

---

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku

---

Bielsko-Biała, 30 maja 2017

---



# 1 SPIS TREŚCI

---

2	WPROWADZENIE.....	4
3	PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH.....	5
4	CEL DLA KTÓREGO SPORZĄDZONO INFORMACJE FINANSOWE PRO - FORMA.....	6
5	OPIS PRZYJĘTYCH WAŻNIEJSZYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	6
6	ZAKRES KONSOLIDACJI .....	7
7	ROZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 ROKU .....	9
8	WSKAŹNIKI.....	14
9	NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	16

## 2 WPROWADZENIE

---

Przedstawione poniżej informacje finansowe Pro - Forma zostały sporządzone w celu przedstawienia zmian w aktywach i pasywach według stanów: na dzień 31.12.2015 i na dzień 31.12.2016 r. oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 01.01.2016 do 31.12.2016 roku Emitenta, w wyniku zobowiązań wynikających z Warunków Emisji Obligacji serii S, T, U, W, Z emitowanych przez MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

Zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji serii S, T, U, W, Z Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy MURAPOL S.A. oznacza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z warunkami Emisji oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które obejmuje w danym czasie konsolidacja wszystkie spółki zależne. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Sprawozdanie zawiera Roczne Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy Kapitałowej MURAPOL za rok kalendarzowy 2016 zawierające:

- Sprawdzanie z Całkowitych Dochodów za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku
- Sprawdzanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31.12.2016 roku
- Rachunek Przepływów Pieniężnych za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku
- wyliczenie wskaźników: Wskaźnika LTV, Wskaźnika Długu Netto/SRN, Wskaźnika: łączna wartość wydatków poniesionych w danym roku na nabycie gruntów przez podmioty z Grupy powiększona o wartość wypłaconych przez Emitenta dywidend  $\leq$   $\geq$  120 % SRN
- dodatkowe noty objaśniające.

Wyliczenie powyższych wskaźników na podstawie rocznych sprawozdań, zostało zbadane przez biegłego rewidenta.

### 3 PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

---

Źródłem skonsolidowanych informacji finansowych Pro - Forma są księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe zawierające historyczne informacje finansowe jednostki dominującej Murapol S.A. oraz wszystkich spółek kontrolowanych przez Emitenta. Sprawozdania finansowe Murapol S.A. i spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem Pro – Forma zostały przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSR oraz łącznie zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej).

Założenia i korekty :

- założono, iż jednostka dominująca Murapol S.A. nie jest Jednostką Inwestycyjną według definicji MSSF 10 (Murapol S.A. spełnia definicje jednostki Inwestycyjnej zawartą w MSSF 10, jednak na potrzeby sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Pro - Forma dokonano korekty wycen zgodnie z MSSF 9 jednostek zależnych ujętych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2016),
- założono, iż jednostka dominująca Murapol S.A. konsoliduje Sprawozdania Finansowe wszystkich spółek kontrolowanych (bezpośrednio i pośrednio, w tym także przez struktury Funduszy Inwestycyjnych Zamkniętych),
- procent posiadanych przez jednostkę dominującą udział i akcji spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem pro forma został ustalony według struktury na dzień odpowiednio 31.12.2015 31.12.2016. Udział jednostki dominującej w Abadon Real S.A. i jej spółek zależnych (tj. Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o., Murapol Architects Drive Sp. z o.o., Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o., WHIZZ S.A., Major Facility Manaement Sp. z o.o., Turnkey Home Design Sp. z o.o.) został rozliczony z uwzględnieniem zmian w ciągu roku (od momentu objęcia kontroli, do daty utraty częściowej kontroli. Natomiast w przypadku pozostałych spółek zastosowano metodę uproszczoną bez uwzględniania zmian w ciągu roku. Analogicznie zostały ustalone kapitały mniejszości,
- przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono jako według daty obustronnie podpisanych protokołów przekazania kluczy.

W związku z wprowadzonymi korektami zasady mogą w pewnych aspektach różnić się od zasad stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdań finansowych zgodnych z MSR/MSSF.



## 4 CEL DLA KTÓREGO SPORZĄDZONO INFORMACJE FINANSOWE PRO - FORMA

---

Celem, dla którego zostały sporządzone dane finansowe Pro - Forma jest przedstawienie sytuacji finansowej i wyników Grupy Kapitałowej, jakie ukształtowałyby się w przypadku gdy Jednostka dominująca nie spełniałaby definicji podmiotu inwestycyjnego (zgodnie z wytycznymi MSSF 10) i objęła by konsolidacją wszystkie podmioty kontrolowane. Sprawozdanie Finansowe Grupy Pro - Forma pokazuje sytuację finansową i wynik finansowy całej Grupy Kapitałowej jako dewelopera. Wymóg sporządzenia Sprawozdania Finansowego grupy Pro - Forma zawarty jest w warunkach emisji obligacji serii S, T, U, W, Z spółki pod nazwą Murapol Spółka Akcyjna.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie Pro - Forma nie powinno być wykorzystywane do celów innych niż wskazanych powyżej.

## 5 OPIS PRZYJĘTYCH WAŻNIEJSZYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

---

Opis przyjętych ważniejszych zasad rachunkowości w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania skonsolidowanych informacji finansowych Pro - Forma. Sporządzenie proformy polegało na przekształceniu danych pochodzących ze SF jednostkowych zgodnie z zasadami opisanymi w wprowadzeniu do proformy

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych do sporządzenia danych finansowych Pro - Forma:

- informacje finansowe Pro - Forma odnoszą się do ostatniego okresu rocznego, który jest publikowany i poddany badaniu przez biegłego rewidenta – powyższe informacje zostały sporządzone na podstawie sporządzonego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz zweryfikowanego sprawozdania z sytuacji finansowej
- Dokonano następujących rodzajów korekt:
  - wyłączenie kapitałów spółek zależnych,
  - odwrócenie wycen aktywów finansowych, które w są konsolidowane w sprawozdaniu Pro-Forma,
  - wyłączenie transakcji sprzedaży wewnątrzgrupowej, w tym wyłączenie aportów oraz eliminacja niezrealizowanej marży na tych transakcjach,
  - wyłączenie sald rozrachunków handlowych i pożyczek wewnątrzgrupowych,
  - korekta sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży, w związku z uznaniem na moment sprzedaży daty podpisania protokołu przekazania kluczy,
  - alokowanie kosztów pośrednich do odpowiednich projektów inwestycyjnych.
- informacja finansowa Pro - Forma, jak też wszystkie informacje finansowe będące podstawą jej sporządzenia, zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Emitenta w stosunku do ostatniego rocznego badanego sprawozdania finansowego.

## 6 ZAKRES KONSOLIDACJI

Wykaz spółek objętych konsolidacją w Sprawozdaniu Finansowym Pro - Forma Grupy Kapitałowej Murapol

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2016	Konsolidacja pro-forma 2015	Jednostkowe SF 2016 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta
MURAPOL S.A.	Tak	Tak	Tak
ABADON REAL ESTATE S.A.	Tak	Nie	Tak
PARTNER S.A.	Tak	Tak	Tak
WHIZZ S.A.	Tak	Nie	przegląd
MURAPOL CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH SP. Z O.O.	Tak	Nie	przegląd
MAJOR FACILITY MANAGEMENT SP. Z O.O.	Tak	Nie	przegląd
HOME CREDIT GROUP FINANSE I NIERUCHOMOŚCI SP.Z	Tak	Tak	Nie
CROSS BUS SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL ARCHITECTS DRIVE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
TURNKEY HOME DESIGN SP. Z O.O.	Tak	Nie	przegląd
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. WRO S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. SLK S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA S.K.A.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. BBA S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. KRK S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2014 S.K.A.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PP S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL NORD SP Z O.O. PARTNER S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA II S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL WOLA SP Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 1 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2 S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 4 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 5 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 6 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 7 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 8 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 9 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 10 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 11 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 12 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 13 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 14 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 15 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 16 S.K.	Tak	Nie	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2016	Konsolidacja pro-forma 2015	Jednostkowe SF 2016 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 17 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 18 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 19 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 20 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 21 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 22 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 23 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 24 S.K.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O. 25 S.K.	Tak	Nie	Nie
TPXVII SP.Z O.O.	Tak	Nie	Nie
TPXIX SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O.& S-KA NOWE CZYŻYNY S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL GARBARNIA SP Z O.O. S.K. A.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL NORD SP. Z O.O.	Tak	Tak	przeгляд
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.	Tak	Tak	przeгляд
MURAPOL INVEST SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.	Tak	Tak	przeгляд
MURAPOL WOLA SP. Z O.O.	Tak	Tak	przeгляд
MURAPOL ASSET MANAGEMENT S.A.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.	Tak	Tak	przeгляд
MURAPOL PIASTÓW SP. Z O.O.	Tak	Tak	przeгляд
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL LM SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
GPDP FINANSE SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MEDIA DEWELOPER.PL SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
TP III CAPITAL sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
TP XIX CAPITAL sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
TP XVII CAPITAL sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
MFM CAPITAL 2 sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
MFM CAPITAL 3 sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
MFM CAPITAL 4 sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
MFM CAPITAL 5 sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
MFM CAPITAL 6 sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL STAROMIESKIE APARTAMENTY SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PIASTÓW SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL JAŚKOWA DOLINA SP.Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL NOWY ZŁOCIEŃ 23 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL BIUROWCE SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL RADOCKIEGO SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL WOLA HOUSE SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURASCOT LIMITED	Tak	Nie	Nie
MURAGER GMBH	Tak	Nie	Nie



## 7 ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 ROKU

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)  
Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wariant kalkulacyjny	Nota	za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
<i>działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody</b>		<b>486 901</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług		492 718
Zyski z inwestycji		(16 663)
Pozostałe przychody operacyjne		10 846
<b>Koszty</b>		<b>363 486</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług		282 257
Koszty operacyjne		69 694
Pozostałe koszty operacyjne		11 535
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>123 415</b>
Przychody (koszty) finansowe		2 373
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>125 788</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(5 085)</b>
część bieżąca		6 004
część odroczone		(918)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>120 703</b>
<i>działalność zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		85
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>120 788</b>
<b>Zysk (strata) netto, z tego przypadający:</b>		<b>120 788</b>
- akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego		109 679
- akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		11 110
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą:</b>		<b>PLN / akcję</b>
<i>z działalności</i>		
- podstawowy		2,73
- rozwodniony		2,70
<i>z działalności</i>		
- podstawowy		2,72
- rozwodniony		2,70
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		

Bielsko-Biała, 30 maja 2017 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych	zarząd
--	--------

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nota	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>35 826</b>	<b>23 215</b>
Wartości niematerialne		14 254	387
Rzeczowe aktywa trwałe		4 602	4 332
Nieruchomości inwestycyjne			
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		7 537	4 861
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	2 288
Należności długoterminowe		775	187
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 644	11 097
Inwestycje długoterminowe		14	64
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>844 505</b>	<b>590 278</b>
Zapasy		394 291	375 388
Należności z tytułu dostaw i usług		27 379	16 369
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Kaucje budowlane		7	7
Pozostałe należności krótkoterminowe		153 010	62 191
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27 625	793
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		12 452	37
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 131	-
Kontrakty budowlane		1 681	21 697
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		120 067	40 283
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		106 863	73 513
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>880 332</b>	<b>613 494</b>

Pasywa	Nota	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>255 532</b>	<b>160 143</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>228 900</b>	<b>152 130</b>
Kapitał podstawowy		2 020	2 000
Wypłacone zaliczkowo dywidendy		(24 996)	(4 347)
Pozostały kapitał zapasowy		117 197	154 477
Kapitały rezerwowe		25 000	-
Wynik finansowy roku obrotowego		109 679	-
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>26 632</b>	<b>8 013</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>624 800</b>	<b>453 351</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>286 748</b>	<b>113 625</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki		69 371	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe		209 444	106 336
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		-	-
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 810	7 289
Pozostałe rezerwy długoterminowe		2 123	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>338 052</b>	<b>339 726</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		4 926	29 528
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe		23 986	54 600
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		38 105	49 867
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 707	4 183
Kaucje budowlane		6 414	7 443
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		48 456	12 203
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		485	759
Rezerwy krótkoterminowe		2 603	1 445
Kontrakty budowlane		29 393	-
Przychody przyszłych okresów		177 976	179 697
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>880 332</b>	<b>613 494</b>

Bielsko-Biała, 30 maja 2017r.

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia		Za okres Od 01.01.2016 Do 31.12.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>125 788</b>
<b>Korekty:</b>		(72 844)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych		1 819
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP		
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe		(2 373)
Zmiana stanu rezerw		3 008
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności		(102 417)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań		23 461
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych		(18 903)
Zmiana stanu RMK		(32 096)
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia		56 516
Podatek dochodowy zapłacony		(4 480)
Wycena opcji na akcje		3 181
Inne korekty		(559)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>52 945</b>

<b>Metoda pośrednia</b>		Za okres Od 01.01.2016 Do 31.12.2016
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(2)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(412)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(4 564)
Wydatki na nabycie spółek zależnych		(23 280)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		0
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów		1 013
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(27 245)</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(26 953)
Dywidendy wypłacone do udziałów nie kontrolowanych		(6 000)
Spłaty kredytów i pożyczek		(57 938)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		93 644
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(1 077)
Odsetki zapłacone		(11 375)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		96 605
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(79 255)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>7 650</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>33 349</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>33 349</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>73 513</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>106 863</b>

Bielsko-Biała, 30 maja 2017 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
--

zarząd
--------

## 8 WSKAŹNIKI

### WSKAŹNIK LTV

Wskaźnik ten oznacza stosunek Długu Netto do Aktywów Operacyjnych.

Dług Netto oznacza obliczoną na podstawie Sprawozdania Finansowego Grupy Pro - Forma sumę zobowiązań generujących obowiązek zapłaty na rzecz podmiotu spoza grupy odsetek oraz zobowiązań finansowych pozabilansowych, pomniejszoną o wartość środków pieniężnych Emitenta i podmiotów z Grupy (w tym zgromadzonych na rachunkach powierniczych), powiększoną o udziały mniejszości oraz zobowiązania handlowe przeterminowane ponad 60 dni lub o pierwotnym terminie płatności powyżej 180 dni od dnia zobowiązania.

Aktywa Operacyjne oznaczają obliczoną na podstawie Sprawozdania Finansowego Grupy Pro - Forma sumę wartości zapasów, należności handlowych oraz gruntów i budynków wykazywanych w aktywach trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych do kwoty 50 mln PLN, pomniejszoną o sumę wartości zobowiązań niefinansowych tj. wszystkich zobowiązań nieujętych w Długu Netto z wyłączeniem zobowiązań handlowych objętych faktoringiem w ramach Długu netto oraz zaliczek nieujętych w zobowiązaniach niefinansowych, otrzymanych od nabywców lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w ramach prowadzonych przez emitenta oraz podmioty z Grupy przedsięwzięć deweloperskich lub przedwstępnych.

Zobowiązania generujące obowiązek zapłaty odsetek	307 727
Kapitały mniejszości	26 632
Zobowiązania przeterminowane ponad 60 dni	1 037
Gotówka	(106 862)
<b>Dług netto</b>	<b>228 533</b>
Zapasy, należności handlowe	421 670
Zobowiązania niefinansowe	(316 036)
Zaliczki nieujęte w zobowiązaniach niefinansowych	176 979
<b>Aktywa operacyjne</b>	<b>282 613</b>

W 2016 roku wskaźnik LTV wyniósł 0,81



**WSKAŹNIK DŁUGU NETTO/SRN**

Wskaźnik SRN oznacza EBITDA Grupy powiększona o wartość gruntów rozpoznana w kosztach wytworzenia sprzedanych mieszkań ( tj. historyczny koszt nabycia gruntu przypadający na mieszkania, których sprzedaż została rozpoznana w przychodach danego roku obrotowego).

EBITDA	125 235
Wartość gruntu rozpoznana w kosztach sprzedaży	69 167
<b>SRN</b>	<b>194 402</b>

W 2016 roku wskaźnik Dług Netto/SRN wyniósł 1,18

**WSKAŹNIK WARTOŚCI GRUNTÓW - SRN**

Wskaźnik ten wyliczany jest jako łączna wartość wydatków faktycznie poniesionych na nabyte przez podmioty z Grupy grunty w danym roku powiększony o wartość wypłaconych przez Emitenta dywidend pomniejszony o 120% SRN. Wskaźnik musi być ujemny.

Wydatki poniesione na nabycie gruntów	205 711
Wypłacona przez Emitenta dywidenda	26 953
<b>Łącznie</b>	<b>232 664</b>

W 2016 roku wskaźnik ten miał wartość ujemną i wyniósł (618).

## 9 NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Suma generująca obowiązek zapłaty odsetek oraz zobowiązań pozabilansowe w szczególności zobowiązania z tytułu pożyczek, leasingu, factoringu, kredytu, papierów wartościowych (w tym również obligacji zerokuponowych), umowy o linię gwarancyjną, otrzymanych gwarancji lub innego zabezpieczenia (na zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nie wchodzących w skład Grupy), przystąpienia do długu lub przejęcia zobowiązań,

Wartość powyższej sumy na koniec 2016 roku wyniosła 307 727 tys. PLN.

Wartości środków pieniężnych, w tym zgromadzonych na rachunkach powierniczych

Wartość środków pieniężnych na koniec roku 2016 wyniosła 106 863 tys. PLN, w tym na rachunkach powierniczych, w tym na rachunkach powierniczych 6 374,9 tys. PLN.

Zobowiązania handlowe przeterminowane o ponad 60 dni lub o terminie płatności powyżej 180 dni od dnia powstania zobowiązania

Zobowiązania handlowe przeterminowana o ponad 60 dni wyniosły 1 037 tys. PLN, a zobowiązania handlowe o terminie płatności powyżej 180 dni od dnia powstania zobowiązania wyniosły 614,4 tys. PLN

Sumy wartości zapasów oraz należności handlowych oraz gruntów i budynków wykazywanych w aktywach trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych do kwoty 50.000.000. PLN

Suma wartości zapasów i należności handlowych wyniosła w 2016 roku 421 670 tys. PLN. W sprawozdaniu Pro Forma Grupa Murapol nie wykazuje nieruchomości inwestycyjnych ani budynków w aktywach trwałych.

Sumy wartości zobowiązań niefinansowych oraz zaliczek nieujętych w zobowiązaniach niefinansowych, otrzymanych od nabywców lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, miejsc postojowych w ramach prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich

Suma zobowiązań niefinansowych oraz zaliczek nieujętych w zobowiązaniach niefinansowych wyniosła w 2016 roku 176 979 tys. PLN.

EBITDA Grupy

W 2016 roku wskaźnik EBITDA wyniósł 125 234,6 tys. PLN.

Wartość gruntów rozpoznana w kosztach sprzedanych mieszkań

Wartość gruntów rozpoznana w kosztach sprzedanych mieszkań w 2016 roku wyniosła 69 167 tys. PLN.

Łączna wartość wydatków faktycznie poniesionych na nabyte, przez podmioty z grupy, grunty w 2016 roku

Łączna wartość wydatków poniesionych na nabyte grunty w 2016 roku wyniosła 205 711 tys. PLN.

Podpis osoby  
sporządzającej  
Sprawozdanie Finansowe

***Agnieszka Wiśniewska***  
Dyrektor Finansowy

Podpisy Członków  
Zarządu

***Michał Sapota***  
Prezes Zarządu

***Nikodem Iskra***  
Wiceprezes Zarządu

 **MURAPOL S.A.**

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy



**CENTRALA MURAPOL S.A.**

43-300 Bielsko-Biała

ul. Partyzantów 49

tel: 33 819 33 33

sekretariat@murapol.pl

**[www.murapol.pl](http://www.murapol.pl)**