

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

---

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku

---

Bielsko-Biała, 13 września 2017r.

---



# 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	ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2017 DO 30.06.2017 ROKU .....	10
8	WSKAŹNIKI.....	15
9	NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	18

## 2 WPROWADZENIE

---

Przedstawione poniżej informacje finansowe Pro - Forma zostały sporządzone w celu przedstawienia zmian w aktywach i pasywach według stanów: na dzień 30.06.2017 r. i na dzień 31.12.2016 r. oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 01.01.2017 do 30.06.2017 roku i za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku Emitenta, w wyniku zobowiązań wynikających z Warunków Emisji Obligacji serii S, T, U, W, Z, BA emitowanych przez MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

Zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji Obligacji serii S oraz pkt 1.1.43 Warunków Emisji Obligacji serii T, U, W, Z, pkt.2 serii BA, Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy MURAPOL S.A. oznacza półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z warunkami Emisji oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które obejmuje w danym czasie konsolidacją wszystkie spółki zależne. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Półroczne Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy Kapitałowej MURAPOL za pierwsze półrocze roku kalendarzowego 2017 zawiera:

- Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku, okres porównawczy od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku,
- Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30.06.2017 roku, okres porównawczy na dzień 31.12.2016 roku,
- Rachunek Przepływów Pieniężnych za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku, okres porównawczy 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  $\leq$   $>$  120 % SRN,
- dodatkowe noty objaśniające.

Wyliczenie powyższych wskaźników na podstawie półrocznego sprawozdania, podlegało przeglądowi 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 związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi 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 Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za pierwsze półrocze 2017 roku jak i dla danych porównawczych 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 udziałów i akcji spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem pro forma został ustalony według struktury na dzień odpowiednio 30.06.2017 i 31.12.2016 roku,
- przejęcie kontroli nad grupą Awbud zostało rozliczone wstępnie. Rozliczenie ostateczne zostanie dokonane w sprawozdaniu za rok 2017. Dane ostateczne mogą się różnić od danych wstępnych. Przy wyliczeniu wartości firmy i kapitału mniejszości zastosowano metodę proporcjonalną.
- przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono 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, BA 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 Sprawozdania Pro-Forma polegało na przekształceniu danych pochodzących z Jednostkowych Sprawozdań Finansowych zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do Pro-Forma.

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

- informacje finansowe Pro - Forma odnoszą się do ostatniego okresu półrocznego, który jest publikowany i podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta – powyższe informacje zostały przygotowane na podstawie sporządzonego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej,
- Dokonano następujących rodzajów korekt:
  - wyłączenie kapitałów spółek zależnych,
  - odwrócenie wycen aktywów finansowych, które są konsolidowane w sprawozdaniu Pro-Forma,
  - wyłączenie transakcji sprzedaży wewnątrzgrupowej, w tym wyłączenie aportów oraz eliminacja niezrealizowanej marży na tych transakcjach,
  - wyłącznie sald rozrachunków handlowych i pożyczek wewnątrzgrupowych,
  - korekta sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży, w związku z uznaniem za moment sprzedaży daty podpisania protokołu przekazania kluczy,
  - alokowanie kosztów pośrednich do odpowiednich projektów inwestycyjnych,
  - posiadane udziały/akcje w spółkach traktowanych jako inwestycje i niepodlegające konsolidacji w ramach Pro-Forma, zaklasyfikowano do pozycji bilansu: aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, a ich wycena do wartości godziwej została odniesiona na kapitał, jako pozostałe całkowite dochody,
  - salda rozrachunków z tytułu VAT (VAT naliczony i należny) zostały zaprezentowane łącznie.
- informacja finansowa Pro - Forma, jak też wszystkie informacje finansowe będące podstawą jej sporządzenia, zostały przygotowane zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Emitenta w stosunku do ostatniego półrocznego sprawozdania finansowego.

## 6 ZAKRES KONSOLIDACJI

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

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 1H2017	Konsolidacja pro-forma 2016	Jednostkowe SF 1H2017 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
MURAPOL S.A.	Tak	Tak	przeгляд przez audytora Murapol
ABADON REAL ESTATE S.A.	Tak	Tak	Nie
PARTNER S.A.	Tak	Tak	Nie
WHIZZ S.A.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MAJOR FACILITY MANAGEMENT SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
HOME CREDIT GROUP FINANSE I NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	Tak	Tak	Nie
CROSS BUD SP. Z O.O. *	Nie	Tak	Nie
MURAPOL ARCHITECTS DRIVE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
TURNKEY HOME DESIGN SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
AWBUD S.A.	Tak	Nie	Nie
INSTAL-LUBLIN SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
PROBAU INVEST SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
PETROFOX SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
PLATFORMA MIESZKANIOWA S.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR S.K.	Tak	Tak	Nie
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	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER S.K.	Tak	Tak	Nie
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	Nie
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	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 4 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 5 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 6 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 7 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 8 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 9 S.K.	Tak	Tak	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 1H2017	Konsolidacja pro-forma 2016	Jednostkowe SF 1H2017 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 10 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 11 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 12 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 13 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 14 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 15 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 16 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 17 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 18 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 19 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 20 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 21 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 22 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 23 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 24 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 25 S.K.	Tak	Tak	Nie
TPXVII SP.Z O.O.	Tak	Tak	Nie
TPXIX SP. Z O.O.	Tak	Tak	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	Nie
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL INVEST SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL WOLA SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL ASSET MANAGEMENT S.A.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PIASTÓW SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL LM SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
GPDP FINANSE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MEDIA DEWELOPER.PL SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
TP III CAPITAL sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
TP XIX CAPITAL sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
TP XVII CAPITAL sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 2 sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 3 sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 4 sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 5 sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 6 sp. z o.o.	Tak	Tak	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	Tak	Nie



Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 1H2017	Konsolidacja pro-forma 2016	Jednostkowe SF 1H2017 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
MURAPOL NOWY ZŁOCIEŃ 23 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL BIUROWCE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL RADOCKIEGO SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL WOLA HOUSE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURASCOT LIMITED	Tak	Tak	Nie
MURAGER GMBH	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT 26 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 27 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 28 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 29 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 30 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 31 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 32 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 33 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 34 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 35 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 2 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 3 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 4 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 5 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
WESTINI SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL SMIDOWICZA SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie

\* w związku ze sprzedażą 50% udziałów w spółce Cross Bud Sp.zo.o., Emitent utracił kontrolę i zaprzestał konsolidacji

## 7 ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2017 DO 30.06.2017 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	Noty	Za okres	
		od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<i>działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody</b>		<b>190 614</b>	<b>486 901</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług		181 384	492 718
Zyski z inwestycji		-	(16 663)
Pozostałe przychody operacyjne		9 230	10 846
<b>Koszty</b>		<b>141 408</b>	<b>363 486</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług		117 179	282 257
Koszty operacyjne		19 167	69 694
Pozostałe koszty operacyjne		5 062	11 535
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>49 206</b>	<b>123 415</b>
Przychody (koszty) finansowe		(7 987)	2 373
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji		6 575	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>47 794</b>	<b>125 788</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(10 594)</b>	<b>(5 085)</b>
część bieżąca		(14 689)	(6 004)
część odroczone		4 095	918
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>37 200</b>	<b>120 703</b>
<i>działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		328	85
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>37 528</b>	<b>120 788</b>
<b>Zysk (strata) netto, z tego przypadający:</b>		<b>37 528</b>	<b>120 788</b>
- akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego		31 480	109 679
- akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		6 048	11 110
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą:</b>		<b>PLN / akcję</b>	<b>PLN / akcję</b>
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy		0,77	2,73
- rozwodniony		0,76	2,70
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy		0,78	2,72
- rozwodniony		0,77	2,70
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(9 628)</b>	<b>-</b>
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(9 628)	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>27 900</b>	<b>120 788</b>

Bielsko-Biała, 13 września 2017 r.

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nota	na dzień	
		30.06.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>187 902</b>	<b>35 826</b>
Wartości niematerialne		50 463	14 254
Rzeczowe aktywa trwałe		13 627	4 602
Nieruchomości inwestycyjne		13 461	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		76 172	7 537
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		3 520	-
Należności długoterminowe		5 493	775
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 539	8 644
Inwestycje długoterminowe		627	14
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>878 156</b>	<b>844 505</b>
Zapasy		471 277	394 291
Należności z tytułu dostaw i usług		187 564	27 379
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1	0
Kaucje budowlane		12	7
Pozostałe należności krótkoterminowe		66 415	153 010
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		978	27 625
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		328	12 452
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 067	1 131
Kontrakty budowlane		30 849	1 681
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		51 738	120 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		67 927	106 863
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 066 058</b>	<b>880 332</b>

Pasywa	Nota	na dzień	
		30.06.2017	31.12.2016
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>284 702</b>	<b>255 532</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>246 495</b>	<b>228 900</b>
Kapitał podstawowy		2 040	2 020
Wypłacone zaliczkowo dywidendy		(14 765)	(24 996)
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży		(9 628)	
Pozostały kapitał zapasowy		201 672	117 197
Kapitały rezerwowe		35 700	25 000
Wynik finansowy roku obrotowego		31 480	109 679
Kapitał z wyceny transakcji zabezpiecz., różnice kursowe z konsolidacji		(4)	
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>38 207</b>	<b>26 632</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>781 356</b>	<b>624 800</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>327 989</b>	<b>286 748</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki		49 681	69 371
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe		255 661	209 444
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 510	-
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 195	5 810
Pozostałe rezerwy długoterminowe		6 942	2 123
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>453 367</b>	<b>338 052</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		30 340	4 926
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe		74 043	23 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		137 291	38 105
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14 648	5 707
Kaucje budowlane		2 251	6 414
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		15 106	48 456
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		488	485
Rezerwy krótkoterminowe		8 428	2 603
Kontrakty budowlane		46 848	29 393
Przychody przyszłych okresów		123 924	177 976
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 066 058</b>	<b>880 332</b>

Bielsko-Biała, 13 września 2017r.

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia	Za okres	
	Od 01.01.2017 Do 30.06.2017	Od 01.01.2016 Do 31.12.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>47 794</b>	<b>125 788</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	1 397	1 819
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP	-	
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe	7 987	(2 373)
Zmiana stanu rezerw	10 644	3 008
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności	(78 313)	(102 417)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań	61 674	23 461
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych	(90 447)	(18 903)
Zmiana stanu RMK	2 564	(32 096)
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia	(43 913)	56 516
Podatek dochodowy zapłacony	(122)	(4 480)
Korekty zmian stanów pozycji operacyjnych w związku z transakcjami pomiędzy segmentami rachunku przepływów pieniężnych	5 655	-
Wycena opcji na akcje	1 961	3 181
Inne korekty	(638)	(559)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(73 757)</b>	<b>52 945</b>

Metoda pośrednia	Za okres	
	Od 01.01.2017 Do 30.06.2017	Od 01.01.2016 Do 31.12.2016
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(4)	(2)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(577)	(412)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	(4 564)
Wydatki na nabycie spółek zależnych	(101 650)	(23 280)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	173	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów	4 118	1 013
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)	1 890	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(96 050)</b>	<b>(27 245)</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(14 968)	(26 953)
Dywidendy wypłacone do udziałów nie kontrolowanych	(3 648)	(6 000)
Wpływy z tytułu prowizji od obligacji i kredytów	(1 050)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(12 359)	(57 938)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	56 249	93 644
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(9 378)	(1 077)
Odsetki zapłacone	(12 695)	(11 375)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	128 720	96 605
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(79 255)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>130 871</b>	<b>7 650</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(38 936)</b>	<b>33 349</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(38 936)</b>	<b>33 349</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>106 863</b>	<b>73 513</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>67 927</b>	<b>106 863</b>

Bielsko-Biała, 13 września 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 zobowiązaniach 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	409 726
Kapitały mniejszości	38 207
Zobowiązania przeterminowane ponad 60 dni	9 834
Gotówka	(67 927)
<b>Dług netto</b>	<b>389 840</b>
Zapasy, należności handlowe, nieruchomości inwestycyjne	672 302
Zobowiązania niefinansowe	(361 796)
Zobowiązania handlowe objęte faktoringiem	12 535
Zaliczki nieujęte w zobowiązaniach niefinansowych	121 256
<b>Aktywa operacyjne</b>	<b>444 297</b>

W pierwszym półroczu 2017 roku wskaźnik LTV wyniósł 0,88

W sprawozdaniu Pro –Forma uwzględniono zakupu 32,9% akcji Skarbiec Holding S.A. z dnia 1 czerwca 2017r. Jest to rozwinięcie segmentu inwestycyjnego i obecnie nie ma bezpośredniego wpływu na segment

deweloperski, który jest podstawą przy przygotowaniu sprawozdania Pro – Forma. Gdyby transakcja nabycia 32,9% akcji Skarbiec Holding S.A. nie została uwzględniona to dług netto spadłby o 75,2 mln PLN a wskaźnik LTV wyniósłby 0,71

## 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.

Zanualizowana EBITDA	128 248
Wartość gruntu rozpoznana w kosztach sprzedaży	64 755
<b>SRN</b>	<b>193 003</b>

W 2017 roku wskaźnik Dług Netto/SRN wyniósł 2,02

W sprawozdaniu Pro –Forma uwzględniono zakupu 32,9% akcji Skarbiec Holding S.A. z dnia 1 czerwca 2017r. Jest to rozwinięcie segmentu inwestycyjnego i obecnie nie ma bezpośredniego wpływu na segment deweloperski, który jest podstawą przy przygotowaniu sprawozdania Pro – Forma. Gdyby transakcja nabycia 32,9% akcji Skarbiec Holding S.A. nie została uwzględniona to dług netto spadłby o 75,2 mln PLN a wskaźnik dług netto/SRN wyniósłby 1,63

## 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	123 066
Wypłacona przez Emitenta dywidenda	18 616
<b>Łącznie</b>	<b>141 682</b>
120% SRN (193 003 * 120%)	(231 604)
<b>Wskaźnik</b>	<b>(89 922)</b>

W 2017 roku wskaźnik ten miał wartość ujemną i wyniósł (89 922)



**WSKAŹNIK FINANSOWY**

Wskaźnik finansowy oznacza wskaźnik skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/skonsolidowane kapitały własne, obliczony na podstawie rocznych oraz półrocznych Sprawozdań Finansowych Grupy Pro-Forma, przy czym skonsolidowane kapitały własne zostaną pomniejszone o wartość nieruchomości inwestycyjnych stanowiących nadwyżkę ponad 60 mln PLN.

Do obliczenia Zadłużenia Finansowego Netto pod uwagę brane będą zobowiązania odsetkowe podmiotów Grupy kapitałowej w proporcji równej procentowemu udziałowi Emitenta (bezpośredniego i pośredniego) w kapitale podmiotów Grupy kapitałowej. Wyliczony w ten sposób Wskaźnik Finansowy nie może przekroczyć 120%.

Zadłużenie finansowe netto	323 619
Skonsolidowane kapitały własne	284 702
<b>Wskaźnik Finansowy</b>	<b>114%</b>

## 9 NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Suma generująca obowiązek zapłaty odsetek oraz zobowiązań pozabilansowe w szczególności zobowiązania z tytułu pożyczek, leasingu, factoringu, kredytów, 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 pierwszego półrocza 2017 roku wyniosła 409 726 tys. PLN.

Wartości środków pieniężnych, w tym zgromadzonych na rachunkach powierniczych

Wartość środków pieniężnych na koniec pierwszego półrocza 2017 roku wyniosła 67 927 tys. PLN, w tym na rachunkach powierniczych 7 358 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 9 833 tys. PLN, a zobowiązania handlowe o terminie płatności powyżej 180 dni od dnia powstania zobowiązania wyniosły 11 820 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 pierwszym półroczu 2017 roku 672 302 tys. PLN, w tym wartość nieruchomości inwestycyjnych 13 461 tys. PLN. W sprawozdaniu Pro Forma Grupa Murapol nie wykazuje budynków w aktywach trwałych.

Sumy 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 niemieskalnych, miejsc postojowych w ramach prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich

Wartość powyższej sumy na koniec pierwszego półrocza 2017 roku wyniosła 228 005 tys. PLN.

EBITDA Grupy – w celu wyliczenia zannualizowanego wskaźnika EBITDA do EBITDA za pierwsze półrocze 2017r. należy dodać EBITDA za drugie półrocze 2016r. Emitent nie dysponuje wartością EBITDA za drugie półrocze 2016r. W celu oszacowania jej wartości przemnożono EBITDA roczną przez proporcję sprzedanych kluczy w drugim półroczu 2016 do kluczy sprzedanych w całym 2016 roku. Proporcja ta wyniosła 0,62.

W pierwszym półroczu 2017 roku zannualizowany wskaźnik EBITDA wyniósł 128 248 tys. PLN.

---

Wartość gruntów rozpoznana w kosztach sprzedanych mieszkań (wartość gruntów) - w celu wyliczenia zannualizowanej wartości gruntów do wartości gruntów za pierwsze półrocze 2017r. należy dodać wartość gruntów za drugie półrocze 2016r. Emitent nie dysponuje wartością sprzedanych gruntów za drugie półrocze 2016r. W celu jej oszacowania przemnożono roczną wartość sprzedanych gruntów przez proporcję sprzedanych kluczy w drugim półroczu 2016 do kluczy sprzedanych w całym 2016 roku. Proporcja ta wyniosła 0,62.

Zannualizowana wartość gruntów rozpoznana w kosztach sprzedanych mieszkań w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosła 64 755 tys. PLN.

Łączna wartość wydatków faktycznie poniesionych na nabyte, przez podmioty z grupy, grunty w pierwszym półroczu 2017 roku

Łączna wartość wydatków poniesionych na nabyte grunty w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosła 123 066 tys. PLN.

Podpis osoby  
sporządzającej  
Sprawozdanie Finansowe

**Agnieszka Wiśniewska**  
Dyrektor Finansowy

**Michał Sapota**  
Prezes Zarządu

Podpisy Członków  
Zarządu

**Nikodem Iskra**  
Wiceprezes Zarządu

**Michał Feist**  
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)**

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
Dla Zarządu Murapol S.A.  
z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma  
Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017**

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma Grupy Kapitałowej Murapol S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której Spółką dominującą jest Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, przy ul. Partyzantów 49 („Spółka dominująca”), na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej pro-forma sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów pro-forma, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych pro-forma za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017, a także wprowadzenie oraz pozostałe informacje.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe pro-forma Grupy Kapitałowej Murapol S.A. zostało przygotowane przez Zarząd w związku z zobowiązaniem wynikającym z Warunków Emisji Obligacji serii S, T, U, W, Z, BA emitowanych przez Murapol S.A.

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma i za jego rzetelną prezentację zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Nasze prace poświadczające przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 3000 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych”. Nasze prace polegały przede wszystkim na przeglądzie danych i dokumentacji źródłowej, zebraniu dowodów leżących u podstaw dokonanych korekt skonsolidowanych informacji pro-forma oraz dyskusji z Zarządem na temat skonsolidowanych informacji finansowych pro-forma.

Dane źródłowe stanowiące podstawę sporządzenia pro-formy podlegały tylko częściowo przeglądowi. Szczegóły odnośnie zakresu danych, które podlegały przeglądowi zostały zamieszczone we wprowadzeniu do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania pro-forma. W związku z tym, wykonane prace nie były wystarczające do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z powyższym, nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma.

*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic, poza kwestiami opisanymi poniżej oraz we wprowadzeniu do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma, nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe pro-forma za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami MSR/MSSF.

*Podstawy sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma*

Nie wnosząc zastrzeżeń do naszego wniosku, zwracamy Państwa uwagę na cel sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma oraz na opis podstaw jego sporządzenia zamieszczony w tym sprawozdaniu. Zasady stanowiące podstawę sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pro-forma mogą się różnić w pewnych aspektach od zasad MSR/MSSF stanowiących podstawę sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej. W związku z powyższym sprawozdanie to może nie być odpowiednie do wykorzystania w innym celu niż wskazany w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pro-forma.

*Inne kwestie*

Zwracamy uwagę, iż nie wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym pro-forma podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta. Szczegóły na ten temat zostały zamieszczone w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pro-forma.

**Działający w imieniu Poland Audit Services Sp. z o.o., ul. Hrubieszowska 2, 01-209 Warszawa, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3790:**



**Monika Byczyńska**  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 9877

Warszawa, dnia 13.09.2017