

2018 - Grupa Murapol dąży do modelu klasycznego dewelopera

Agencja ratingowa EuroRating podsumowała 2017 rok w Grupie Murapol wydając ocenę ratingową na poziomie BB- z perspektywą stabilną, zwracając uwagę na dokonane w 2017 roku wysokie nakłady inwestycyjne. Warto jednak podkreślić, że w pierwszym półroczu 2018 roku Murapol zrealizował dezinwestycje aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością oraz osiągnął rekordowe poziomy sprzedaży mieszkań. Grupa Murapol w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku sprzedała blisko 1,8 tys. mieszkań, czyli o ok. 12 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r. W całym 2018 roku Spółka planuje przekazać klientom rekordowe 2,6 tys. lokali mieszkalnych, o ponad 120% więcej niż w 2017 roku, co zostanie rozpoznane w wynikach II półrocza 2018 roku. Biorąc pod uwagę założone plany sprzedaży oraz przekazania mieszkań, zarząd spółki Murapol oczekuje relacji skonsolidowanego długu netto do skonsolidowanych kapitałów własnych w Grupie na poziomie poniżej 0,6x na koniec 2019 roku.

Agencja EuroRating obniżając ocenę ratingową Grupy Murapol do BB- z BB zwróciła uwagę m.in. na wysokie nakłady inwestycyjne poczynione przez Grupę w 2017 roku, szczególnie związane z zaangażowaniem kapitałowym w Skarbiec Holding S.A oraz Polnord S.A. Należy jednak zwrócić uwagę, że w ramach prowadzonej przez nowy zarząd Spółki strategii upraszczania struktury bilansu, Grupa wyszła z tych inwestycji. Transakcje te zostały zrealizowane z ceną wyższą niż średnia cena giełdowa tych akcji z ostatniego kwartału. Poczynione dezinwestycje z aktywów niepracujących wpłyną pozytywnie na sytuację wskaźnikową i profil kredytowy Grupy.

Agencja zwróciła uwagę także na wzrost zadłużenia związanego z istotnym wzrostem wartości aktywów, jaki nastąpił w ciągu ostatnich kilku kwartałów. Poczynione nakłady inwestycyjne spowodowały wzrost zobowiązań – w tym długu oprocentowanego. Poza powyższymi inwestycjami kapitałowymi, znaczna część inwestycji dotyczy transakcji związanych ze wzrostem skali podstawowej działalności – deweloperskiej, czego wyrazem jest posiadany portfel zarówno projektów w budowie, jak i w przygotowaniu. Na zakończenie pierwszego półrocza 2018 roku, portfel projektów w budowie Grupy Murapol obejmował 6236 lokali mieszkalnych powstających w 36 projektach. Dodatkowo dokonano znacznego rozbudowania aktywnego banku ziemi, który obecnie jest jednym z największych banków ziemi w relacji do skali rocznej sprzedaży wśród krajowych deweloperów. Odnosząc się do parametru konwersji gotówki i stanu zapasów, warto zauważyć, iż mamy do czynienia z efektem kumulacji inwestycji, gdzie zdecydowana większość projektów ma wysoki poziom zaawansowania. Cel przekazania w 2018 roku wynosi 2,6 tys. lokali mieszkalnych, wobec 1,15 tys. w ub.r. Ten ponad dwukrotny wzrost przekazania będzie odzwierciedlony w wynikach finansowych Grupy - ze względu na typową dla deweloperów sezonowość w II półroczu 2018 roku.

Oceniający zwrócił także uwagę na ryzyko niekorzystnych zmian prawnych tj. postulowanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zmian tzw. ustawy deweloperskiej, zakładających likwidację funkcjonowania otwartych rachunków powierniczych. W naszej ocenie istnieje wiele czynników, które sprawiają, że ryzyko to nie będzie miało tak istotnego wpływu na działalność Grupy Murapol, przynajmniej w horyzoncie oceny ratingowej. Po pierwsze, harmonogram

www.murapol.pl

Informacja prasowa

potencjalnej implementacji ustawy może dotyczyć biznesu deweloperskiego najwcześniej w 2020 roku (o ile zostanie ona w obecnym kształcie uchwalona). Ponadto ustawa dotknęłaby całą branżę, ale w stopniu relatywnie mniejszym największych deweloperów. Ponadto spółka rozważa wdrożenie rozwiązań, które pozwolą minimalizować jej ewentualne skutki – np. kredyty projektowe.

Agencja EuroRating przyznała Grupie Murapol perspektywę stabilną, która oznacza, iż według obecnych ocen nadany spółce rating w horyzoncie kolejnych 12 miesięcy najprawdopodobniej nie powinien ulec zmianie. Jest to wyrazem oczekiwań agencji co do pozytywnych efektów poczynionych dezinwestycji kapitałowych oraz finalizacji realizowanych obecnie dużych projektów deweloperskich na przełomie 2018 i 2019 roku, co sprawi że pozycja kapitałowa i płynnościowa Murapolu powinna ulec poprawie.

- Rozumiemy stanowisko agencji ratingowej, która oceniając stan obecny operuje danymi historycznymi. Aktualnie jesteśmy na etapie zmian wewnętrznych, reorganizacji strukturalnej, która pozwoli Grupie stać się typowym podmiotem deweloperskim, zarówno pod względem zakresu prowadzonej działalności, jak i ujęcia finansowego jej efektów. Dlatego mając na uwadze wyjścia z inwestycji pasywnych, niezwiązanych wprost z naszym podstawowym biznesem, mamy ambicje, które uważamy za jak najbardziej realne do spełnienia, że w wyniku kolejnej weryfikacji, wrócimy do poprzedniej oceny ratingowej, a w kolejnych okresach poprawimy ją. Tak bowiem oceniamy naszą obecną kondycję oraz perspektywę działalności w kolejnych okresach, czego potwierdzeniem są opublikowane w ostatnim czasie wyniki i cele sprzedażowe. – mówi Nikodem Iskra, prezes zarządu Murapol S.A.

W ocenie Grupy Murapol jej sytuacja finansowa jest stabilna, a trend należy ocenić jako zdecydowanie pozytywny, co jest efektem realizowanej od początku br. strategii koncentracji na podstawowym biznesie deweloperskim oraz wzmocnienia struktury bilansu, m.in. w drodze dezinwestycji aktywów nieoperacyjnych, a czego potwierdzeniem jest sprzedaż akcji Skarbiec Holding S.A. oraz Polnord S.A. W pierwszej połowie 2018 roku, pomimo niesprzyjających zjawisk na rynku finansowym, Spółka zabezpieczyła potrzeby cash flow w średnim terminie. Należy także zwrócić uwagę, że spółka spodziewa się znacznych wpływów z podpisanych z klientami umów dot. sprzedaży mieszkań, które będą wydawane w kolejnych miesiącach, co daje stabilną perspektywę dla dalszej poprawy profilu kredytowego Grupy w średnim terminie. Warto podkreślić, że przyjęty przez Grupę Murapol model biznesowy w zakresie akwizycji gruntów pozwoli jej zachować ponadprzeciętne rentowności na realizowanych projektach inwestycyjnych, pomimo zauważalnego na rynku wzrostu cen nieruchomości.

Pierwszy raport analizujący sytuację finansową Murapol S.A. agencja EuroRating opublikowała 25 stycznia 2016 roku, nadając Spółce ocenę BB z perspektywą stabilną. Od tego czasu agencja przeprowadziła dziewięć weryfikacji, w ośmiu utrzymując rating na niezmiennym poziomie, a w bieżącej obniżając o jedną klasę – do poziomu BB- z perspektywą stabilną.

Grupa Murapol jest holdingiem inwestycyjnym od 17 lat działającym w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. W swojej dotychczasowej działalności Murapol zrealizował blisko 100 inwestycji, w których powstało około 8,5 tys. lokali zamieszkałych przez ponad 25 tys. osób. Obecna oferta mieszkaniowa Grupy dostępna jest w 15 miastach w Polsce, w dwóch kolejnych Murapol nabył działki i przygotowuje projekty deweloperskie. Grupa wychodzi ze swoją ofertą także poza granice Polski, do Niemiec oraz Wielkiej Brytanii testując tamtejsze rynki. W 2017 roku Murapol podpisał 3.605 umów sprzedaży mieszkań. W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa

www.murapol.pl

43-300 Bielsko-Biała, ul. Partyzantów 49

tel. 33 819 33 33, faks 33 829 46 66

sekretariat@murapol.pl

Informacja prasowa

Murapol sprzedała 1798 mieszkań czyli o blisko 12 proc. więcej r/r. Grupa Murapol, poza umacnianiem pozycji lidera rynku mieszkaniowego, kładzie również nacisk na działalność pozabiznesową. Firma angażuje się w inicjatywy promujące sport zarówno profesjonalny, jak i projekty propagujące aktywność fizyczną wśród dzieci i młodzieży, co zostało dostrzeżone przez kapitułę konkursu Responsible Business Awards, która przyznała firmie nagrodę w kategorii Mecenaz Sportu 2017. Grupa Murapol została doceniona również za swoją działalność deweloperską w obszarze zielonego budownictwa, otrzymując nagrodę Leading Green Building Development w konkursie CIJ Awards 2017.

Kontakt:

Małgorzata Gaborek | Dyrektor ds. Public Relations

E: malgorzata.gaborek@murapol.pl | M: 510 896 877

www.murapol.pl
