



Gdańsk | Murapol Osiedle Zdrowo

Informacje o Spółce
Grudzień 2021 r.



Grupa Murapol to jeden z największych i najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Przez ponad 21 lat działalności zrealizował 71 wieloetapowych inwestycji, w ramach których powstało 336 budynków obejmujących łącznie ponad 21 tys. lokali.

Zdywersyfikowana geograficznie mapa inwestycji oraz unikatowy, pionowo zintegrowany model biznesowy, zapewniają Grupie zrównoważony rozwój i wysoką marżowość realizowanych projektów.

Strategia biznesowa Grupy umożliwi, zdaniem Zarządu, **osiągnięcie liczby lokali przekazywanych klientom na poziomie około 3,2 – 4,2 tys. rocznie**, począwszy od 2022 r.

Dodatkowo, **do połowy 2026 r. Murapol zamierza przygotować portfel 10 tys. lokali na rzecz wynajmu instytucjonalnego (PRS).**

21+

lat obecności na rynku mieszkaniowym

336

wzniesionych budynków do 31.12.2021 r.

17

miast z inwestycjami Grupy Murapol¹⁾

22,3 tys.

sprzedanych lokali od początku działalności do 31.12.2021 r.

3,2-4,2 tys.

planowana liczba lokali przekazywanych rocznie, począwszy od 2022 r.²⁾

10 tys.

portfel lokali przygotowanych na cele PRS do połowy 2026 r.³⁾

1) inwestycje zrealizowane, w budowie lub w przygotowaniu (wg stanu na 31.12.2021 r.) 2) bez uwzględnienia lokali dla platformy PRS 3) lokale, które w tym czasie będą oddane do użytkowania, w trakcie budowy lub w formie zabezpieczonych praw do gruntu

Murapol aktywnie działa na rynku nieruchomości mieszkaniowych od ponad 21 lat, co czyni go jedną z najbardziej doświadczonych firm deweloperskich w Polsce.

Dzięki osiąganym wynikom sprzedaży i przekazaniu mieszkań, rokrocznie znajduje się **w czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w kraju.**

W trakcie 21 lat swojej działalności Grupa Murapol sprzedała ponad 22,3 tys. mieszkań (wg stanu na koniec grudnia 2021 r.). W latach 2019-2021 Murapol sprzedał łącznie 10.120 lokali oraz przekazał klientom 8.972 lokale, co daje mu miejsce w TOP 3 wśród firm deweloperskich na polskim rynku.

W 2021 r. Murapol sprzedał klientom detalicznym 2.809 i przekazał 2 926 mieszkań. Dodatkowo, 1.723 lokale zostały sprzedane na rzecz instytucjonalnego wynajmu. Łącznie w 2021

r. Murapol sprzedał zatem 4.523 lokale, co jest rekordowym wynikiem w historii Grupy, jak i na tle rynku.

Atrakcyjny, rosnący rynek

Grupa Murapol prowadzi **działalność na rynku mieszkaniowym w Polsce, który charakteryzuje się wysoką dynamiką wzrostu, a także dobrymi perspektywami w kolejnych latach.** Głównymi czynnikami determinującymi atrakcyjność sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce są:

- wysoki popyt ze strony klientów indywidualnych oraz strukturalny deficyt mieszkaniowy szacowany nawet na ponad 2 mln lokali;
- korzystne czynniki makroekonomiczne takie jak dynamika wzrostu PKB, wzrost średniego wynagrodzenia w gospodarce, niskie stopy procentowe i dostępność kredytów hipotecznych, stabilny rynek finansowy;
- popyt inwestycyjny uwarunkowany stosunkowo wysokim poziomem inflacji, co w warunkach niskich stóp procentowych kieruje klientów na rynek nieruchomości jako alternatywę dla lokat i w celu ochrony wartości oszczędności.



W ofercie Grupy Murapol dominują 2- i 3-pokojowe mieszkania, o metrażach od 38 do 52 m², które cieszą się największym zainteresowaniem na rynku, co odzwierciedlone jest w wysokim tempie sprzedaży lokali wprowadzanych do oferty.



Poznań | Murapol Nowy Poznań



Warszawa | Murapol Osiedle Praskie

Chłonny segment, dywersyfikacja geograficzna...

Grupa Murapol **oferuje mieszkania w najbardziej chłonnych segmentach rynku nieruchomości mieszkaniowych, tzw. popularnym i popularnym premium**, które w ocenie Zarządu są relatywnie odporne na wahania czynników makroekonomicznych.

Oferta Grupy jest dostępna na terenie niemal całego kraju. Murapol ma w budowie i w przygotowaniu inwestycje deweloperskie w 14 miastach – **zarówno w największych aglomeracjach** w Polsce, w tym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Aglomeracji Śląskiej, Poznaniu i Łodzi, **jak i w mniejszych miastach regionalnych** takich jak Bydgoszcz czy Toruń (wg stanu na koniec grudnia 2021 r.).

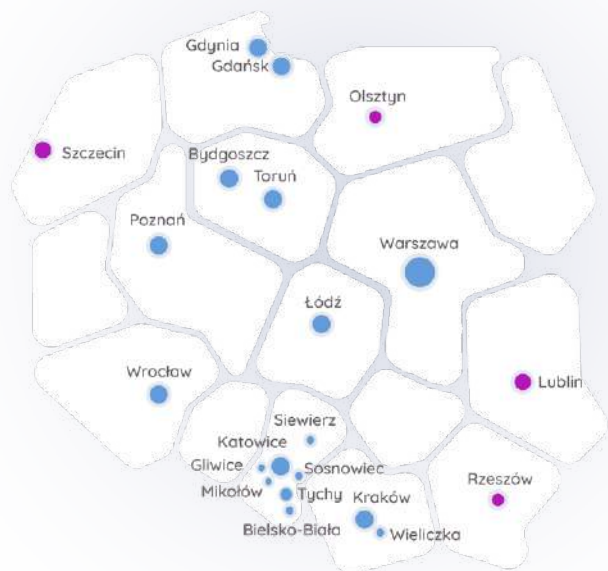
Dzięki **dywersyfikacji geograficznej**, Murapol dociera do szerokiego grona klientów i może korzystać z obserwowanego rozwoju nie tylko największych, lecz również regionalnych rynków mieszkaniowych.

...i jeden z największych banków ziemi

Kolejną przewagą konkurencyjną Grupy Murapol jest **duży, systematycznie odnawiany i powiększany aktywny bank ziemi**. Na koniec grudnia 2021 r. obejmował on nieruchomości gruntowe (stanowiące własność/będące w użytkowaniu wieczystym Grupy lub objęte warunkowymi umowami przedwstępnymi) umożliwiające wybudowanie ponad 20,5 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej ponad 911 tys. mkw.

Wyróżnikiem Grupy Murapol jest także **unikalny, dwu-etapowy model nabywania gruntów**. Zakłada on zapłatę części ceny nieruchomości po zawarciu warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży, a następnie przeprowadzenie procesów prawnopozwoleniowych. Pozostała część płatności dokonywana jest przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości i po spełnieniu określonych warunków, takich jak uzyskanie pozwolenia na budowę. Taki sprawdzony model budowania i odnawiania banku ziemi **zmniejsza ryzyko inwestycyjne oraz odraza zapotrzebowanie na kapitał własny**.

MAPA INWESTYCJI GRUPY MURAPOL



- Projekty zrealizowane, w budowie i przygotowaniu
- Rozważane nowe lokalizacje

BANK ZIEMI GRUPY MURAPOL

Bank ziemi (stan na 31.12.2021 r.)	Potencjalna liczba lokalii	Powierzchnia użytkowa (PUM, m ²)
wg etapu procesu inwestycyjnego		
Projekty w trakcie realizacji¹⁾	5 176	231 138
Projekty w przygotowaniu	15 355	680 028
wg struktury własności		
Własność/użytkowanie wieczyste	9 142	420 001
Umowy przedwstępne	11 389	491 165
RAZEM	20 531	911 166

1) z wyłączeniem projektów realizowanych dla platformy PRS



Wrocław | Murapol Słoneczne Jagodno

Efektywny, pionowo zintegrowany model biznesowy

Wyróżnikiem Grupy Murapol na tle branży jest unikatowy, pionowo zintegrowany model biznesowy. Zakłada on **koncentrację wewnątrz Grupy wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich**, począwszy od pozyskiwania gruntów, przez projektowanie architektoniczne i inżynierskie, budżetowanie inwestycji, zakupy materiałów budowlanych i generalne wykonawstwo, po działania marketingowe i sprzedażowe.

Wypracowany przez Grupę model biznesowy zapewnia jej wysoką efektywność i kontrolę kosztów, co pozwala na zachowanie wysokich marż.



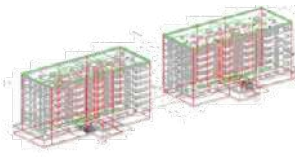
Toruń | Murapol Osiedle Smart

W procesie projektowania Grupa wykorzystuje technologię Building Information Modeling (BIM), umożliwiającą precyzyjne szacowanie przedmiarów i tworzenie optymalnych budżetów inwestycji.

Ogrzewanie,
wentylacja, klimatyzacja



Instalacje elektryczne



Instalacje sanitarne



Architektura



MAD – biuro projektowe Grupy Murapol

PIONOWO ZINTEGROWANY MODEL BIZNESOWY GRUPY MURAPOL¹⁾

Pozyskiwanie gruntów

Własny zespół

- Niemal 20 specjalistów²⁾
- Akwizycja gruntów po relatywnie niskich cenach
- Płatność znaczącej części ceny odroczone do momentu uzyskania pozwolenia na budowę

Projektowanie

Własny zespół

- Własna pracownia architektoniczno-inżynierska licząca ok. 100 specjalistów
- Standaryzacja budynków pozwalająca ograniczyć koszty przy zachowaniu optymalnej jakości

Budowa

Głównie własny zespół

- Zespół ponad 170 osób²⁾ odpowiadający za generalne wykonawstwo
- Wystandaryzowany proces podzielony na 94 zadania
- Ponad 30-osobowy zespół odpowiadający za budżetowanie
- Własna hurtownia materiałów (Cross Bud)

Marketing i sprzedaż

Głównie własny zespół

- Sieć obejmująca 22 biura sprzedaży oraz silny zespół marketingu liczący ponad 100 osób
- Ok. 52% sprzedaży realizowanej przez własne kanały dystrybucyjne

90%

gruntów w banku ziemi nabytych w oparciu o przedwstępne umowy sprzedaży

>70%

udział PUM w powierzchni użytkowej brutto³⁾

>90%

kosztów pod kontrolą dzięki Building Information Modeling (w zakresie kubatury budynków)

>90%

lokali sprzedanych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (PnU)

1) dane wg stanu na 31.12.2021 r. 2) zatrudnionych na umowę o pracę i B2B 3) dane wg stanu na 30.09.2021 r.

Nowy perspektywiczny segment działalności

W 2021 r. Murapol podjął strategiczną decyzję o wejściu w **dynamicznie rozwijający się segment instytucjonalnego wynajmu lokali (PRS)**, co umożliwi dalszy wzrost sprzedaży. Murapol nawiązał współpracę z Grupą Ares, międzynarodową grupą kapitałową, do której należy większościowy akcjonariusz Spółki i która posiada bogate doświadczenie i wiedzę w sektorze PRS.

Umowa ramowa zawarta z Grupą Ares przewiduje, że **do połowy 2026 r. Grupa Murapol przygotowuje 10 tys. lokali na rzecz platformy PRS, którą zarządzać będzie Ares**. Liczba ta obejmuje lokale, które w tym czasie będą ukończone i oddane do użytkowania, a także w trakcie budowy, bądź w formie zabezpieczonych praw do gruntu.



Łódź | Murapol Nowa Przędzalnia

Strategia nastawiona na zrównoważony wzrost

Celem Grupy Murapol jest zrównoważony rozwój oraz utrzymanie silnej pozycji w branży deweloperskiej w Polsce. Zarząd oczekuje, że **skala działalności Grupy będzie rostać w nadchodzących latach**, m.in. dzięki atrakcyjnemu bankowi ziemi, silnej marce, doświadczeniu oraz zintegrowanym procesom pozwalającym sprawnie realizować kolejne inwestycje i skalować działalność.

W ocenie Zarządu, przyjęta strategia biznesowa umożliwi Grupie **osiągnięcie liczby mieszkań przekazywanych klientom na poziomie około 3,2 – 4,2 tys. rocznie** (bez uwzględnienia lokali budowanych na rzecz PRS) począwszy od 2022 r.

Poza wzrostem sprzedaży mieszkań klientom detalicznym, Grupa Murapol planuje **wykorzystać możliwości wzrostu płynące z rozwijającego się rynku PRS**.

Murapol zamierza **kontynuować strategię geograficznej dywersyfikacji działalności w Polsce**. W tym celu stale uzupełnia i powiększa bank ziemi oraz planuje pozyskać nowe tereny inwestycyjne także poza lokalizacjami, w których działa obecnie. Bierze pod uwagę m.in. Lublin, Szczecin, Olsztyn czy Rzeszów.



Poznań | Murapol Zielony Żurawiniec



Toruń | Murapol Osiedle Smart



Kraków | Murapol Parki Krakowa



Gliwice | Murapol Osiedle Parkowe

Z troską o środowisko naturalne i otoczenie

Murapol, wdrażając strategię zrównoważonego rozwoju, włącza do swojej działalności inicjatywy związane z ochroną środowiska, kwestiami społecznymi oraz zagadnieniami ładu korporacyjnego (ESG).

Dbając o **środowisko naturalne**, Grupa:

- optymalizuje zużycie surowców i ogranicza produkcję odpadów,
- minimalizuje negatywny wpływ inwestycji na otoczenie i zabezpiecza florę i faunę,
- zmniejsza ślad węglowy wykorzystując nowe technologie i energooszczędne rozwiązania, takie jak: oświetlenie LED, systemy fotowoltaiczne, stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
- stosuje w mieszkaniach system HMS (Home Management System), pozwalający zaoszczędzić ok. 30% energii rocznie,
- oferuje w standardzie pakiet antysmogowy,
- gospodaruje wodą opadową, tworząc tzw. ogrody deszczowe,
- ma doświadczenie w rekultywacji terenów poindustrialnych,
- prowadzi cykliczne szkolenia kadry inżynierskiej w zakresie odpowiedzialności za środowisko naturalne.

Murapol stara się również **odpowiedzialnie wspierać swoje otoczenie**:

- buduje potrzebną infrastrukturę (drogi, chodniki) i organizuje tereny zielone służące lokalnym społecznościom,
- prowadzi różne formy działalności charytatywnej, w tym inicjowanej przez pracowników,
- wspiera inicjatywy promujące sport profesjonalny oraz projekty propagujące aktywność fizyczną wśród dzieci i młodzieży (np. turniej piłki nożnej juniorów w klubie wieszak rezerwy chł. Flak w Talsi w Beskidach z poprzegl. Andrzej Bargiel, Ambasadora Grupy Murapol, z okazji 10. rocznicy 100-lecia powstania Państwa Polskiego, który jako pierwszy zjechał na 100 lat z szczytu K2),
- prowadzi stały dialog z pracownikami mający na celu zwiększenie ich satysfakcji i motywacji,
- zapewnia dostęp do benefitów pracowniczych.

W zakresie **ładu korporacyjnego**:

- zapewnia transparentną strukturę organizacyjną, jasno zdefiniowane ścieżki kariery oraz możliwości awansu wewnętrznego,
- dba o zwiększenie udziału kobiet na stanowiskach kierowniczych, doceniając kompetencje i doświadczenie niezależnie od płci (na koniec grudnia 2021 r. 45% kobiet w kadrze dyrektorskiej, 55% kobiet w kadrze menedżerskiej i kierowniczej).



Murapol oficjalnym sponsorem Widzewa Łódź



Międzynarodowy turniej piłki nożnej Murapol Cup



Akcja PZFD: Zbudujemy największy dom dla owadów na świecie



Andrzej Bargiel, Ambasador Grupy Murapol od 2019 r.



Enduro Trails w Beskidach



Wyprawa Andrzeja Bargiela – KARAKORAM SKI EXPEDITION

Doświadczona kadra kierownicza i wsparcie akcjonariusza

Kluczowym czynnikiem sukcesu Grupy Murapol są **kompetencje i doświadczenie zespołu zarządzającego oraz wiedza i zaangażowanie pracowników**.

Murapol zbudował zespół ponad 500 wysokiej klasy profesjonalistów dysponujących wiedzą, kompetencjami i doświadczeniem w zakresie prowadzenia wszystkich etapów przedsięwzięć deweloperskich.

Od pierwszego kwartału 2020 r. większościowym akcjonariuszem Spółki jest AEREF V PL Investment S.à r.l. – podmiot należący do funduszy zarządzanych przez Ares Management Corporation, wiodącego globalnego menedżera w obszarze inwestycji alternatywnych, specjalizującego się w finansowaniu dłużnym, private equity i nieruchomościach, któremu doradza Griffin Capital Partners – jeden z największych i dynamicznie rozwijających się inwestorów typu private equity w Europie Środkowo-Wschodniej.

ZARZĄD MURAPOL S.A.



Nikodem Iskra, Prezes Zarządu

Związany z Grupą Murapol od 2007 r. W pierwszych latach pracy zajmował stanowisko szefa pionu prawnego, a następnie jako radca prawny pełnił funkcję jej prokurenta samoistnego. Od 2013 r. do 2017 r. piastował stanowisko Wiceprezesa Zarządu. W styczniu 2018 r. objął fotel Prezesa Zarządu, odpowiedzialnego za kwestie zarządzania strategicznego Grupą Murapol i nadzorowania jej rozwoju. Nikodem Iskra aktywnie uczestniczy w procesach akwizycji gruntów, pozyskiwania pozwoleń budowlanych, projektowania, budowy i sprzedaży inwestycji mieszkaniowych Grupy. Posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie doradztwa prawnego, prowadzenia spraw spółki oraz jej reprezentowania.

Nikodem Iskra ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji na Uniwersytecie Śląskim w Katowicach, uzyskując tytuł magistra prawa (1997-2002). W latach 2005-2009 odbył aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Katowicach, uzyskując w 2009 r. tytuł radcy prawnego.



Przemysław Kromer, Członek Zarządu

Rozpoczął współpracę z Grupą Murapol w kwietniu 2020 r. na stanowisku Członka Zarządu oraz Dyrektora Finansowego. Nadzoruje obszar ekonomiczno-finansowy, odpowiadając m.in. za zarządzanie finansami, płynność finansową i pozyskiwanie finansowania dla Grupy Murapol. Przemysław Kromer posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie w zakresie planowania i zarządzania, organizowania procesów budżetowych, przygotowania dokumentacji finansowej oraz współpracy z funduszami private equity.

Przemysław Kromer uzyskał tytuł magistra w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, gdzie studiował na kierunkach Finanse i Bankowość oraz Zarządzanie i Marketing (1998-2003). W 2007 roku uzyskał pełnoprawne członkostwo w ACCA (ang. The Association of Chartered Certified Accountants). W 2017 r. ukończył podyplomowy program dla członków międzynarodowych rad nadzorczych organizowany przez INSEAD Executive Education.



Iwona Sroka, Członek Zarządu

Rozpoczęła swoją współpracę z Grupą Murapol w 2017 r. W styczniu 2018 r. objęła stanowisko Członka Zarządu odpowiedzialnego za obszar marketingu i komunikacji PR&IR oraz strategię ESG. Posiada rozległe i wszechstronne doświadczenie biznesowe w zakresie zarządzania, komunikacji marketingowej, rynków kapitałowych i finansowych oraz akademickie.

Iwona Sroka ukończyła studia w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (1989-1994), uzyskując tytuł magistra, zaś w 1999 r. uzyskała tytuł doktora nauk ekonomicznych na tej uczelni. W latach 1994-2009 pracowała jako adiunkt w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, a od 2009 r. jest adiunktem na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

WYBRANE NAGRODY I WYRÓŻNIENIA PRYZNANE GRUPIE MURAPOL

Zielone certyfikaty:

- Pierwszy deweloper mieszkaniowy w Polsce z „zielonym certyfikatem” BREEAM, 2017
- Leading Green Building Development and Developer w konkursie CIJ Awards 2017

Nagrody branżowe:

- Housemarket Silesia Awards 2019, kategoria „Osiedle przyjazne rodzinie”
- Highest Quality International 2019, kategoria „Produkt Najwyższej Jakości”
- Housemarket Silesia Awards 2020, kategoria „Osiedle mieszkaniowe”
- I miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Najlepszych Deweloperów za rok 2020
- I miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Najlepszych Deweloperów za rok 2021
- Highest Quality International 2021, kategoria „Produkt Najwyższej Jakości”
- Miejsca w pierwszej trójce najpopularniejszych inwestycji na lokalnych rynkach w kwartalnych rankingach portalu RynekPierwotny.pl
- Przyjazny deweloper 2021 w konkursie Gazety Finansowej i Home&Market
- Responsible Business Awards 2017 Executive Club, kategoria „Mecenas Sportu”

