

MURAPOL NOWA JABŁONIOWA | GDAŃSK



**Murapol S.A.
sprawozdanie zarządu
z działalności spółki
w 2018 roku**



Spis zawartości

Spis zawartości	2
Informacje ogólne	3
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych	3
Opis wykorzystania wpływów z emisji.....	5
Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą	5
Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	5
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Murapol S.A. w 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	6
Nagrody i wyróżnienia przyznane Murapol S.A. w 2018 r.	8
Przewidywany rozwój.....	9
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	9
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	10
Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialność biznesu	11
Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki.....	12
Czynniki ryzyka i zagrożenia	15
Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej.....	19
Akcjonariat	19
Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki	20

Informacje ogólne

Murapol S.A. („Spółka” „jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 5 stycznia 2001 roku. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku - Białej przy ul. Partyzantów 49.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska – Białej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Spółce nadano numer statystyczny REGON 072695687.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Działalność holdingowa obejmująca prace związane z inwestycjami prowadzonymi przez spółki z grupy,
- Zarządzanie procesem przygotowania projektów deweloperskich.

Spółka Murapol S.A. jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Murapol S.A.

Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Murapol S.A. (w tys. PLN)

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Dynamika
AKTYWA	723 712	788 875	(65 163)	-8%
Aktywa trwałe	580 988	643 412	(62 424)	-10%
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	453 292	339 534	113 758	34%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	58 117	192 907	(134 790)	-70%
Pozostałe aktywa finansowe	31 227	65 218	(33 991)	-52%
Pozostałe należności długoterminowe	25 310	34 953	(9 643)	-28%
Pozostałe aktywa trwałe	13 042	10 800	2 242	21%
Aktywa obrotowe	142 724	145 463	(2 739)	-2%
Zapasy	24 859	45 405	(20 546)	-45%
Należności z tytułu dostaw i usług	30 242	39 235	(8 993)	-23%
Należności pozostałe	5 566	14 657	(9 090)	-62%
Pozostałe aktywa obrotowe	82 057	46 166	35 891	78%
PASYWA	723 712	788 875	(65 163)	-8%
Kapitał własny	254 194	187 074	67 120	36%
Zobowiązania	469 518	601 801	(132 283)	-22%
Zobowiązania długoterminowe	190 304	256 154	(65 851)	-26%
Zobowiązania krótkoterminowe	279 214	345 647	(66 432)	-19%

Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec 2018 roku suma aktywów Spółki wyniosła 723 712 tys. PLN, co oznacza spadek o 65 163 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 r. Na zmianę składał się głównie przyrost wartości Inwestycji w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności o 113 758

tys. PLN oraz spadek wartości aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy o 134 790 tys. PLN co było związane z przeprowadzonymi deinvestycjami aktywów nie należącymi po podstawowej działalności Spółki.

Suma zobowiązań na koniec 2018 roku wyniosła 469 518 tys. PLN i spadła o 132 283 tys. PLN w porównaniu do końca 2017 r. Spadek wynikał w głównej mierze z redukcji zadłużenia o 116 042 tys. PLN.

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Murapol S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	Zmiana	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	48 309	38 053	10 256	27%
Koszt własny sprzedaży	23 654	27 801	(4 147)	-15%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	24 655	10 252	14 403	140%
Koszty operacyjne	(2 875)	(15 229)	12 354	-81%
Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności	90 745	46 009	44 736	97%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	112 525	41 033	71 492	174%
Zysk/(strata) netto	77 119	14 816	62 303	420%
EBITDA	114 159	42 270	71 889	170%

Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

Łączne przychody Spółki w 2018 r. osiągnęły poziom 48 309 tys. PLN, w stosunku do 38 053 tys. PLN w 2017 r. Udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności wyniósł 90 745 tys. PLN w 2018 r., podczas gdy w 2017 r. wyniósł 46 009 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 97 %. Był on spowodowany poprawą sprzedaży i wyników netto jednostek zależnych od Murapol S.A. Zysk netto za 2018 r. wyniósł 77 119 935 tys. w stosunku do 14 816 tys. PLN w 2017 r. co stanowi wzrost o 420%.

Wybrane dane ze sprawozdania z przepływów pieniężnych Murapol S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 447	(13 945)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	80 285	(203 495)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(105 437)	211 862
Środki pieniężne na koniec okresu	8 837	4 542

Charakterystyka sprawozdania z przepływów pieniężnych

W 2018 roku Spółka wypracowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 29 447 tys. zł. Działalność inwestycyjna również wygenerowała dodatnie przepływy w kwocie 80 284 tys. zł. Pozwoliło to Spółce zredukować zadłużenie, co skutkowało ujemnymi przepływami z działalności finansowej w kwocie 105 437 tys. zł.

Opis wykorzystania wpływów z emisji

W 2018 roku Murapol S.A. nie przeprowadził emisji akcji.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych na omawiany okres.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Rentowność

		FY 2018	FY 2017
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody ze sprzedaży	159,64%	38,94%
EBITDA (tys. PLN)	zysk operacyjny + amortyzacja	114 159	42 270
Marża EBITDA	EBITDA / przychody ze sprzedaży	236,31%	111,08%
ROE	zysk netto / kapitał własny	30,34%	7,92%

Rentowności sprzedaży netto za 2018 r. wyniosła 159,64% i wzrosła z 38,94% w 2017 r. Wynika to z faktu, że znaczącą pozycją generującą zysk netto jest udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności, która nie stanowi przychodów ze sprzedaży. Zysk EBITDA wyniósł 114 159 tys. PLN i był wyższy o 71 889 tys. PLN od zysku EBITDA za 2017 r.

Rentowność kapitału własnego wyniosła 30,34%, i wzrosła o 22,42 punktów procentowych w stosunku do 2017 r.

Efektywność gospodarowania

		FY 2018	FY 2017
Rotacja zobowiązań	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	52	76
Rotacja zapasów	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 360 dni	185	354
Rotacja należności	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	225	446

Rotacja zobowiązań w 2018 roku wyniosła 52 dni. Rotacja zapasów wyniosła 185 dni, a rotacja należności 225 dni. Wszystkie wskaźniki rotacji uległy poprawie w stosunku do 2017 roku. Wynika to z wzrostu sprzedaży w 2018 oraz obniżeniu stanów poszczególnych kategorii kapitału obrotowego

Zadłużenie

		FY 2018	FY 2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	64,88%	76,29%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	38,58%	43,82%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	26,30%	32,47%

Na 31.12.2018 r. udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Spółki wyniósł 64,88%. Przy czym wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 38,58%, a długoterminowego 26,30%. W okresie porównawczym wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 76,29%.

Płynność

		FY 2018	FY 2017
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,51	0,42
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,42	0,31

Wskaźnik płynności bieżącej na 31.12.2018 r. ukształtowały się na poziomie 0,51, a wskaźnik płynności szybkiej na poziomie 0,42.

Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Murapol S.A. w 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W 2018 r. Spółka realizowała strategię rozwoju zakładającą koncentrację na podstawowym profilu swojej działalności tj. deweloperskim. Pozwoliło to odnotować Spółce Murapol rekordowy poziom przekazania mieszkań oraz stabilną sprzedaż z wynikiem zbliżonym do ubiegłorocznego poziomu.

Inne istotne wydarzenia

08.01.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 4 988 obligacji serii EA o łącznej wartości 4 988 000 zł.

11.01.2018 r. - agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. przeprowadziła okresową weryfikację ratingu kredytowego nadanego spółce Murapol S.A.. Rating został utrzymany na poziomie "BB" z perspektywą stabilną.

24.01.2018 r. – podjęcie decyzji o wszczęciu procedury połączenia w trybie uproszczonym spółek Murapol S.A. z GPDP Finanse Sp. z o.o.

30.01.2018 r. – zawarcie umowy zmieniającej umowę kredytową pomiędzy Murapol S.A., a Alior Bank SA na warunkach odnawialnego limitu wierzytelności z dnia 8 sierpnia 2016 r., na podstawie której Spółce został przyznany kredyt do kwoty 95 mln zł. Zgodnie z umową zmieniającą kredyt zostanie przeznaczony na finansowanie przez Spółkę bieżącej działalności, w tym na udzielenie pożyczek spółkom zależnym od Spółki.

08.02.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 3 322 obligacji serii GA o wartości 3 322 000 zł.

09.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 23 300 obligacji serii HA o wartości 2 330 000 zł.

26.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 5 261 obligacji serii IA o wartości 5 261 000 zł.

26.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 9 617 obligacji serii KA o wartości 9 617 000 zł.

30.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 5 336 obligacji serii JA o wartości 5 336 000 zł.

30.04.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 8 252 obligacji serii MA o wartości 8 252 000 zł.

30.04.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 3 704 obligacji serii LA o wartości 3 704 000 zł.

31.05.2018 r. - wygaśnięcie opcji zakupu 79 proc. udziałów w spółce Widzew Łódź SA (klubie piłkarskim Widzew Łódź) dla Murapol S.A.. Opcja ta nie została wykonana z uwagi na prace przygotowujące Spółkę do debiutu na GPW i w tym kontekście potrzebę jej reorganizacji w kierunku klasycznego dewelopera, ograniczającego ryzyko dywersyfikacji działalności poza działalność podstawową.

27.06.2018 r. – rezygnacja Michała Sapoty z funkcji członka rady nadzorczej Murapol S.A.

09.07.2018 r. - agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. przeprowadziła okresową weryfikację ratingu kredytowego nadanego spółce Murapol S.A., wydając ocenę ratingową na poziomie BB- z perspektywą stabilną.

21.09.2018 r. - podpisanie listu intencyjnego pomiędzy Murapol S.A. i AWBUD S.A., na podstawie którego co najmniej 120 mln zł rocznie przychodów wypracuje AWBUD SA ze współpracy z holdingiem Murapol w formule generalnego wykonawstwa w latach 2019-2021. Zgodnie z podpisanym porozumieniem, AWBUD będzie odpowiadał za ok. 25 proc. powierzchni użytkowej mieszkań powstającej rocznie w realizowanych w ww. latach projektach inwestycyjnych Murapolu.

11.12.2018 r. - przyjęcie strategii rozwoju Grupy Murapol na lata 2019-2021+

13.12.2018 r. – przedterminowy częściowy wykup na żądanie Murapol S.A. oraz zmiana warunków emisji obligacji serii S. Żądanie przedterminowego wykupu objęło łącznie 5 tys. sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł. Obligacje z chwilą wykupu zostały umorzone. Po realizacji wykupu liczba obligacji wynosi 40 tys. sztuk o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł. Dodatkowo zmienione zostały warunki emisji obligacji polegające na zmianie zapadalności obligacji na 15 grudnia 2020 r.

17.12.2018 r. – uchylene uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie połączenia Murapol S.A. ze spółką zależną GPDP Finanse Sp. z o.o.

21.12.2018 r. – dokonanie przedterminowego częściowego wykupu na żądanie Murapol S.A. obligacji serii S obejmującego 5 tys. sztuk obligacji o wartości nominalnej 1 tys. zł każda. Łączna kwota wykupu wyniosła ponad 5 mln. zł (5 031 500 tys. zł).

Nagrody i wyróżnienia przyznane Murapol S.A. w 2018 r.

Efekty działalności operacyjnej Spółki, a także podejmowane przez nią inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu znalazły uznanie w decyzjach jurorów konkursów branżowych, czego wyrazem są otrzymane przez firmę w 2018 r. nagrody:

1 marca 2018 r. Murapol S.A. otrzymał wyróżnienie **Gazete Biznesu 2017**. Ranking jest najpopularniejszym i najstarszym zestawieniem dynamicznie rozwijających się firm, opracowywanym rokrocznie od 18 lat przez redakcję jednego z wiodących dzienników ekonomicznych w Polsce - Puls Biznesu.

Deweloper Roku to raport opracowywany od wielu lat wspólnie przez Gazetę Finansową oraz magazyny Home&Market i Gentelman, który prezentuje najbardziej uznane na rynku nieruchomościowym firmy oraz ich najciekawsze inwestycje. Murapol S.A. znalazł się w zestawieniu najlepszych deweloperów w Polsce w 2018 roku, w uznaniu za rekordową liczbę sprzedanych mieszkań oraz innowacyjny i skuteczny model biznesowy.

Stowarzyszenie "KraK-Business" od kilkunastu lat przyznaje przedsiębiorcom nagrodę **Pióro Businessu** w uznaniu za ich osiągnięcia w prowadzonej działalności gospodarczej, innowacyjność, działania na rzecz jakości produkcji oraz rzetelność i etykę w biznesie. W ubiegłorocznej edycji konkursu organizatorzy nagrodzili statuetką Murapol S.A. zwracając uwagę na efektywną realizację innowacyjnego i skutecznego modelu biznesowego firmy deweloperskiej, osiągnięcia w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań oraz współpracę z małymi i średnimi przedsiębiorstwami.

W minionym roku Grupa Murapol znalazła się po raz drugi na **Liście 100 Największych Polskich Firm Prywatnych** magazynu Forbes Polska. W trzeciej edycji rankingu Murapol uplasował się na 62. miejscu z wartością 1 106 mln zł, i jednocześnie był jedną z wąskiego grona trzech firm deweloperskich, zakwalifikowanych do tego prestiżowego zestawienia.

Top Marka to zestawienie prezentujące brandy o najlepszym wizerunku przygotowywane rokrocznie przez magazyn Press oraz Press-Service Monitoring Mediów. W rankingu branżowym Top Marka branży budowlanej i deweloperskiej Murapol uplasował się na 4. miejscu, a w gronie 500 najsilniejszych marek z 50 branż zajął 94. miejsce. Klasyfikacja magazynu Press to największe badanie marek w polskich mediach pozwalające analizowanym brandom porównać się na tle bezpośredniej konkurencji oraz innych branż.

Optimus 2018 to nagroda przyznawana od czterech lat przez organizację Pracodawcy RP osobom, które mogą pochwalić się wybitnymi osiągnięciami przynoszącymi korzyści organizacji i dającymi możliwość rozwoju jej członków, działaczom gospodarczym lub osobom i instytucjom wnoszącym szczególny wkład w budowanie środowiska przedsiębiorców oraz przyczyniającym się do jego integracji i rozwoju. Nagroda Optimus 2018 przyznana została prezesowi zarządu Murapol S.A., Nikodemowi Iskrze w uznaniu za poszukiwanie i wprowadzanie unikalnych rozwiązań biznesowych oraz za skuteczne reprezentowanie branży budowlanej na forum publicznym.

Perła Polskiej Gospodarki to jeden z najbardziej prestiżowych rankingów polskich przedsiębiorstw prowadzony od 2002 roku przez magazyn Polish Market. Ranking bierze pod uwagę nie tylko wartość przychodów, ale również efektywność, dynamikę i płynność finansową spółek. Murapol otrzymał to wyróżnienie w kategorii perty duże w uznaniu za konsekwentną realizację polityki i strategii przedsiębiorstwa oraz pozycję lidera wśród najbardziej dynamicznych i najbardziej efektywnych przedsiębiorstw w Polsce.

Przewidywany rozwój

Od początku 2018 roku Murapol konsekwentnie realizował strategię porządkowania organizacji pod względem organizacyjnym, podmiotowym oraz poprawy parametrów finansowych, w tym relacji skonsolidowanego długu netto do skonsolidowanych kapitałów własnych. Plan ten jest także spójny z intencją przygotowań do szerszego wejścia na rynek publiczny i debiutu na GPW i wyrównania kluczowych wskaźników finansowych działalności do poziomów innych notowanych na giełdzie deweloperów.

Kierunki rozwoju strategicznego GK Murapol na lata 2019/2021+ zakładają zrównoważony rozwój oraz mocną pozycję w branży deweloperskiej i na rynkach finansowych. Wykorzystanie posiadanych zasobów wyłącznie w biznesie deweloperskim, utrzymanie dotychczasowego potencjału i wysoce efektywnego modelu działalności operacyjnej oraz wysoka dywersyfikacja geograficzna mapy inwestycji z uwzględnieniem koncentracji w największych miastach w Polsce, to główne założenia strategii rozwoju Murapol na najbliższe lata. Zgodnie z przyjętym planem wzrostu, Spółka skupi się na doskonaleniu działalności deweloperskiej, z wykorzystaniem nowych rozwiązań i technologii oraz z dbałością o profesjonalne relacje z uczestnikami rynków finansowych.

Plan wzrostu GK Murapol kładzie duży nacisk na optymalizację procesów i sprawność całej organizacji, działającej w oparciu o wypracowany i unikatowy know-how, a w zakresie zasobów ludzkich – organizacji uczącej się i opartej na indywidualnych talentach pracowników. Istotny fundament dalszego rozwoju Spółki, stanowi posiadany bank ziemi i wszelkie inne zasoby niezbędne do utrzymania założonych parametrów biznesowych strategii w długim okresie. Wszystko to pozwoli Spółce wyróżniać się pozytywnie wskaźnikami efektywności i marżą, a także średnim czasem realizacji inwestycji i ofertą cenową.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W strukturach 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.

Głównym obszarem prac komórki B&R w 2018 r. było opracowanie systemu infrastruktury technicznej i instalacji Home Management System (HMS), umożliwiającego wdrożenie w inwestycjach Grupy Murapol inteligentnych rozwiązań z zakresu automatyki mieszkaniowej – smart home, posiadających takie funkcjonalności, jak sterowanie oświetleniem, ogrzewaniem,

zasilaniem w gniazdach elektrycznych, odcinanie zaworów wody, pomiar temperatury, sterowanie roletami wewnętrznymi, a także monitoring wizyjny części wspólnych i wideodomofon z systemem SOS. Prowadzone były analizy dotyczące technicznych możliwości w tym zakresie oraz kosztów, celem wypracowania najoptymalniejszych rozwiązań, które w 2019 r. będą wdrażane w projektach deweloperskich Grupy Murapol. Ponadto analizowano inne rozwiązania podnoszące standard inwestycji oraz zapewniające większy komfort mieszkańcom, które Murapol planuje wdrażać w przyszłości, takie jak systemy oczyszczające powietrze napływające do mieszkania ze smogu i innych zanieczyszczeń, systemy alternatywnych źródeł energii, jak np. systemy fotowoltaiczne czy systemy odzyskujące energię oraz systemy ładowania samochodów elektrycznych.

Komórka B&R prowadziła także prace związane z problematyką uszczelnień przeciwwodnych elementów konstrukcji podziemnych za pomocą nowoczesnych systemów hydroizolacyjnych oraz w zakresie zastosowania nowoczesnych geosyntetyków na konstrukcje drogowe, które mają na celu zminimalizowanie nakładów związanych z ilością materiałów, jak również zużywanej energii.

W 2018 r. w dalszym ciągu prowadzone były działania w projekcie certyfikacji BREEAM inwestycji Murapol Parki Warszawy, a także dotyczące optymalizacji opracowanych w 2017 r. rozwiązań technologicznych, związanych z nowoczesną prefabrykacją i zunifikowanymi wytycznymi wykonawczymi stosowanymi w inwestycjach Grupy Murapol.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

18-letnie doświadczenie w działalności deweloperskiej, ogólnopolska skala biznesu i jej szeroki zakres, a także reputacja i know-how na rynkach finansowych potwierdzają dobre perspektywy do dalszego rozwoju Spółki oraz przemawiają za pozytywną oceną możliwości realizacji jej strategii rozwoju.

Murapol zbył aktywa niezwiązane z jej core businessem, optymalizując koszty i przesuując cały swój potencjał finansowy i operacyjny na działalność deweloperską, w której przez lata dowiodła swoich kompetencji i wypracowała przewagi konkurencyjne. Uwolnienie kolejnych funduszy z posiadanych inwestycji nieoperacyjnych pozwoliło przekierować je na działania pozwalające konsekwentnie umacniać pozycję na rynku mieszkaniowym, czyli na działalność generującą systematyczne, powtarzalne i bieżące marże.

Obecny model biznesowy będący swego rodzaju powrotem do korzeni czyli do działalności deweloperskiej posiada wsparcie w postaci rozbudowanego i wyspecjalizowanego zaplecza stanowiącego przez spółki wykonawcze, które zapewniają kompleksową obsługę projektów mieszkaniowych. Pozwala to Spółce rozwijać się znacznie szybciej niż innym podmiotom w branży, prowadzić działalność na wyróżniającą się na rynku skalę oraz uzyskiwać na niej ponadprzeciętne marże.

Sytuacja finansowa Murapol jest stabilna, a trend należy ocenić jako zdecydowanie pozytywny, co jest efektem dokonanych dezinvestycji aktywów nieoperacyjnych, ale również bardzo dobrego wyniku w przekazaniach mieszkań w 2018 roku. Warto podkreślić, że przyjęty przez Murapol model biznesowy w zakresie akwizycji gruntów pozwoli jej zachować

ponadprzeciętne rentowności na realizowanych projektach inwestycyjnych, pomimo zauważalnego na rynku wzrostu cen nieruchomości.

Murapol posiada najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji oraz jeden z największych portfeli projektów w przygotowaniu wśród podmiotów działających na polskim rynku mieszkaniowym. Na koniec 2018 roku Grupa Murapol dysponowała aktywnym bankiem ziemi o wartości ponad 624,9 mln zł pozwalającym na budowę blisko 20,8 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 897 tys. mkw. Nieruchomości o wartości ok. 393,3 mln zł netto stanowią własność Grupy oraz posiadają decyzje o pozwoleniu na budowę ponad 12,1 tys. mieszkań o łącznym PUM-ie przekraczającym 536 tys. mkw. Pozostałą część aktywnego banku ziemi stanowią tereny inwestycyjne o wartości blisko 231,6 mln zł aktualnie objęte warunkowymi umowami przedwstępными, z możliwością dostarczenia do produkcji just-in-time, zakładające budowę blisko 8,7 tys. lokali mieszkalnych o łącznym PUM-ie blisko 361,9 tys. mkw.

Działalność Murapol wyróżnia się także poziomem rentowności na realizowanych projektach inwestycyjnych, która jest jedną z najwyższych w branży deweloperskiej w Polsce. Stoi za tym, z jednej strony bogate doświadczenie Grupy w realizacji inwestycji mieszkaniowych, 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.

Aktualnie spółka prowadzi prace analityczne oraz o charakterze przygotowującym całą organizację do stania się klasycznym deweloperem giełdowym. Prace te obejmują m.in. obszar struktury organizacyjnej i podmiotowej oraz sprawozdawczości i finansowania. Grupa pracuje nad modelem strategicznym i finansowym, zapewniającym jej zrównoważony i stabilny wzrost po debiucie giełdowym.

Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią działalności Murapol S.A.. Firma kładzie nacisk nie tylko na wysokie standardy aktywności biznesowej, ale również angażuje się w zrównoważony rozwój społeczności i regionów, w których jest obecna. Kluczowe obszary działalności CSR Grupy to sport, kultura i sztuka.

Wybrane projekty, w które zaangażowana była Spółka w 2018 r.:

Od marca 2017 roku Murapol S.A. wspiera drużynę **Widzew Łódź** w powrocie do dawnej świetności. Po ponad roku współpracy w czerwcu 2018 r. klub awansował do drugiej ligi,

a celem na przyszłość jest wejście do Ekstraklasy. 15 czerwca 2018 roku Murapol podpisał kolejną umowę sponsoringową, zgodnie z którą został sponsorem strategicznym łódzkiego klubu przez trzy następne sezony piłkarskie.

Od 2009 r. Murapol jest sponsorem głównym **Akademii Piłkarskiej 21 im. Henryka Reymana w Krakowie**, szkółki organizującej treningi sportowe dla adeptów piłki nożnej oraz liczne wyjazdy na turnieje zarówno w kraju, jak i za granicą. Od 2010 r. 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 czerwcu 2018 r. roku odbyła się 9. edycja Murapol Cup.

Drugi rok z rzędu Murapol wsparł katowicki projekt **„City By Bike”**, publiczny system wypożyczalni rowerów, który powstał dzięki współpracy władz samorządowych i kapitału prywatnego dla dobra mieszkańców stolicy województwa śląskiego. W minionym roku, drugim z rzędu, Spółka sfinansowała utworzenie dwóch stacji wypożyczalni rowerów przy ul. Mariackiej oraz ul. Chorzowskiej, w ramach których do dyspozycji katowiczian zostało postawionych 16 jednośladów.

Murapol od kilku lat wspiera również rozwój bielskiego kompleksu górskich ścieżek rowerowych **Enduro Trails**, który obecnie składa się z 13 tras zjazdowych o różnym stopniu trudności i jest jedną z największych sportowych atrakcji turystycznych w regionie. W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa brała udział w tworzeniu kolejnej górskiej ścieżki rowerowej na Koziej Górze i Szyndzielni, która jest obecnie najdłuższą i najbardziej atrakcyjną trasą w całym kompleksie.

Łącząc promocję aktywności fizycznej oraz wsparcie charytatywne dla najbardziej potrzebujących Spółka po raz kolejny zaangażowała się w akcję **Fundacji Ekologicznej Arka - „Rower pomaga”**, w ramach której wsparła zakup rowerów dla dzieci z domów dziecka i świetlic środowiskowych z regionu.

Od wielu lat pracownicy oddziałów Grupy Murapol w całej Polsce angażują się w pomoc na rzecz ubogich rodzin w ramach akcji **Stowarzyszenia Wiosna „Szlachećna Paczka”**. W 2018 r. po raz kolejny w 12 biurach sprzedaży zostały przygotowane paczki, które sfinansowała firma.

W ramach obszaru wspierania kultury i sztuki Murapol był partnerem odbywającej się 9 czerwca 2018 r. uroczystej gali wręczenia **nagród im. Wisławy Szymborskiej**, przyznawanych przez fundację Noblistki za najlepszy tom wierszy napisany po polsku oraz za zagraniczny tom poetycki przetłumaczony na język polski.

Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki

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 nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Jak wynika z raportu GUS w 2018 r. oddano do użytkowania 184,4 tys. mieszkań, tj. o 3,6 proc. więcej niż w roku poprzednim. Deweloperzy i inwestorzy indywidualni odpowiedzialni za budowę 96,5 proc. ogółu oddanych do użytkowania mieszkań, przekazali odpowiednio 111,6 tys. lokali (6,2 proc. więcej r/r) oraz 66,7 tys. (1,4 proc. mniej niż w roku poprzednim.). W okresie od stycznia do grudnia 2018 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowy 257,1 tys. mieszkań, tj. o 2,7 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem – 159,9 tys. oraz inwestorzy indywidualni – 91,5 tys. Na przestrzeni dwunastu miesięcy ubiegłego roku rozpoczęto budowę 221,9 tys. mieszkań, czyli o 7,7 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r. W tym deweloperzy rozpoczęli budowę 131,6 tys. mieszkań, zaś inwestorzy indywidualni 85,3 tys. lokali.

W całym 2018 r. sprzedaż mieszkań na sześciu największych rynkach, według danych REAS wyniosła 64,8 tys. wobec 72,8 tys. w roku 2017, co oznacza spadek o blisko 11 proc. r/r. Łącznie w całym 2018 r. wprowadzono do sprzedaży 65,7 tys. mieszkań, czyli o blisko 2,7 proc. mniej niż w 2017 r., kiedy do sprzedaży trafiło 67,5 tys. mieszkań. Zdecydowanie najlepszym zarówno pod względem nowej podaży, jak i sprzedaży był IV kwartał w trakcie którego deweloperzy wprowadzili na rynek aż 24,8 proc. więcej mieszkań niż w III kwartale 2018 r. i 15,7 proc. więcej niż w analogicznym kwartale roku poprzedniego. Dzięki temu sprzedaż na koniec roku również dynamicznie się zwiększyła, będąc o 15,7 proc. wyższa w porównaniu w III kwartałem 2018 r. Mimo 11 proc. spadku sprzedaży r/r, spowodowanego wyższymi cenami lokali, a także niższą podażą, 2018 r. był drugim najlepszym w historii branży, a łączna wartość sfinalizowanych umów sprzedaży była zaledwie o 4 proc. niższa od łącznej wartości umów zawartych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Otoczenie makroekonomiczne

W 2018 r. otoczenie makroekonomicznie nadal pozytywnie wpływało na działalność firm deweloperskich. Koniunkturę na rynku napędzała dobra sytuacja gospodarcza kraju – wzrost PKB, utrzymujące się najniższe w historii 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 siły nabywczej konsumentów oraz zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych, a z drugiej na większe poczucie bezpieczeństwa osób finansujących w ten sposób zakup nieruchomości mieszkaniowych.

W wyniku powyższego wzrosła zarówno liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych (o ok. 11,5 proc.), która była najwyższa od 2011 r., jak i ich wartość (o 20,8 proc., dane AMRON). Istotne 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 2019 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 własnych środków finansowych.

Z drugiej strony w otoczeniu makroekonomicznym deweloperów można było obserwować czynniki wpływające na ograniczenia po stronie podaży, takie jak wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów wykonawstwa, trudna sytuacja na rynku pracowników budowlanych, a także dynamiczny wzrost cen gruntów pod zabudowę, wynikający z kurczącego się zasobu atrakcyjnych inwestycyjnie terenów przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych regulacji prawnych i zablokowaniu gruntów budowlanych będących własnością Skarbu Państwa na potrzeby realizacji rządowego Programu „Mieszkanie Plus”.

Otoczenie prawno-administracyjne

W 2018 r. w otoczeniu prawno-administracyjnym zaszło kilka zmian, które mogą mieć istotny wpływ na działalność Spółki oraz całej branży deweloperskiej.

5 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli tzw. „specustawa mieszkaniowa”, która wprowadziła ułatwienia dotyczące budowy inwestycji, a także związane z przygotowaniem infrastruktury towarzyszącej. Nowa regulacja ma na celu również uproszczenie procedur związanych z odrolnieniem gruntów w granicach miast, co w przyszłości może nieco poprawić sytuację deweloperów w zakresie pozyskania gruntów pod inwestycje.

20 lipca 2018 r. uchwalona została ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, której celem jest uporządkowanie sytuacji prawnej gruntów. Perspektywa przekształcenia nabytego użytkownika wieczystego lokalu mieszkalnego w prawo własności może stanowić przesłankę zachęcającą do nabycia takiego mieszkania. Z drugiej strony istnieje ryzyko, że wprowadzona regulacja spowoduje chaos na rynku nieruchomości oraz w sądach wieczystoksięgowych, co może spowodować opóźnienia podczas sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.

W 2018 r. miały również miejsce prace nad nowelizacją tzw. ustawy deweloperskiej zmierzające do zwiększenia ochrony konsumentów nabywających mieszkania od deweloperów. Jednym z głównych założeń nowego projektu, przygotowanego przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, miała być likwidacja otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Po konsultacjach społecznych i przeanalizowaniu uwag zgłoszonych przez deweloperów oraz organizacje i instytucje związane z rynkiem mieszkaniowym, w grudniu 2018 r. został przedstawiony nowy projekt, w którym wycofano się z pomysłu likwidacji otwartych rachunków, ale wprowadzono propozycję nowego zapisu nakładającego na deweloperów obowiązek odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zapropionowane w projekcie bezzwrotne wpłaty na DFG na poziomie maksymalnym sięgającym 5 proc. mogą wpłynąć na wzrost cen mieszkań, ich dostępność, a więc ogólnie na sytuację mieszkaniową w Polsce.

Sytuacja na rynku gruntów

Utrzymujący się od kilku lat boom na rynku mieszkaniowym oraz duża aktywność inwestycyjna deweloperów, spowodowały zauważalne zubożenie zasobu gruntów pod projekty mieszkaniowe. Do tego doszły ograniczenia związane z zablokowaniem terenów będących własnością Skarbu Państwa na realizację rządowego programu „Mieszkanie +”. Już w ubiegłym roku obserwowaliśmy wzmożoną konkurencję o atrakcyjne inwestycyjnie tereny oraz idący za tym znaczący wzrost ich cen.

Grupa Murapol posiada rozbudowany aktywny bankowi ziemi, który na koniec 2018 roku pozwalał na budowę blisko 20,8 tys. lokali mieszkalnych i posiadał wartość 624,9 mln zł. Taki zapas gruntów zapewnia firmie ciągłość działalności na najbliższe kilka lat, przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie nieruchomości po znacznie zawyżonych cenach.

Prognozy

Dobra sytuacja materialna gospodarstw domowych przełożyła się w ostatnich latach na rekordową sprzedaż mieszkań. Konsumenci nabywają lokale zarówno w celach inwestycyjnych, jak i na własne potrzeby. Mimo odnotowanego w 2018 roku spadku liczby sprzedanych lokali, w porównaniu z 2017 rokiem, oraz rosnących cen mieszkań, popyt nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Wynika to z wciąż niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w kraju, a także coraz większej siły nabywczej Polaków.

W 2019 roku można spodziewać się dalszego, ale już bardziej umiarkowanego wzrostu cen mieszkań, determinowanych poprzez systematycznie rosnące koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych związane ze wzrostami cen materiałów budowlanych, kosztów pracy i gruntów. Wejście w życie nowych regulacji ustawy deweloperskiej również może wpłynąć na wartość lokali. Wyższe ceny oraz ograniczenie podaży mieszkań mogą także być bezpośrednią przyczyną pogorszenia wyników sprzedażowych.

Mimo to popyt na mieszkania z rynku pierwotnego wciąż jest bardzo duży i dopóki stopy procentowe będą utrzymywać się na niskim poziomie, a na rynku nie pojawią się alternatywne możliwości inwestowania, można przewidywać stabilne zainteresowanie nabywaniem mieszkań nie tylko na kredyt, ale także za gotówkę - zarówno na własne potrzeby, jak i pod wynajem.

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 zostały opisane 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 ryzyka 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 Polsce sprzyja działalności Grupy Murapol. Stopy procentowe utrzymują się na rekordowo niskim poziomie, co stymuluje popyt na nieruchomości mieszkaniowe nabywane zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych.

Pozytywnie na rynek wpływa także sytuacja na rynku pracy – wzrost wynagrodzeń oraz niskie bezrobocie, co zwiększa siłę nabywczą konsumentów.

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.

Jak zapowiada Rada Polityki Pieniężnej, stopy procentowe w najbliższych latach (2018-2019) utrzymają się na niezmiennym poziomie, zapewniając stabilny, wysoki poziom popytu 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 dużym 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 przez banki. Powyższe czynniki mogą spowodować znaczne obniżenie popytu na mieszkania, wykluczając z rynku konsumentów nie posiadających wystarczających własnych zasobów finansowych.

W 2018 r. wzrosła zarówno liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych (o ok. 11,5 proc.), która była najwyższa od 2011 r., jak i ich wartość (o 20,8 proc., dane AMRON), co było pochodną niskich poziomów stóp procentowych oraz korzystnych warunków na rynku pracy. Czynniki te zachęcały klientów do kredytowanych zakupów mieszkań, przewiduje się, że podobnie będzie również w 2019 roku.

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. Do tego mogą dojść koszty związane z opłatą składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, gdyby zaproponowany projekt ustawy deweloperskiej wszedł w życie w obecnym kształcie. 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 ryzyka jako rodzającą umiarkowane zagrożenie.

W 2018 r. Grupa Murapol dokonała dezinwestycji aktywów nieoperacyjnych, nie będących w synergii z podstawową działalnością deweloperską, przesuując środki na finansowanie rozwoju swojego *core biznesu* i 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.

Ryzyko zmiany sytuacji na rynku mieszkaniowym i ryzyko zmiany cen

Rynkowy spadek cen lokali mieszkalnych oraz wzrost kosztów prowadzenia działalności deweloperskiej to kolejne ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i perspektywy rozwoju firm deweloperskich. Obniżenie cen mieszkań może być spowodowane m.in. spadkiem popytu na lokale, ograniczeniem dostępności kredytów hipotecznych, dostępnością i zasadami programów rządowych, czy zmianą sytuacji makroekonomicznej w kraju. W przypadku spadku cen deweloperzy mogą mieć trudności z uzyskaniem satysfakcjonujących marż na realizowanych projektach mieszkaniowych. Podobny skutek może wywołać wzrost cen gruntów, materiałów budowlanych czy robocizny w trakcie realizacji inwestycji. Wpływ na ceny materiałów budowlanych mogą mieć takie czynniki jak zmiany opodatkowania czy skokowy wzrost popytu na wybrane materiały. Koszty prac budowlanych rosną wraz z nasilającym się deficytem na rynku pracowników budowlanych.

Grupa Murapol dzięki rozbudowanemu aktywnemu bankowi ziemi może utrzymać dotychczasowe tempo rozwoju działalności przez najbliższe lata, przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie nieruchomości po znacznie zawyżonych cenach. Grupa Murapol posiada w swoich strukturach dwóch generalnych wykonawców, a także hurtownię materiałów budowlanych, co pozwala jej minimalizować wpływ negatywnych zmian na rynku budowlanym.

Obecnie obserwujemy wzrost cen mieszkań, jednak wciąż nie są to poziomy sprzed globalnego kryzysu w 2008 r., co w połączeniu z dobrą sytuacją na rynku pracy nie powinno w znaczący sposób wpłynąć na popyt na mieszkania.

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 mniejszych lokalizacjach regionalnych, takich jak Bielsko-Biała, Katowice, Gliwice, 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

Na działalność firm deweloperskich mają wpływ zmiany w prawie podatkowym, budowlanym oraz innych przepisach regulujących funkcjonowanie rynku deweloperskiego, które m.in. poprzez znaczący wzrost kosztów inwestycji mogą niekorzystnie wpłynąć na ich wyniki finansowe. 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.

Wejście w życie tzw. specustawy mieszkaniowej w praktyce może przyspieszyć proces przygotowania inwestycji oraz wydawania decyzji administracyjnych w kolejnych okresach. Z kolei uchwalenie postulowanej przez UOKiK nowelizacji tzw. ustawy deweloperskiej może wywołać kolejne podwyżki cen mieszkań i doprowadzić do obniżenia popytu, spowodowanego spadkiem siły nabywczej konsumentów.

Ryzyko podatkowe

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie

realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

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

15.01.2019 r. – publikacja informacji o zamiarze nabycia przez Murapol S.A. akcji spółki Abadon Real Estate S.A. w drodze przymusowego wykupu zgodnie z art. 82 ustawy o ofercie publicznej.

15.01.2019 r. – zawarcie przez spółkę zależną, tj. GPDP Finanse sp. z o.o. z WALL DEVELOPMENT sp. z o.o. umowy przeniesienia praw własności nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Buforowej o łącznej powierzchni 1,06 ha za cenę w wysokości 6,9 mln zł netto.

18.01.2019 r. – przeprowadzenie przymusowego wykupu wszystkich akcji akcjonariuszy mniejszościowych spółki zależnej Abadon Real Estate S.A. na podstawie którego Murapol S.A. nabył pakiet 1.549.274 akcji Abadon Real Estate S.A., uprawniających do 1.549.274 głosów na walnym zgromadzeniu Abadon Real Estate S.A., stanowiących 5,52% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów Abadon Real Estate S.A., czy zwiększył ilość akcji w w/w spółce zależnej do 100%.

28.01.2019 r. – dokonanie przedterminowego wykupu na żądanie Murapol S.A. wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych dotychczas obligacji serii U, tj. 1 579 sztuk obligacji serii U o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 1 579 000 zł.

31.01.2019 r. – dokonanie przedterminowego wykupu na żądanie Murapol S.A. wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych dotychczas obligacji serii T tj. 2 534 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 2 534 000 zł.

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	30%
Estafet Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	30%
Michał Dziuda	8 800 000	800 000	18 400 000	24%
Cavatina Sp. z o.o.	4 800 000	1 600 000	11 200 000	15%
Pozostali		800 000	800 000	0%
RAZEM	34 000 000	6 800 000	74 800 000	100,00%

Spółka nie zawarła żadnych umów mogących mieć wpływ na strukturę akcjonariatu.

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki

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 31.12.2018 r. skład Zarządu Murapol S.A. przedstawiał się następująco:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu,
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu,
- Iwona Sroka - Członek Zarządu,
- Robert Dobrowolski – Członek Zarządu

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok, skład Zarządu nie uległ zmianie.

Zmiany w Zarządzie Spółki

- uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 1 stycznia 2018 roku dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Panu Nikodemowi Iskra powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

- uchwałą Rady Nadzorczej nr B/03/11/2017, z dniem 1 stycznia 2018 roku do składu Zarządu Spółki, na stanowisko Członka Zarządu powołana została Pani Iwona Sroka.

- uchwałą Rady Nadzorczej, z dniem 5 lutego 2018 roku do składu Zarządu Spółki, 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 31.12.2018 r. skład organu przedstawia się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Michał Dziuda – Członek Rady Nadzorczej.

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok, skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki

- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 9.03.2018 roku, ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana ARTURA RYBĘ i w jego miejsce do składu Rady nadzorczej powołano Pana MICHAŁA DZIUDĘ.
- W dniu 27.06.2018 roku rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na ten sam dzień złożył Pan Michał Sapota.

Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących w 2018 roku:

Osoba	Wynagrodzenie w bieżącym okresie sprawozdawczym	Wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym
2018 rok (w tys. PLN)		
Zarząd	2 009	5 362
Rada Nadzorcza	2 647	2 650
Razem	4 656	8 012

Bielsko-Biała, 30 maja 2019 r.

Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

Michał Feist – Wiceprezes Zarządu

Iwona Sroka – Członek Zarządu

Robert Dobrowolski – Członek Zarządu