

MURAPOL ZIELONA TOSKANIA | WROCŁAW



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

## Spis zawartości

Spis zawartości .....	2
Charakterystyka Grupy Kapitałowej .....	3
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych .....	8
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach .....	9
Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej.....	10
Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w 2018 r.....	11
Opis wykorzystania wpływów z emisji.....	12
Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą .....	12
Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	12
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	13
Nagrody i wyróżnienia przyznane Grupie Murapol w 2018 r.....	21
Przewidywany rozwój.....	22
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	23
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	23
Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialność biznesu .....	25
Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy .....	26
Czynniki ryzyka i zagrożenia .....	29
Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej.....	32
Akcjonariat .....	33
Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki .....	34

## Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Murapol to wiodący polski deweloper mieszkaniowy, od 18 lat realizujący projekty z zakresu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Od początku działalności Grupa wybudowała ponad 100 inwestycji nieruchomościowych, w których powstało ok. 10 tys. mieszkań.

Grupa Murapol powstała w 2001 roku w Bielsku Białej i na przestrzeni kolejnych lat wchodziła z działalnością do kolejnych miast, by dzisiaj być deweloperem o najbardziej zdywersyfikowanej geograficznie mapie inwestycji spośród wszystkich firm działających na krajowym rynku mieszkaniowym i docierać z ofertą do klientów zarówno największych miast w Polsce, jak i mniejszych lokalizacji z potencjałem do prowadzenia działalności deweloperskiej. Obecnie Grupa jest obecna w 15 lokalizacjach w Polsce, tj. w Bielsku-Białej, Gdyni, Gdańsku, Gliwicach, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Siewierzu, Mikołowie, Toruniu, Tychach, Warszawie, Wieliczce, i Wrocławiu. W 2 kolejnych przygotowuje pierwsze projekty inwestycyjne: w Bydgoszczy i Sosnowcu.

U podstaw silnej pozycji rynkowej Grupy Murapol leży także unikatowy w skali branży model biznesowy zakładający koncentrację wewnątrz holdingu wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów nieruchomościowych. Ten obszar doradczo-wykonawczy jest realizowany przez podmioty skupione wokół spółki Abadon Real Estate SA powstałej w efekcie wydzielenia do odrębnych podmiotów poszczególnych sekcji usługowo-wykonawczych z zakresu realizacji inwestycji ze spółki Murapol SA.

Potwierdzeniem pozycji wiodącej firmy deweloperskiej w Polsce jest wypracowany w 2018 roku, już kolejny rok z rzędu, jeden z najlepszych na rynku wyników sprzedaży, na poziomie 3 560 mieszkań. Spółka dostarczyła swoim klientom rekordową liczbę 2 593 lokali, odnotowując wzrost o ponad 125 proc. r/r. Na koniec ub.r. Grupa posiadała jeden z największych na rynku aktywnych banków ziemi, który obejmował grunty pod budowę ok. 20,9 tys. lokali mieszkalnych. Taki zasób nieruchomości zapewnia Grupie ciągłość działalności eliminując presję nabywania terenów inwestycyjnych po znacznie wyższych obecnie cenach.

Grupa Murapol ogłosiła strategię działalności na lata 2019/2021+, która zakłada koncentrację całego posiadanego przez nią potencjału na podstawowej działalności – deweloperskiej. Celem Grupy jest zrównoważony rozwój oraz mocna pozycja w branży deweloperskiej i na rynkach finansowych. Wizją Grupy jest tworzenie organizacji działającej w oparciu o powtarzalny i zoptymalizowany model biznesowy na rynku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż, ale i reagującej na wyzwania rynku i konkurencji, z kompetencjami w zakresie rozszerzenia modelu biznesowego o nowe rozwiązania i technologie, adekwatnie do zapotrzebowania rynku. Ma to pozwolić w długim okresie być postrzeganym jako organizacja o stabilnej i zrównoważonej strategii rozwoju, konsekwentnie realizująca powtarzalne wyniki operacyjne.

## Wykaz podmiotów wchodzących w skład Grupy Murapol:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy (pośrednio i bezpośrednio) w kapitale		Zakres działalności
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	
Murapol S.A.	Polska	n/d	n/d	Działalność holdingowa i finansowa
Abadon Real Estate S. A. (obecnie Murapol Real Estate S.A.)	Polska	94,48%	90,71%	Działalność holdingowa
Aoram Sp. z o.o.	Polska	sprzedana	100,00%	Działalność holdingowa
Awbud S. A.	Polska	63,65%	59,87%	Działalność budowlano-montażowa
Cross Bud Sp. z o.o.	Polska	66,14%	18,14%	Spółdziałalność hurtowa mat. budowlanych
GDPD Finanse Sp. z o.o. (obecnie Murapol Projekt 59 Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o.	Polska	94,48%	90,71%	Działalność związana ze sprzedażą lokali wybud.przez spółki z Grupy
Instal Lublin Sp. z o.o.	Polska	63,65%	59,87%	Działalność budowlano-montażowa
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Major Facility Management Sp. z o.o.	Polska	94,48%	90,71%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Media Developer.pl Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Usługi marketingowe
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital SARL	Luksemburg	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol & M Investment Sp. z o.o.	Polska	100,00%	50,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive Sp. z o.o. (obecnie S.A.)	Polska	94,48%	90,71%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Asset Management S. A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Biurowce Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	Polska	94,48%	90,71%	Usługi związane z księgowością i administracją
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Garbarnia Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA II Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o.	Polska	100,00%	99,95%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord Sp. z o.o. Partner Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A.  
ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12. 2018

Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. K.	Polska	100,00%	98,80%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	88,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Piastów Sp. z o.o.	Polska	100,00%	50,00%	Działalność holdingowa
Murapol Piastów Sp. z o.o. Sp. K.	Polska	zlikwidowana	50,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	Polska	80,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 28 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 29 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 30 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 31 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 32 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 33 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	Polska	80,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 36 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 38 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 40 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 41 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 44 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 46 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 47 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 48 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 49 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 50 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 51 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 52 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A.  
ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12. 2018

Murapol Projekt 53 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 54 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 55 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 56 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 57 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 58 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny Sp. K.	Polska	50,00%	50,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 10 Sp.K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 11 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 13 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 14 Sp. K.	Polska	100,00%	86,91%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 15 Sp. K.	Polska	100,00%	88,18%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 16 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 17 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 18 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 19 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 20 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 21 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 22 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 Sp. K.	Polska	100,00%	84,08%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 24 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 25 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 5 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MURAPOL S.A.  
ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12. 2018

Murapol Projekt Sp. z o.o. 6 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 7 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. 9 Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper Sp.K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. HRE 3 SKA (obecnie Murapol Projekt Sp. z o.o. 61 SKA)	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. HRE 4 SKA (obecnie Murapol Projekt Sp. z o.o. 62 SKA)	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. HRE 5 SKA (obecnie Murapol Projekt Sp. z o.o. 63 SKA)	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. PP Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO Sp. K.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Radockiego Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Smidowicza Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Staromiejskie Apartamenty Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Westfali Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House Sp. z o.o.	Polska	100,00%	52,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Wola Sp. z o.o. Sp. K.	Polska	100,00%	99,92%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murascot Ltd	Wielka Brytania	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Partner S. A.	Polska	94,48%	90,71%	Działalność budowlana
Petrofox Sp. z o.o.	Polska	94,48%	90,71%	Działalność holdingowa
Platforma Mieszkaniowa S. A.	Polska	70,86%	68,03%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Probau Invest Sp. z o.o.	Polska	63,65%	59,87%	Działalność budowlano-montażowa
TP III Capital Scsp	Luksemburg	100,00%	99,82%	Działalność holdingowa
TP III Capital Sp. z o.o.	Polska	100,00%	85,46%	Działalność holdingowa
TP XIX Capital Scsp	Luksemburg	100,00%	86,96%	Działalność holdingowa
TP XIX Capital Sp. z o.o.	Polska	100,00%	84,00%	Działalność holdingowa
TP XVII Capital Scsp	Luksemburg	100,00%	88,18%	Działalność holdingowa
TP XVII Capital Sp. z o.o.	Polska	100,00%	84,00%	Działalność holdingowa
WHIZZ S. A.	Polska	94,48%	90,71%	Działalność marketingowa, usługi public relations na rzecz Grupy.
Wybieram.to Sp. z o.o.	Polska	70,86%	68,03%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Wzorcownia Wnętrz Sp. z o.o. (obecnie Murapol Projekt 60 Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	90,71%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

## Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

### Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy (w tys. PLN)

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Dynamika
<b>AKTYWA</b>	<b>1 606 162</b>	<b>1 477 719</b>	<b>128 442</b>	<b>8,69%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>349 562</b>	<b>385 858</b>	<b>(36 295)</b>	<b>-9,41%</b>
Aktywa niematerialne	82 228	81 815	413	0,50%
Nieruchomości inwestycyjne	130 045	71 651	58 394	81,50%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	76 478	57 226	19 252	33,64%
Pozostałe aktywa długoterminowe	60 811	175 166	(114 354)	-65,28%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 256 600</b>	<b>1 091 861</b>	<b>164 739</b>	<b>15,09%</b>
Zapasy	808 708	777 159	31 549	4,06%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	280 955	134 842	146 114	108,36%
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	166 937	179 860	(12 924)	-7,19%
<b>PASYWA</b>	<b>1 606 162</b>	<b>1 477 719</b>	<b>128 442</b>	<b>8,69%</b>
Kapitał własny	<b>262 042</b>	<b>250 819</b>	<b>11 223</b>	<b>4,47%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 344 120</b>	<b>1 226 900</b>	<b>117 219</b>	<b>9,55%</b>
Zobowiązania długoterminowe	332 775	428 813	(96 038)	-22,40%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 011 345	798 087	213 257	26,72%

### Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec 2018 roku suma aktywów Grupy wyniosła 1 606 162 tys. PLN, co oznacza wzrost o 128 442 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 r. Na wzrost składał się głównie przyrost wartości środków pieniężnych o 146 114 tys. PLN.

Suma zobowiązań na koniec 2018 roku wyniosła 1 344 120 tys. PLN i wzrosła o 117 219 tys. PLN w porównaniu do końca 2017 r. Na wzrost składał się przyrost zaliczek od klientów na kwotę 236 155 tys. PLN oraz spadek zobowiązań finansowych łącznie o 140 559 tys. PLN.

### Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	Zmiana	Dynamika
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>910 658</b>	<b>423 193</b>	<b>487 465</b>	<b>115%</b>
Koszt własny sprzedaży	(786 920)	(326 453)	(460 466)	141%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	123 738	96 740	26 999	28%
Koszty operacyjne	(54 560)	(52 887)	(1 674)	3%
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	69 178	43 853	25 325	58%
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>53 486</b>	<b>20 905</b>	<b>32 581</b>	<b>156%</b>
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki	52 401	18 653	33 748	181%
<b>EBITDA*</b>	<b>123 585</b>	<b>54 316</b>	<b>69 269</b>	<b>128%</b>

\* EBITDA oznacza zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację oraz skapitalizowane koszty finansowe rozpoznane w koszcie własnym sprzedaży.



## Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

Łączne przychody Grupy w 2018 r. osiągnęły poziom 910 658 tys. PLN, w stosunku do 423 193 tys. PLN w 2017 r. Spowodowane to było głównie większą liczbą przekazanych klientom lokali tj. 2 593 w 2018 w stosunku do 1 150 lokali w 2017.

Zysk netto za 2018 r. wyniósł 53 486 tys. w stosunku do 20 905 tys. PLN w 2017 r. co stanowi wzrost o 156%.

## Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	163 108	(196 545)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	121 217	(153 754)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(204 215)	347 180
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>176 329</b>	<b>96 219</b>

## Charakterystyka sprawozdania z przepływów pieniężnych

W 2018 roku Grupa wypracowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 163 108 tys. zł. Działalność inwestycyjna również wygenerowała dodatnie przepływy w kwocie 121 217 tys. zł. Pozwoliło to Grupie redukować zadłużenie, co skutkowało ujemnymi przepływami z działalności finansowej w kwocie 204 215 tys. zł.

## Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

W efekcie dokonanych w minionym roku zmian polegających na wyjściu ze wszystkich aktywów pozaoperacyjnych, Grupa skupiła wszystkie swoje kompetencje na podstawowym obszarze działalności tj. realizacji projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego. Wypracowane w ciągu 18 lat działalności know-how oraz wysoka specjalizacja w realizacji poszczególnych etapów projektów inwestycyjnych pozwala osiągać Grupie najwyższe stopy zwrotu z kapitału zaangażowanego w *core business*. Zatem zasadniczym produktem oferowanym przez Grupę Murapol są lokale mieszkalne, a w znacznie mniejszym zakresie także lokale handlowo-usługowe, dostępne w wybranych projektach nieruchomościowych.

Dominującą część oferty Grupy Murapol stanowi mieszkania z segmentu popularnego, czyli lokale 2- i 3- pokojowe, o metrażach od 40 do 60 mkw. Mieszkania o takich parametrach cieszą się największym zainteresowaniem na rynku, wśród zarówno klientów bazowych, kupujących mieszkania na własne potrzeby, jak również nabywców inwestycyjnych. Uzupełnieniem tej oferty są kawalerki oraz lokale 4-pokojowe o większych metrażach, a możliwość łączenia mieszkań.

Mapa inwestycji Grupy Murapol obejmuje 15 miast w Polsce, zarówno największych, jak również regionalnych z dużym potencjałem do prowadzenia działalności deweloperskiej. Są to: Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Gliwice, Katowice, Kraków, Łódź, Mikołów, Poznań, Siewierz, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka, Wrocław. Wkrótce dołączą do nich 2 kolejne krajowe lokalizacje, w których Grupa przygotowuje swoje pierwsze inwestycje: Bydgoszcz i Sosnowiec.

Grupa Murapol realizuje projekty nieruchomościowe zarówno w centrach miast, jak również nieco dalej od śródmieść, starając się odpowiadać na preferencje lokalizacyjne jak najszerszego grona klientów.

Spółki wykonawcze wchodzące w skład Grupy Abadon Real Estate wykonują ogół prac składających się na proces inwestycyjny związany z realizacją projektów nieruchomościowych począwszy od fazy pozyskania nieruchomości oraz zaawansowanych, wielowymiarowych due diligence i koncepcji, przez realizację.

Grupa budowlana AWBUD oferuje obsługę w zakresie generalnego wykonawstwa (budowa, rozbudowa, przebudowa i rewitalizacja) obiektów komercyjnych (magazynowych, handlowych i biurowych), obiektów ochrony środowiska i energetyki odnawialnej. Awbud realizuje coraz więcej projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego. W skład Grupy wchodzi Spółka Instal Lublin Sp. z o.o., jedna z największych firm instalacyjnych w Polsce specjalizujących się w usługach związanych z realizacją prac w obiektach, takich jak hale przemysłowe, kompleksy mieszkaniowe, biurowe oraz użyteczności publicznej. Zakres usług obejmuje montaż instalacji grzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, sanitarnych, technologicznych, jak również zewnętrzne sieci wodne, kanalizacyjne, ciepłe i gazowe wraz z projektowaniem.

## **Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej**

W ramach podstawowego obszaru aktywności jakim jest działalność deweloperska odbiorcami Grupy Murapol są klienci nabywający lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe.

Spółki wykonawcze skupione wokół Abadon Real Estate SA oferujące kompleksową obsługę projektów nieruchomościowych świadczą usługi głównie na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Murapol.

Klientami podmiotów wchodzących w skład grupy budowlanej AWBUD są zarówno podmioty należące do Grupy Murapol, jak i zleceniodawcy zewnętrzni. W minionym roku AWBUD otrzymał od spółek z Grupy zlecenia na kompleksowe wykonanie stanu zero budynku A i B w inwestycji Murapol Atrium Służewiec przy ul. Cybernetyki w Warszawie oraz wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków w ramach inwestycji Murapol Osiedle Natura przy ul. Kąty Grodzkie w Warszawie. Łączna kwota ww. zleceń opiewa na ponad 29 mln zł.

21.09.2018 r. Murapol SA zawarł z AWBUD SA list intencyjny, w którym wyraził intencję powierzenia grupie AWBUD, jako generalnemu wykonawcy w systemie open book, w ciągu 3 lat realizację inwestycji mieszkaniowych prowadzonych na terenie Polski, które pozwolą na osiągnięcie przez AWBUD co najmniej 120 mln zł przychodów rocznie.

Zleceniodawcami spółki Instal Lublin Sp. z o.o. w ub.r. były Astaldi S.p.A., CD LOCUM INWESTYCJE Sp. z o.o., Budimex S.A., Técnicas Reunidas S.A.-Turów s.c., STRABAG Sp. z o.o., ERBUD S.A., BUDIMEX S.A.

## Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w 2018 r.

W 2018 r. Grupa Murapol zawarła następujące umowy dotyczące rozbudowy aktywnego banku ziemi:

Data	Miasto	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu (ha)	Wartość PLN	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań
<b>UMOWY PRZEDWSTĘPNE/KONTRAKTACJA NIERUCHOMOŚCI</b>						
18.05.2018	Kraków	Pachońskiego	1,28	19 900 000	358	16 240
14.06.2018	Wrocław	Konduktorska/Ernesta Malinowskiego	2,33	8 100 000	350	14 800
31.08.2018	Wrocław	Buforowa	1,38	6 000 000	280	11 800
28.09.2018	Kraków	Pachońskiego	2,04	27 100 000	572	23 500
09.10.2018	Katowice	Baıldona/ Bożogrobców	1,39	3 830 000 EUR + 1 670 000 PLN	410	16 500
28.12.2018	Wrocław	Buforowa	0,45	6 500 000	+120	+6 000
<b>UMOWY ZAKUPU/PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI</b>						
08.01.2018	Mikołów	Skalna/Storczyków	1,77	1 408 000	204	8 650
28.03.2018	Warszawa	Kąty Grodzkie	5,36	16 000 000	504	23 411
14.05.2018	Katowice	Byłkowska	0,89	5 540 000	199	8 513
18.05.2018	Kraków	Pachońskiego	0,83	9 000 000	216	6 721
14.06.2018	Edynburg	London Road	0,10	900 000 GBP	30	2 100
28.06.2018	Wrocław	Dożynkowa	2,49	13 000 000	426	19 269
13.07.2018	Gdańsk	Jabtoniowa	1,56	6 300 000	224	8 733
13.07.2018	Łódź	Wróblewskiego	0,30	1 722 000	68	2 900
29.12.2018	Wrocław	Buforowa	0,33	3 800 000	380	15 500

15.06.2018 r. – Murapol SA podpisał umowę sponsoringową z Widzewem Łódź SA, na mocy której Grupa została sponsorem strategicznym łódzkiego klubu przez najbliższe trzy sezony piłkarskie, a w zamian za zaangażowanie finansowe, otrzyma określony pakiet świadczeń marketingowych.

15.06.2018 r. - Murapol SA sprzedał na rzecz spółki Aoram Sp. z o.o. pakiet 2.251.152 akcji spółki Skarbiec Holding SA o wartości nominalnej 0,80 zł każda i łącznej wartości nominalnej 1,8 mln zł. Cena za jedną akcję wynosiła 28,23 zł, a łącznie transakcja opiewała na kwotę 63,55 mln zł. Sprzedany pakiet akcji stanowi 32,99 proc. kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na WZA Skarbiec Holding. Sprzedaż akcji na rzecz Aoram została poprzedzona sprzedażą 100 proc. udziałów w tej spółce przez Murapol SA na rzecz osób trzecich.

20.06.2018 r. - Grupa Murapol sprzedała teren inwestycyjny o powierzchni 1 ha, położony przy Am Luckefeld pod Berlinem, pod realizację inwestycji nieruchomościowej obejmującej 126 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 8 tys. mkw. Kwota transakcji opiewa na 6,2 mln euro netto i stanowi ponad 400 proc. ceny zakupu ww. gruntu sprzed dwóch lat. Uzyskana cena sprzedaży jest wyrazem przede wszystkim kompleksowego przygotowania przez Grupę Murapol terenu do rozpoczęcia na nim prac budowlanych – tj. uregulowania formalności administracyjnych i procesów pozwoleniodawczych poprzedzających rozpoczęcie realizacji na nim inwestycji. Przeniesienie własności gruntu nastąpiło 30 lipca 2018 r.

21.06.2018 r. - Murapol SA sprzedał posiadany pakiet 3,227 mln akcji Polnord SA, który uprawniał go do 9,87 proc. udziału w akcjonariacie spółki. Transakcje opiewały na łączną kwotę blisko

29 mln zł i zostały dokonane w ramach transakcji pakietowych poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

14.08.2018 r. – Murapol SA odstąpił od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Henryka Brodatego o powierzchni ok. 4,4 ha opiewającej na kwotę 45,77 mln zł netto ze względu na niespełnienie się warunków zawieszających przewidzianych w ww. umowie.

20.09.2018 r. – Murapol SA sprzedał prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Posag 7 Panien o łącznej powierzchni 4 ha za cenę 40 mln zł netto. Bezpośrednią przyczyną, dla której została zawarta transakcja jest optymalizacja przepływów finansowych, z uwagi na odległe terminy zabudowy nieruchomości. Na transakcji osiągnięto 5,4 mln zł zysku.

21.09.2018 r. – Murapol SA zawarł z AWBUD SA list intencyjny, w którym wyraził intencję powierzenia AWBUD, jako generalnemu wykonawcy w systemie open book, w ciągu najbliższych 3 lat realizację inwestycji mieszkaniowych prowadzonych na terenie Polski, które pozwolą na osiągnięcie przez AWBUD co najmniej 120 mln złotych przychodów rocznie.

26.09.2018 r. – Grupa Murapol sprzedała teren inwestycyjny zlokalizowany w Am Luckefeld (Niemcy) o powierzchni 2 ha za kwotę 5,9 mln euro. Środki ze sprzedaży nieruchomości zostały przeznaczone na finansowanie podstawowej działalności deweloperskiej Grupy związanej z realizacją projektów mieszkaniowych na krajowym rynku nieruchomości. Na transakcji osiągnięto 19,3 mln zł zysku.

## 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
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>	zysk netto / przychody ze sprzedaży	5,87%	4,94%
<b>EBITDA (tys. PLN)</b>	<b>zysk operacyjny + amortyzacja + koszty finansowania skapitalizowane w KWS</b>	<b>123 585</b>	<b>54 316</b>
<b>Marża EBITDA</b>	EBITDA / przychody ze sprzedaży	13,57%	12,83%
<b>ROE</b>	zysk netto / kapitał własny	20,41%	8,33%

Rentowności sprzedaży netto za 2018 r. wyniosła 5,87% i wzrosła z 4,94% w 2017 r. Wzrost ten wynika z wyższego udziału przychodów ze sprzedaży mieszkań w przychodach ogółem. Zysk EBITDA wyniósł 123 585 tys. PLN i był wyższy o 69 269 tys. PLN od zysku EBITDA za 2017 r.

Rentowność kapitału własnego wyniosła 20,41%, i wzrosła o 12,08 punktów procentowych w stosunku do 2017 r.

### Efektywność gospodarowania

		FY 2018	FY 2017
<b>Rotacja zobowiązań</b>	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	49	97
<b>Rotacja zapasów</b>	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 360 dni	320	661
<b>Rotacja należności</b>	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	29	34

Rotacja zobowiązań w 2018 roku wyniosła 49 dni. Rotacja zapasów wyniosła 320 dni, a rotacja należności 29 dni. Wszystkie wskaźniki rotacji uległy poprawie w stosunku do 2017 roku. Wynika to z wzrostu sprzedaży w 2018 oraz utrzymania pozycji bilansowych na poziomach zbliżonych do tych z 31.12.2017.

### Zadłużenie

		FY 2018	FY 2017
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	zobowiązania / suma aktywów	83,69%	83,03%
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	62,99%	54,01%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	20,69%	29,02%

Na 31.12.2018 r. udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Grupy wyniósł 83,69%. Przy czym wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 62,99%, a długoterminowego 20,69%. W okresie porównawczym wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 83,06%, a więc był na podobnym poziomie jak na koniec 2017 roku.

### Płynność

		FY 2018	FY 2017
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	1,24	1,37
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,44	0,39

Wskaźnik płynności bieżącej na 31.12.2018 r. ukształtowały się na poziomie 1,24, a wskaźnik płynności szybkiej na poziomie 0,44. Wynika to z faktu, że główną pozycją aktywów obrotowych są zapasy.

### Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

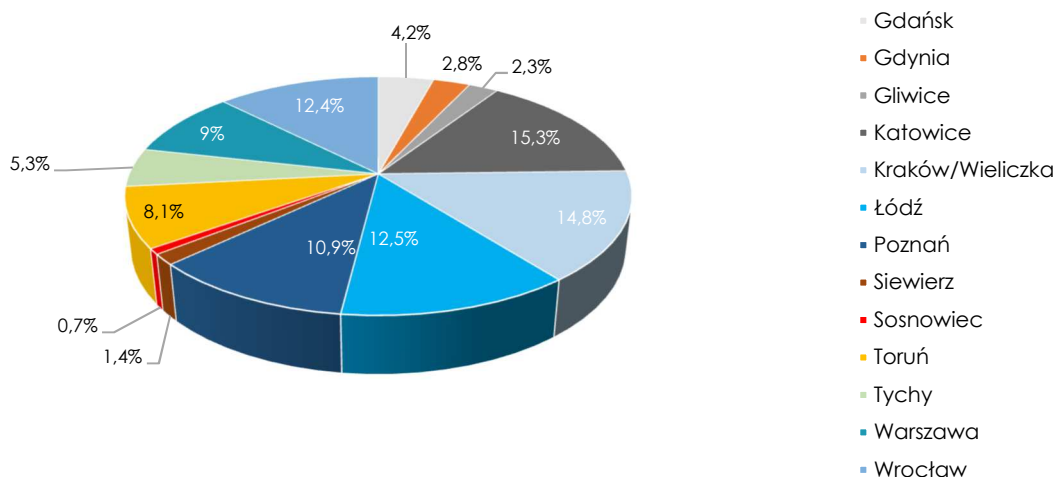
W 2018 r. Grupa Murapol realizowała strategię rozwoju zakładającą koncentrację na podstawowym profilu swojej działalności tj. deweloperskim. Grupa odnotowała rekordowy poziom przekazania mieszkań oraz stabilną sprzedaż z wynikiem zbliżonym do ubiegłorocznego poziomu.

## I. Sprzedaż mieszkań

W minionym roku Grupa Murapol sprzedała 3 560 lokali mieszkalnych (z czego 3 018 na podstawie notarialnych umów deweloperskich) wypracowując rezultat zbliżony do ubiegłorocznego. Największa sprzedaż mieszkań została zrealizowana w Katowicach – 545, Krakowie i Wieliczce – 527 oraz Łodzi – 448.

Zgodnie z ogłoszoną strategią na lata 2019/2021+ Spółka chce utrzymać sprzedaż mieszkań na poziomie 3-3,5 tys. lokali rocznie.

### Struktura geograficzna sprzedaży mieszkań

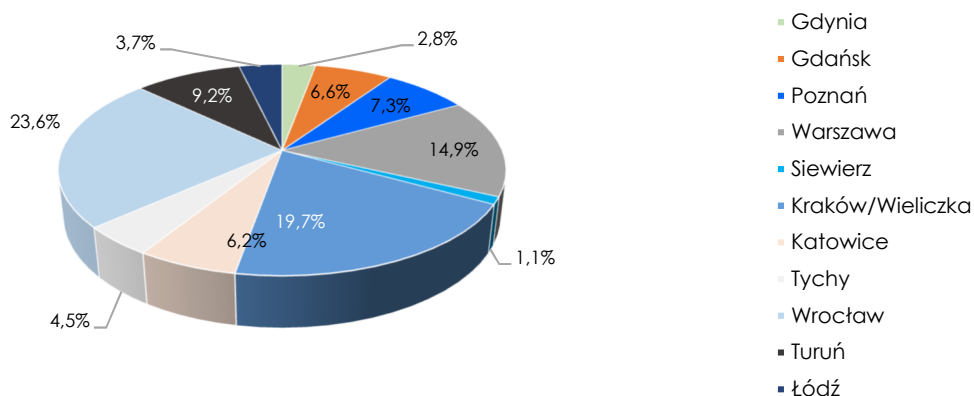


## II. Przekazania mieszkań

W minionym roku Grupa przekazała klucze do 2 593 lokali mieszkalnych, co oznacza wzrost przekazania o 1 443 mieszkania, czyli o ponad 125 proc. r/r. Najwięcej lokali zostało przekazanych klientom we Wrocławiu – 612, Krakowie i Wieliczce – 513 oraz Warszawie - 388.

Średni roczny plan przekazania mieszkań, zgodnie w przyjętymi kierunkami rozwoju Grupy na lata 2019/2021+, zakłada 3-3,5 tys. lokali.

### Struktura geograficzna przekazania mieszkań



### III. Projekty wprowadzone do sprzedaży

Łącznie w całym 2018 roku Grupa Murapol zaoferowała 3 217 nowych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 139,9 tys. mkw. powstających w 20 projektach deweloperskich realizowanych w 12 lokalizacjach, w tym zarówno na głównych rynkach mieszkaniowych, jak i w mniejszych miejscowościach.

Model rozwoju działalności Grupy na najbliższe lata zakłada oferowanie rocznie klientom 3,5-4 tys. nowych mieszkań.

#### Projekty wprowadzone do sprzedaży

Oddział	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)	Wprowadzenie do sprzedaży	Planowany termin zakończenia budowy/uzyskania PnU
Gdynia	Murapol Nadmorskie Tarasy, etap II	102	4 069	wrzesień 2018	kwiecień 2020
Gdańsk	Murapol Nowa Jabłoniowa	225	8 758	czerwiec 2018	listopad 2019
Kraków/Wieliczka	Murapol Królewskie Tarasy, etap V	118	5 275	czerwiec 2018	luty 2020
Kraków	Murapol Parki Krakowa, etap III	152	6 738	maj 2018	listopad 2019
Katowice	Murapol Śląskie Ogrody, etap II	199	8 513	kwiecień 2018	listopad 2019
Katowice	Murapol Nowy Bażantów, etap II	296	12 590	styczeń 2018	grudzień 2019
Katowice	Murapol Apartamenty Trzy Stawy	243	10 752	marzec 2018	listopad 2019
Gliwice	Murapol Osiedle Parkowe	96	3 670	marzec 2018	kwiecień 2019
Gliwice	Murapol Osiedle Parkowe, etap II	93	3 785	wrzesień 2018	luty 2020
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia, etap II	154	6 460	kwiecień 2018	październik 2019
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia, etap III	336	15 024	sierpień 2018	lipiec 2020
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody, etap III	162	6 877	luty 2018	czerwiec 2019
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody, etap IV	198	8 592	wrzesień 2018	grudzień 2019
Wrocław	Murapol Zielone Bulwary	174	7 906	wrzesień 2018	maj 2019
Wrocław	Murapol Zielone Bulwary, etap II	108	4 875	czerwiec 2018	październik 2020
Poznań	Murapol Nowy Poznań	189	9 264	styczeń 2018	czerwiec 2019
Toruń	Murapol Nowy Toruń, etap III	60	2 453	sierpień 2018	marzec 2020
Toruń	Murapol Nowy Toruń, etap IV	60	2 453	sierpień 2018	marzec 2020
Warszawa	Murapol Osiedle Natura, etap II	108	4 914	czerwiec 2018	lipiec 2019
Warszawa	Murapol Osiedle Praskie	144	6 946	marzec 2018	wrzesień 2019
		<b>3 217</b>	<b>139 914</b>		

### IV. Projekty w budowie

Na koniec 2018 roku portfel projektów w budowie Grupy Murapol był największy w dotychczasowej jej historii i obejmował 6 719 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 296, 8 tys. mkw. powstających w 37 projektach. Największy udział w portfelu budowanych inwestycji stanowią projekty realizowane w Warszawie, gdzie powstaje 1 361

lokali mieszkalnych, na kolejnych pozycjach plasują się Katowice z ponad tysiącem mieszkań w budowie oraz Łódź z blisko 900 realizowanymi lokalami.

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowany termin zakończenia inwestycji (PnU)
Gdańsk	Murapol Nowa Jabłoniowa	225	8 758	sierpień 2018	listopad 2019
Kraków/Wieliczka	Murapol Królewskie Tarasy IV	160	7 281	lipiec 2017	styczeń 2019
Kraków/Wieliczka	Murapol Królewskie Tarasy V	118	5 275	listopad 2018	luty 2020
Kraków	Murapol Parki Krakowa III	152	6 738	czerwiec 2018	listopad 2019
Kraków	Murapol Nowy Złocień	211	10 600	marzec 2017	styczeń 2019
Katowice	Murapol Śląskie Ogrody	82	3 081	grudzień 2018	styczeń 2020
Katowice	Murapol Śląskie Ogrody II	199	8 513	czerwiec 2018	listopad 2019
Katowice	Murapol Nowy Bażantów II	296	12 590	marzec 2018	grudzień 2019
Katowice	Murapol Śląskie Tarasy	185	8 512	sierpień 2017	styczeń 2019
Katowice	Murapol Apartamenty Trzy Stawy	243	10 752	kwiecień 2018	listopad 2019
Gliwice	Murapol Osiedle Parkowe	96	3 670	luty 2018	kwiecień 2019
Gliwice	Nowy Osiedle Parkowe II	189	7 474	październik 2018	luty 2020
Łódź	Murapol Widzew	99	4 616	styczeń 2017	styczeń 2019
Łódź	Nowa Widzew II	110	5 083	październik 2017	czerwiec 2019
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia	202	8 206	sierpień 2017	marzec 2019
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia II	154	6 460	czerwiec 2018	październik 2019
Łódź	Nowe Nowa Przędzalnia III	336	15 024	grudzień 2018	lipiec 2020
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody III	162	6 877	luty 2018	czerwiec 2019
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody IV	198	8 592	sierpień 2018	grudzień 2019
Wrocław	Murapol Zielone Bulwary	174	7 906	grudzień 2018	maj 2020
Wrocław	Murapol Zielone Bulwary II	108	4 875	sierpień 2018	październik 2019
Wrocław	Murapol Apartamenty Klasztorna	278	11 251	styczeń 2018	sierpień 2019
Wrocław	Murapol Apartamenty Słubicka	113	4 602	lipiec 2017	styczeń 2019
Siewierz	Murapol Siewierz Jeziorna	133	6 340	październik 2017	styczeń 2019
Poznań	Nowe Winogrody III	248	11 833	kwiecień 2017	kwiecień 2019
Poznań	Murapol Poznańskie Ogrody	261	11 595	kwiecień 2017	styczeń 2019
Poznań	Murapol Nowy Poznań	189	9 264	grudzień 2017	czerwiec 2019
Toruń	Apartamenty Staromiejskie	182	6 861	październik 2015	styczeń 2019
Toruń	Murapol Nowy Toruń II	135	5 569	grudzień 2017	luty 2019
Toruń	Murapol Nowy Toruń III	60	2 453	grudzień 2018	marzec 2020
Toruń	Murapol Nowy Toruń IV	60	2 453	grudzień 2018	marzec 2020
Warszawa	Murapol Atrium Służewiec A	182	10 014	luty 2018	grudzień 2019
Warszawa	Murapol Atrium Służewiec B	320	15 707	luty 2018	grudzień 2019
Warszawa	Murapol Osiedle Natura II	108	4 914	czerwiec 2018	lipiec 2019
Warszawa	Murapol Parki Warszawy	435	17 037	listopad 2016	styczeń 2019
Warszawa	Murapol Ordonia	172	9 053	lipiec 2017	luty 2019
Warszawa	Murapol Osiedle Praskie	144	6 946	kwiecień 2018	wrzesień 2019
		<b>6 719</b>	<b>296 775</b>		



#### IV. Projekty w przygotowaniu

Na dzień 31.12.2018 r. Grupa Murapol posiadała portfel projektów w przygotowaniu obejmujący ponad 14,1 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 597,4 tys. mkw., który zapewni ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat.

##### Portfel projektów w przygotowaniu

Oddział	Status	Planowany PUM	Planowane lokale
		mkw.	szt.
<b>Warszawa</b>		<b>30 940</b>	<b>710</b>
2019	w przygotowaniu	12 267	266
2020	w przygotowaniu	12 238	294
2021	w przygotowaniu	6 435	150
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Kraków i Wieliczka</b>		<b>95 423</b>	<b>2 176</b>
2019	w przygotowaniu	38 046	908
2020	w przygotowaniu	45 602	1 002
2021	w przygotowaniu	11 775	266
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Łódź</b>		<b>77 547</b>	<b>1 901</b>
2019	w przygotowaniu	15 024	336
2020	w przygotowaniu	28 146	678
2021	w przygotowaniu	26 565	700
2022 (+)	w przygotowaniu	7 812	187
<b>Wrocław</b>		<b>66 063</b>	<b>1 619</b>
2019	w przygotowaniu	6 313	140
2020	w przygotowaniu	20 846	510
2021	w przygotowaniu	21 729	543
2022 (+)	w przygotowaniu	17 176	426
<b>Poznań</b>		<b>50 459</b>	<b>1 234</b>
2019	w przygotowaniu	26 399	631
2020	w przygotowaniu	22 360	566
2021	w przygotowaniu	1 700	37
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Bydgoszcz</b>		<b>27 390</b>	<b>681</b>
2019	w przygotowaniu		
2020	w przygotowaniu	10 539	255
2021	w przygotowaniu	7 025	169
2022 (+)	w przygotowaniu	9 826	257
<b>Katowice</b>		<b>119 202</b>	<b>2 768</b>
2019	w przygotowaniu	12 970	288
2020	w przygotowaniu	11 232	280
2021	w przygotowaniu	23 750	550
2022 (+)	w przygotowaniu	71 250	1 650

<b>Gdynia</b>		<b>25 351</b>	<b>634</b>
2019	w przygotowaniu	13 803	347
2020	w przygotowaniu	7 986	196
2021	w przygotowaniu	3 562	91
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Toruń</b>		<b>5 952</b>	<b>136</b>
2019	w przygotowaniu	5 952	136
2020	w przygotowaniu		
2021	w przygotowaniu		
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Tychy</b>		<b>3 124</b>	<b>73</b>
2019	w przygotowaniu	3 124	73
2020	w przygotowaniu		
2021	w przygotowaniu		
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Siewierz</b>		<b>42 300</b>	<b>976</b>
2019	w przygotowaniu		
2020	w przygotowaniu	13 000	295
2021	w przygotowaniu	9 000	204
2022 (+)	w przygotowaniu	20 300	477
<b>Sosnowiec</b>		<b>29 955</b>	<b>661</b>
2019	w przygotowaniu		
2020	w przygotowaniu	5 418	119
2021	w przygotowaniu	13 807	305
2022 (+)	w przygotowaniu	10 730	237
<b>Gliwice</b>		<b>14 975</b>	<b>378</b>
2019	w przygotowaniu	7 483	189
2020	w przygotowaniu	7 492	189
2021	w przygotowaniu		
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Mikołów</b>		<b>8 757</b>	<b>197</b>
2019	w przygotowaniu	8 757	197
2020	w przygotowaniu		
2021	w przygotowaniu		
2022 (+)	w przygotowaniu		
<b>Razem</b>		<b>597 438</b>	<b>14 144</b>

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 przedwstępnymi, 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.

W minionym roku Grupa Murapol zakontraktowała grunty w Krakowie przy ul. Pachońskiego, we Wrocławiu przy ul. Buforowej i Konduktorskiej, a także u zbiegu ulic Baildona i Bożogrobców w Katowicach. Ponadto sfinalizowała zakup nieruchomości w Mikołowie, Warszawie, Krakowie, Katowicach, Wrocławiu, Łodzi i Gdańsku oraz Edynburgu przy London Road.

W ub.r. Grupa optymalizowała posiadany bank ziemi zbywając grunt przy Am Luckefeld pod Berlinem osiągając zysk na sprzedaży 19,3 mln zł, a także odstępując od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Henryka Brodatego oraz sprzedając prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie osiągając zysk na sprzedaży 5,4 mln zł.

29.06.2018 r. oraz 06.07.2018 r. zostały zrealizowane przedterminowe wykupy obligacji spółek Partner SA i Abadon Real Estate SA. Transakcje te dały możliwość obligatariuszom serii T, U, W i Z do żądania od spółki Murapol przedterminowego wykupu ww. serii obligacji. W dniach 09 oraz 16.08.2018 r. w dwóch transzach zostały wykonane przedterminowe wykupy części obligacji serii T, U, W i Z na łączną kwotę 30,5 mln zł, objęte żądaniami obligatariuszy, którzy udokumentowali ich posiadanie. Pozostałe instrumenty dłużne ww. serii o znajdujące się w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst o łącznej wartości 9,5 mln zł zostały wykupione: seria W - 22.11.2018 r., seria Z - 31.12.2018 r. Wykup obligacji serii T i U został dokonany w dniach 28 i 31.01.2019 r.

### **Inne istotne wydarzenia**

08.01.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 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 SA. Rating został utrzymany na poziomie "BB" z perspektywą stabilną.

18.01.2018 r. – emisja i przydział przez Partner SA 40 000 obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości 40 mln zł.

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

30.01.2018 r. – zawarcie umowy zmieniającej umowę kredytową pomiędzy Murapol SA, 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 SA 3 322 obligacji serii GA o wartości 3 322 000 zł.

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

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

- 26.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 9 617 obligacji serii KA o wartości 9 617 000 zł.
- 30.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 5 336 obligacji serii JA o wartości 5 336 000 zł.
- 30.04.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 8 252 obligacji serii MA o wartości 8 252 000 zł.
- 30.04.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 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 SA. 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.
- 14.06.2018 r. – zawarcie przez jednostkę pośrednio zależną Spółki - AWBUD SA z MINDE Sp. z o.o. umowy na wybudowanie obiektu hotelowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Międzyzdrojach przy Alei Gwiazd 15, na kwotę 70,5 mln zł.
- 18.06.2018 r. – zawarcie przez jednostkę pośrednio zależną od Spółki - AWBUD SA z „TKALNIA” Sp. z o. o. umowy na wykonanie rewitalizacji terenów przemysłowych przy ul. Grobelnej 8 w Pabianicach, na kwotę 44,5 mln zł.
- 27.06.2018 r. – rezygnacja Michała Sapoty z funkcji członka rady nadzorczej Murapol SA.
- 29.06.2018 r. – przedterminowy wykup przez Partner SA 40 000 obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł.
- 06.07.2018 r. – emisja i przydział przez Partner SA 40 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości 40 000 000 zł.
- 06.07.2018 r. – przedterminowy wykup przez Abadon Real Estate SA obligacji serii 011 o wartości 15 000 000 zł.
- 09.07.2018 r. - agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. przeprowadziła okresową weryfikację ratingu kredytowego nadanego spółce Murapol SA, wydając ocenę ratingową na poziomie BB- z perspektywą stabilną.
- 21.09.2018 r. - podpisanie listu intencyjnego pomiędzy MURAPOL SA i AWBUD SA, 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.
- 07.12.2018 r. – przedterminowy częściowy wykup oraz zmiana warunków emisji obligacji spółki Partner SA na własne żądanie. Przedterminowy wykup dotyczył części obligacji obejmujących 30 tys. sztuk o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł.
- 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. – uchylenie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie połączenia Murapol SA 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).

21.12.2018 r. – II transza częściowego przedterminowego częściowego wykupu na żądanie Partner S.A. obligacji spółki Partner S.A. serii B. Wykup został dokonany według wartości nominalnej obligacji powiększonej o kwotę odsetek należnych w wysokości 11,37 zł za jedną obligację. Łączna kwota wykupu wyniosła 30 mln zł.

## **Nagrody i wyróżnienia przyznane Grupie Murapol w 2018 r.**

Efekty działalności operacyjnej Grupy Murapol, 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. Grupa Murapol otrzymała 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. Grupa Murapol znalazła 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 Grupę Murapol 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 SA, 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. Grupa Murapol otrzymała to wyróżnienie w kategorii perły 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 Grupa Murapol konsekwentnie realizowała 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 Grupy 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 Grupie 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 Grupy 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 zużywaną energią.

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 Grupy oraz przemawiają za pozytywną oceną możliwości realizacji jej strategii rozwoju.

Grupa zbyła 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 Grupie 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 Grupy Murapol jest stabilna, a trend należy ocenić jako zdecydowanie pozytywny, co jest efektem dokonanych dezinstytucji aktywów nieoperacyjnych, ale również bardzo dobrego wyniku w przekazaniach mieszkań w 2018 roku. 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.

Grupa 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 przedwstępnymi, 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 Grupy 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 Grupy Murapol. 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 Grupa Murapol w 2018 r.:

Od marca 2017 roku Grupa Murapol 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. Grupa 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 Grupa 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 „Szlachetna Paczka”**. W 2018 r. po raz kolejny w 12 biurach sprzedaży zostały przygotowane paczki, które sfinansowała firma.

W ramach obszaru wspierania kultury i sztuki Grupa Murapol była 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 Grupy**

Grupa 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 makroekonomiczne 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 podażowej, 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 użytkowania 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. Zaproponowane 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.

Grupa 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 osiągnane. 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 szczególność 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**

07.01.2019 r. – zawarcie przez spółkę zależną, tj. Murapol Westini sp. z o.o. z Wielkopolskim Bankiem Spółdzielczym umowę kredytu gospodarczego operacyjnego na kwotę 26 mln zł z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie kosztów zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Cybernetyki 15 w Warszawie oraz na finansowanie kosztów związanych z udzieleniem kredytu.

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%.



22.01.2019 r. – podjęcie uchwały przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Abadon Real Estate S.A. o przywróceniu wszystkim zdematerializowanym akcjom spółki formę dokumentu.

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.

31.01.2019 r. – wniesienie pozwu przez spółkę zależną Abadon Real Estate S.A. przeciwko Panu Michałowi Wuczyńskiemu o ustalenie że oferta Abadon Real Estate S.A. nabycia od Pana Wuczyńskiego wszystkich należących do Pana Michała Wuczyńskiego akcji na moment złożenia oświadczenia jest nieważna. Abadon Real Estate S.A. podniósł także roszczenie ewentualne o ustalenie, że w/w oferta jest bezskuteczna oraz wniósł także o ustalenie nieistnienia umowy sprzedaży akcji Awbud S.A. pomiędzy Panem Michałem Wuczyńskim a Abadon Real Estate S.A., która miała zostać zawarta na skutek oświadczenia Pana Michała Wuczyńskiego o przyjęciu nieodwołalnej oferty kupna akcji Awbud S.A., złożonej przez Abadon Real Estate S.A. w dniu 31 stycznia 2017 roku. Wartość przedmiotu sporu wynosi 32,74 mln zł. Jest to równowartość dwukrotności kwoty 16,37 mln zł, odpowiadającej jednostronnie ustalonej cenie za akcje Awbud S.A. jaką Abadon Real Estate S.A. miałby zapłacić Panu Michałowi Wuczyńskiemu w związku z przyjęciem przez niego w/w oferty.

5.03.2019 r. – podjęcie przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji w sprawie udzielenia zezwolenia na przywrócenie wszystkim zdematerializowanym akcjom spółki Abadon Real Estate S.A. formy dokumentu.

21.03.2019 r. – podjęcie przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwały w sprawie wykluczenia z dniem 26 marca 2019 r. z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wszystkich akcji spółki Abadon Real Estate S.A. dopuszczonych do tego obrotu, tj. 5.227.142 akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN: PLVARNT00019.

## 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%
Estater 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%
<b>RAZEM</b>	<b>34 000 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>74 800 000</b>	<b>100,00%</b>

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	
	W Spółce	w Jednostkach Powiązanych	w Spółce	w Jednostkach Powiązanych
2018 rok (w tys. PLN)				
Zarząd	2 009	1 717	5 362	3 024
Rada Nadzorcza	2 647	4 331	2 650	3 551
<b>Razem</b>	<b>4 656</b>	<b>6 048</b>	<b>8 012</b>	<b>6 576</b>

Bielsko-Biała, 30 maja 2019 r.

**Nikodem Iskra – Prezes Zarządu**

**Michał Feist – Wiceprezes Zarządu**

**Iwona Sroka – Członek Zarządu**

**Robert Dobrowolski – Członek Zarządu**