



MURAPOL

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

Prezentacja wynikowa za 2016 rok Grupy Murapol

Bielsko-Biała, 31 marca 2017 r.

Agenda

- I. Podsumowanie 2016
- II. Otoczenie rynkowe
- III. Działalność operacyjna
- IV. Dane finansowe
- V. Załączniki
- VI. Zastrzeżenie prawne

Podsumowanie 2016

125,85 mln zł - skonsolidowany zysk netto **(+87% r/r)**

134,03 mln zł - skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej **(+51 r/r)**

3 042 - liczba zakontraktowanych mieszkań **(+27% r/r)**

2 - nowe fundusze inwestycyjne zamknięte

162,7 mln zł - wartość nowych aktywów pod zarządzaniem w utworzonych FIZ-ach

Zakup 100% akcji Abadon Real Estate S.A. (dawniej: Variant S.A.)

Reorganizacja holdingu związana z wydzieleniem segmentu wykonawczego do Grupy Abadon Real Estate

Otoczenie rynkowe

- **Wysoki popyt na lokale mieszkalne i stabilizacja cen**

W 2016 roku w sześciu miastach o największej skali rynku (Warszawa, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź):

- **65 tys.** nowych lokali wprowadzono do sprzedaży (+25% r/r)
- **62 tys.** mieszkań sprzedano (+20% r/r) /Źródło: Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2016, REAS/

Wysoki popyt na lokale mieszkalne zarówno nabywane przez klientów indywidualnych, jak i inwestorów szukających atrakcyjnej formy lokaty kapitału, spotkał się z dostosowaną do niego stroną podażową, czego efektem była względna stabilizacja cen na rynku.

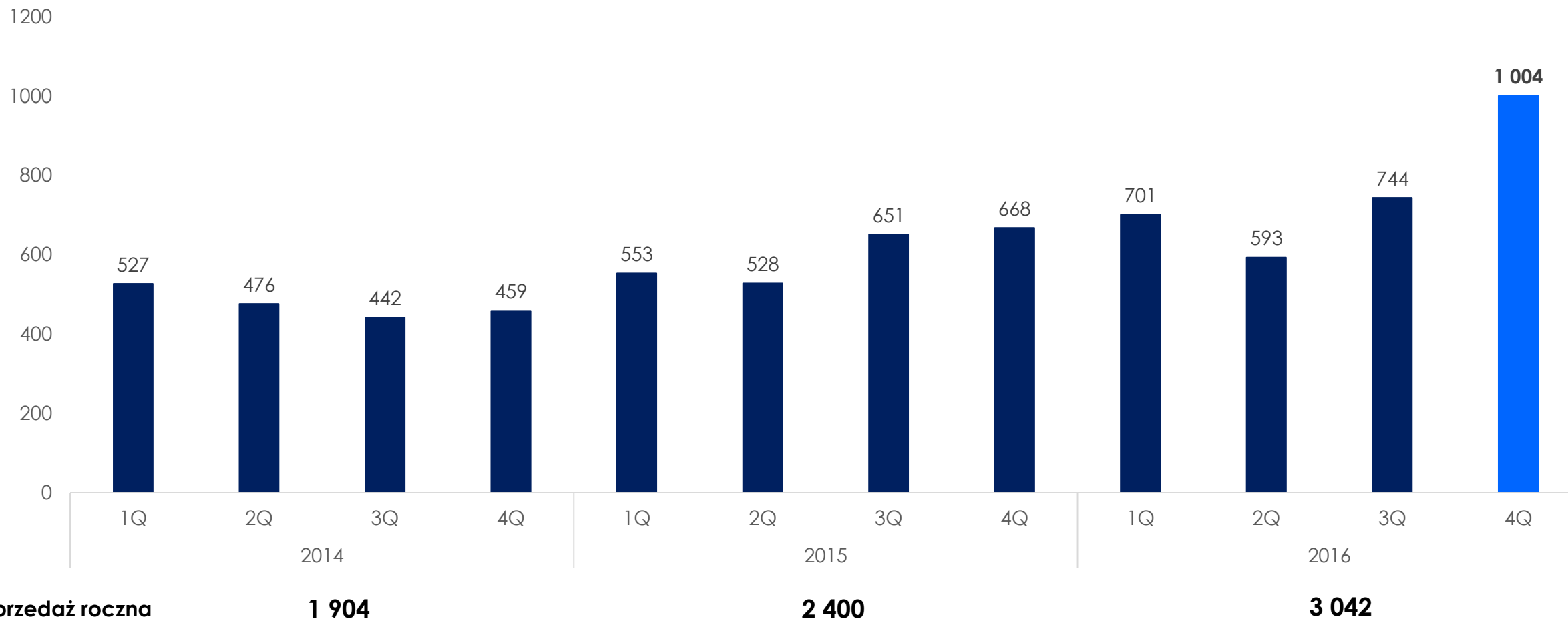
- **Stabilizacja cen materiałów i usług budowlanych**

Stabilizacja cen mieszkań w połączeniu z brakiem zmian cen materiałów i usług budowlanych pozwoliło deweloperom na zachowanie wysokiego poziomu marży brutto na realizowanych projektach deweloperskich, na którą nieznaczną presję wywierało zwiększenie się kosztu zakupu gruntów.

- **Niski poziom stóp procentowych**

Niski koszt kredytów hipotecznych i związany z tym wzrost siły nabywczej klientów nabywających mieszkania dla siebie, a także w celach inwestycyjnych - ze względu na małą atrakcyjność lokat bankowych, instrumentów rynku pieniężnego i obligacji – generowały duży popyt na nieruchomości mieszkaniowe.

Kontraktacja kwartalna mieszkań w latach 2014-2016



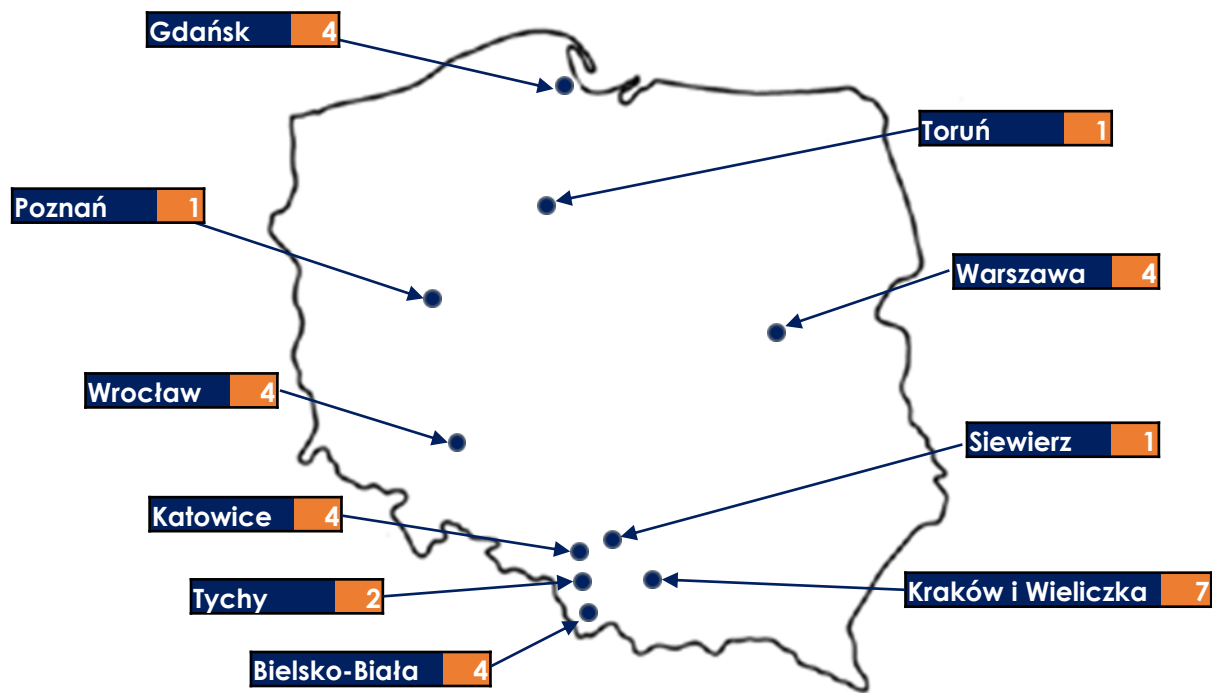
Dynamika sprzedaży

+26%

+27%

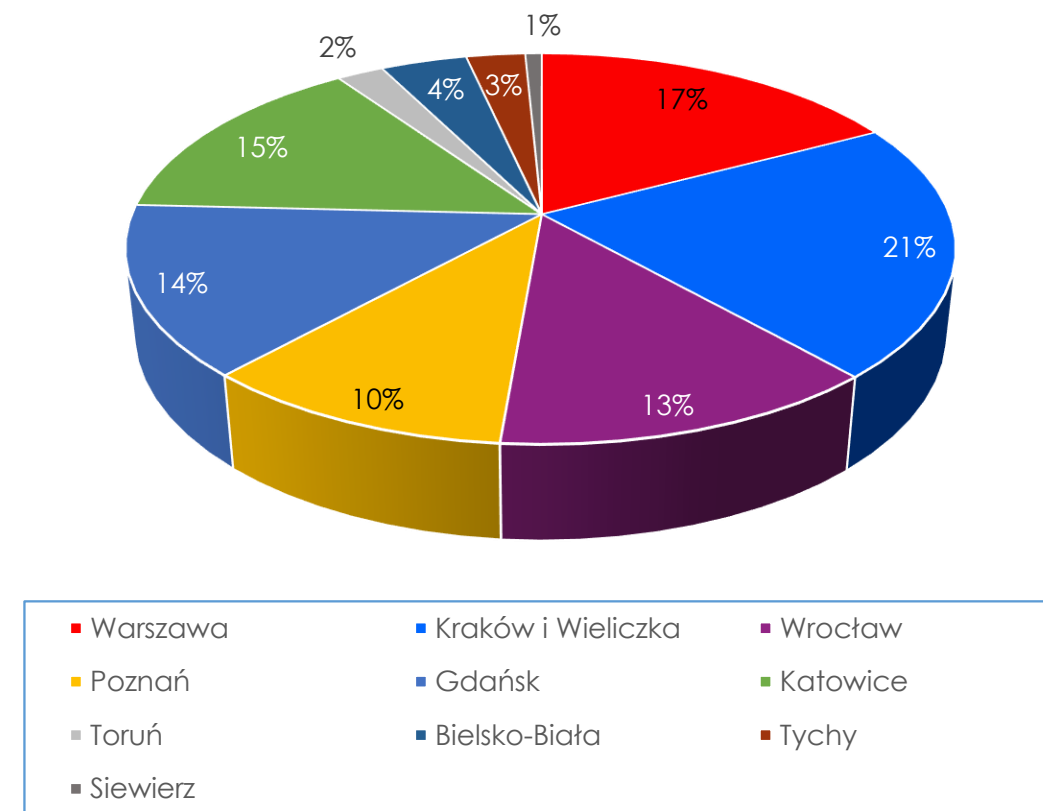
Dywersyfikacja geograficzna oferty handlowej w 2016 roku

Liczba inwestycji w poszczególnych miastach, w których oferowano lokale



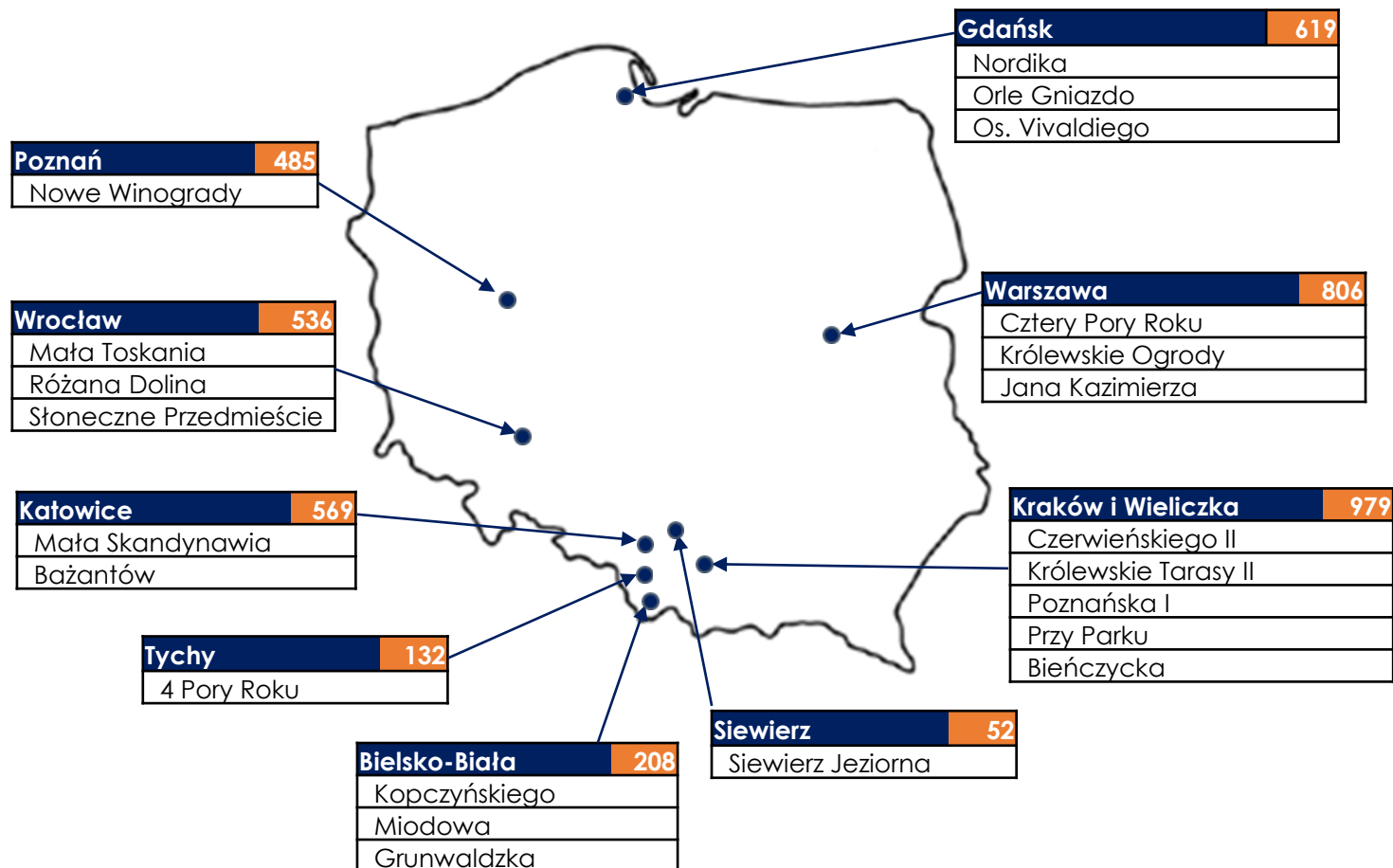
- **32** inwestycje
- **108** budynków
- ponad **317 tys. mkw.** łącznej powierzchni użytkowej lokali

Struktura geograficzna oferty handlowej wg PUM

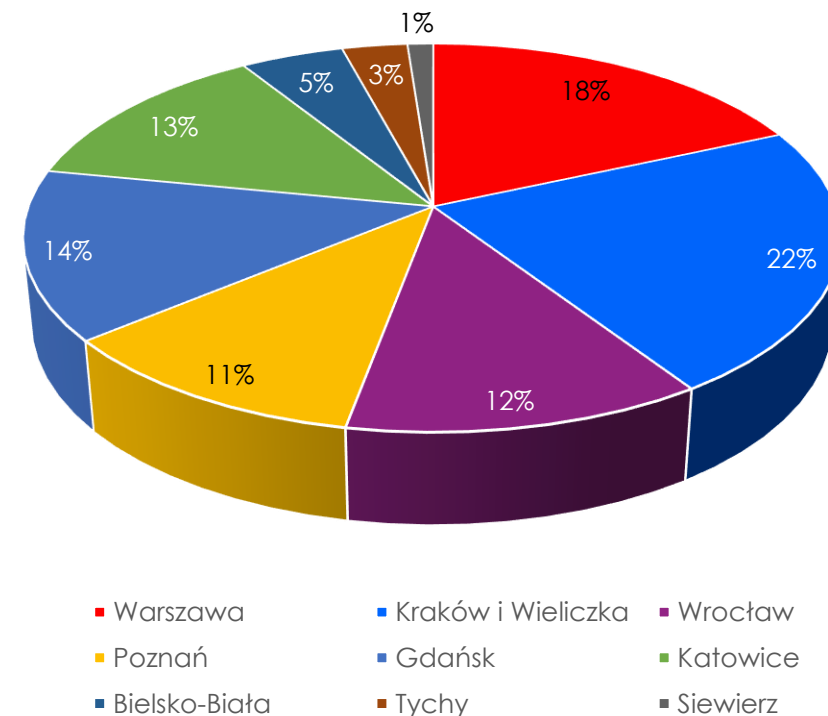


Projekty oferowane - zrealizowane

Liczba lokali w poszczególnych miastach w zakończonych projektach (PnU)



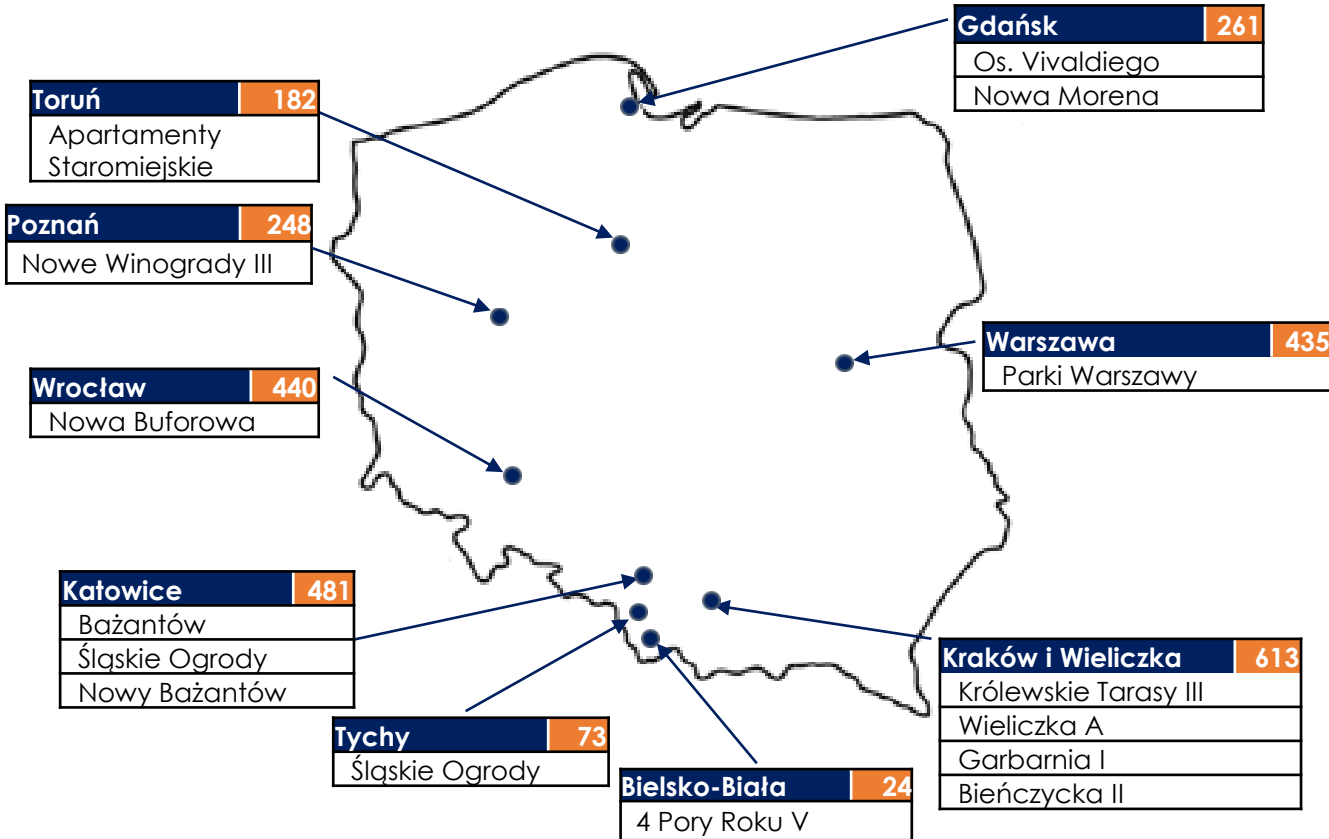
% udział lokali w zrealizowanych projektach wg lokalizacji



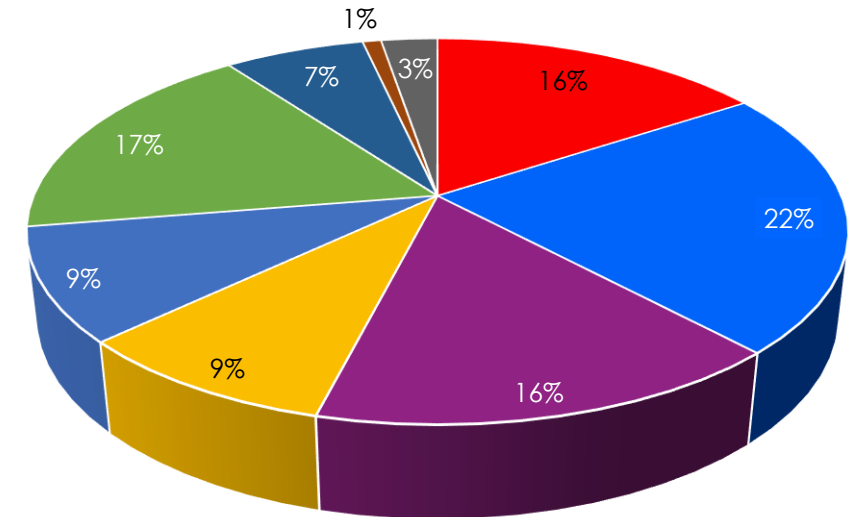
- **4 386** gotowych lokali w ofercie handlowej
- Projekty w Krakowie i Warszawie odpowiadały za blisko **1/3** oferowanych wybudowanych lokali

Projekty oferowane - w trakcie realizacji w 2016 roku w Polsce

Liczba lokali w poszczególnych miastach w realizowanych projektach (PnB)



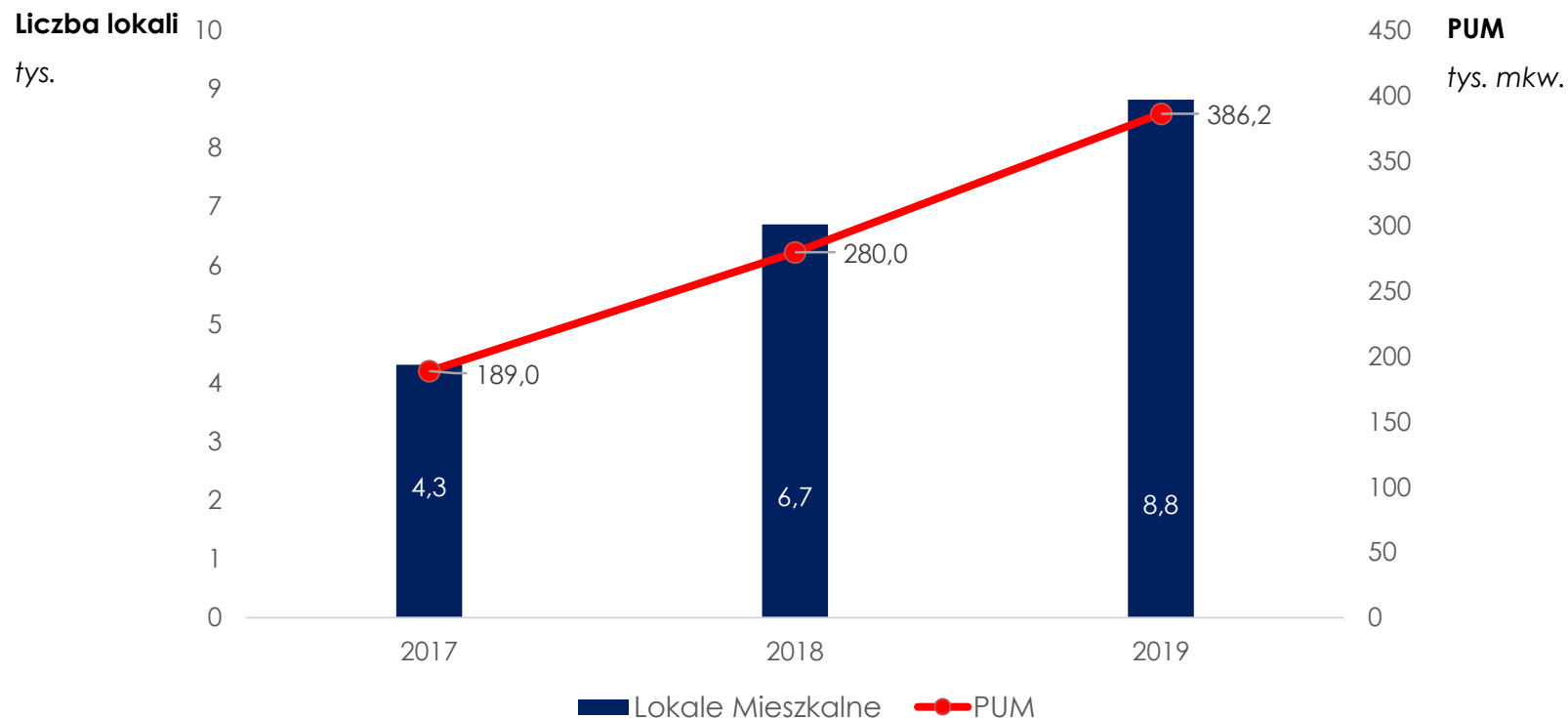
% udział lokali w realizowanych projektach wg lokalizacji



- Warszawa
- Kraków i Wieliczka
- Wrocław
- Poznań
- Gdańsk
- Katowice
- Toruń
- Bielsko-Biała
- Tychy

- **2 757** lokali w budowie
- **15** obiektów
- **9** lokalizacji

Projekty w przygotowaniu na lata 2017-2019

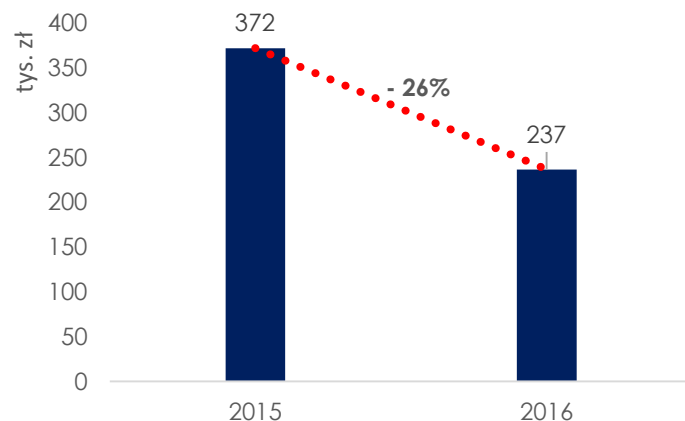


Grupa Murapol posiada jeden z największych na rynku portfeli projektów w przygotowaniu

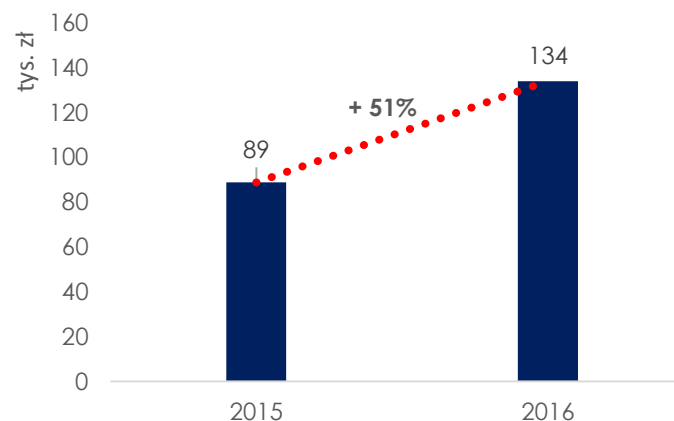
- Projekty w fazie przygotowania obejmują ponad:
 - 19,8 tys.** lokali handlowo-mieszkalnych
 - 855 tys. mkw.** łącznej powierzchni użytkowej lokali
- Posiadany portfel inwestycji w przygotowaniu, przy założeniu zachowania średniorocznej dynamiki wzrostu liczby sprzedawanych mieszkań w ostatnich 5 latach, zabezpiecza dopływ projektów do holdingu Murapol **na ponad 3 lata.**
- Najwięcej projektów przygotowywanych jest w **Warszawie (35% lokali mieszkalnych, 34% PUM)** oraz **Krakowie i Wieliczce (23% lokali mieszkalnych, 24% PUM).**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

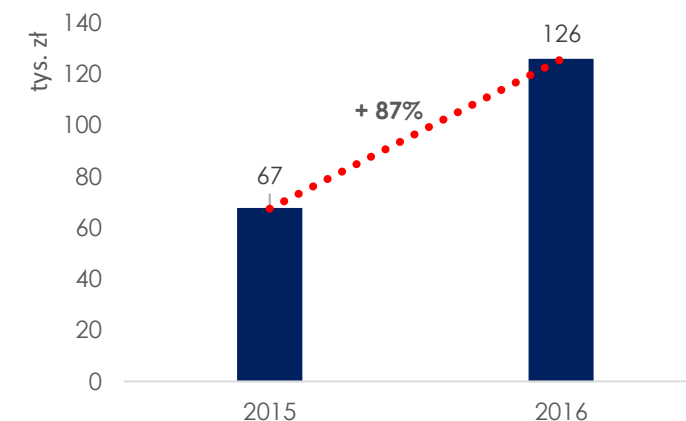
PRZYCHODY



EBIT



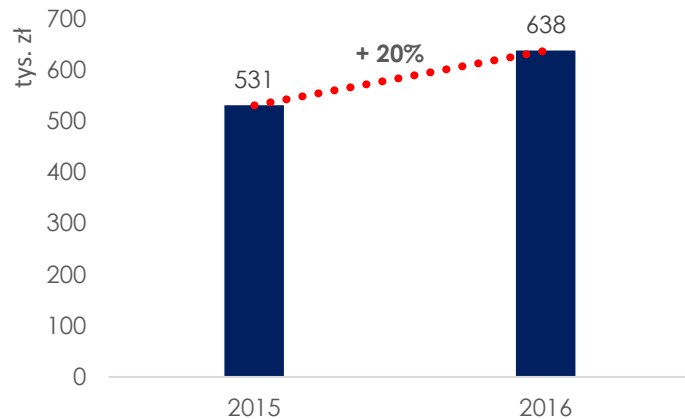
ZYSK NETTO



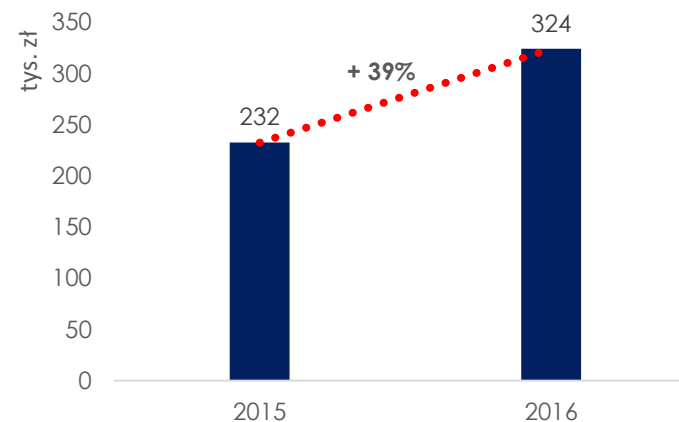
- **52,6 proc.** przychodów w 2016 roku zostało wypracowane z działalności inwestycyjnej, wzrost o **72,6 proc. r/r**
- Najlepsze w historii holdingu Murapol roczne wyniki finansowe są efektem zarówno rekordowej sprzedaży mieszkań zrealizowanej w ub. r., jak również premii wypracowanej na kapitałach obcych

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

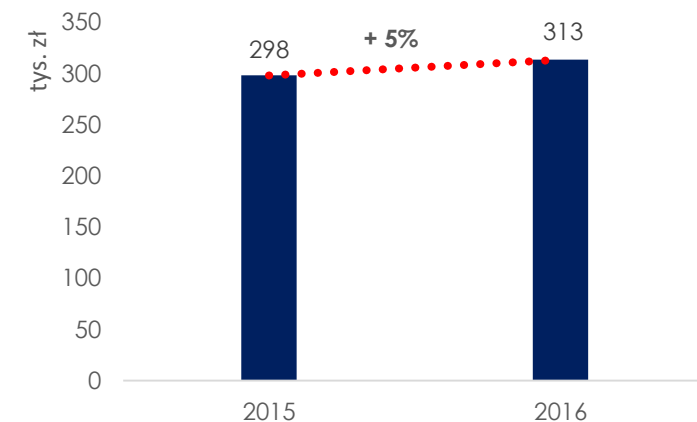
AKTYWA



KAPITAŁ WŁASNY



ZOBOWIĄZANIA



- **62 proc.** zobowiązań w 2016 roku stanowiły zobowiązania długoterminowe, **226% proc. wzrost r/r** jest efektem, nie tylko wzrostu skali działalności operacyjnej, ale także m.in. istotnej zmiany struktury finansowania w zakresie proporcji między finansowaniem krótkoterminowym, a długoterminowym, co jest wynikiem realizacji strategii holdingu Murapol zmierzającej do wydłużenia zapadalności finansowania dłużnego

Finansowanie dłużne

dane w tys. zł

Zobowiązania finansowe	Stan na 31.12.2016	Zapadalność 2017	Zapadalność 2018	Zapadalność 2019
Wyemitowane obligacje	108 950	51 943	57 007	0
Zaciągnięte kredyty	36 375	5 000	3 492	27 883
Zaciągnięte pożyczki	101 397	50 313	51 084	0
Leasing	328	165	165	0
Inne	435	435	0	0

Obligacje wykupione

Seria	Wartość emisji
Seria K	5 895
Seria M	8 935
Seria N	6 650
Seria O	18 570

Nowe emisje obligacji

Seria	Wartość emisji
Seria S	45 000
Seria T	10 000
Seria U	5 000

Podsumowanie

- Najlepszy roczny wynik netto w historii Grupy Murapol – **125 mln zł**
- Najlepszy roczny wynik sprzedaży, będący jednocześnie rekordem rynkowym – **3 042 umowy**
- Dalsza dywersyfikacja geograficzna działalności – **wejście do dwóch nowych lokalizacji – Bydgoszcz, Gdynia**
- Pierwsza inwestycja zagraniczna – **Berlin**
- Reorganizacja holdingu – **wydzielenie segmentu wykonawczego do Grupy Abadon Real Estate**, powstałej na bazie zakupionej spółki Variant S.A.
- **96 proc. wzrost kursu akcji Abadon Real Estate S.A.** pierwszego dnia po przywróceniu do notowań na Rynku Głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Załączniki

Grupa Murapol

Grupa Murapol w liczbach

16 lat działalności na polskim rynku deweloperskim

7 472 wybudowane mieszkania

85 zrealizowanych inwestycji

22 tys. mieszkańców

12 miast w Polsce, w których Grupa Murapol realizuje inwestycje

2 nowe krajowe lokalizacje, w których Murapol przygotowuje projekty

1 projekt zagraniczny – Berlin

108 budynków w realizacji

7 143 mieszkania w aktywnych projektach

1 704 lokale w ofercie

Profil działalności

Murapol to holding inwestycyjny o profilu deweloperskim operujący w trzech segmentach: **inwestycyjnym** jako asset manager lub typowy inwestor kapitałowy w funduszach inwestycyjnych zamkniętych, tworzonych wspólnie z wiodącymi na rynku polskim towarzystwami funduszy inwestycyjnych, **handlowym i usługowym**, będącymi obszarami pomocniczymi, które obejmują szeroko pojęty segment wykonawczy holdingu, wydzielony do Grupy Abadon Real Estate.

Strategia holdingu Murapol zakłada budowanie firmy inwestycyjnej o zasięgu globalnym.

Akcjonariat

W sposób bezpośredni i pośredni blisko 100% akcji Murapol S.A. znajduje się w posiadaniu 3 osób fizycznych: Michała Dziudy - 39,6%, Wiesława Cholewy - 29,7%, Leszka Kołodzieja - 29,7%.

Władze

Zarząd



Michał Sapota
Prezes Zarządu Murapol S.A.



Nikodem Iskra
Wiceprezes Zarządu Murapol S.A.



Leszek Kołodziej
Członek Zarządu Murapol S.A.

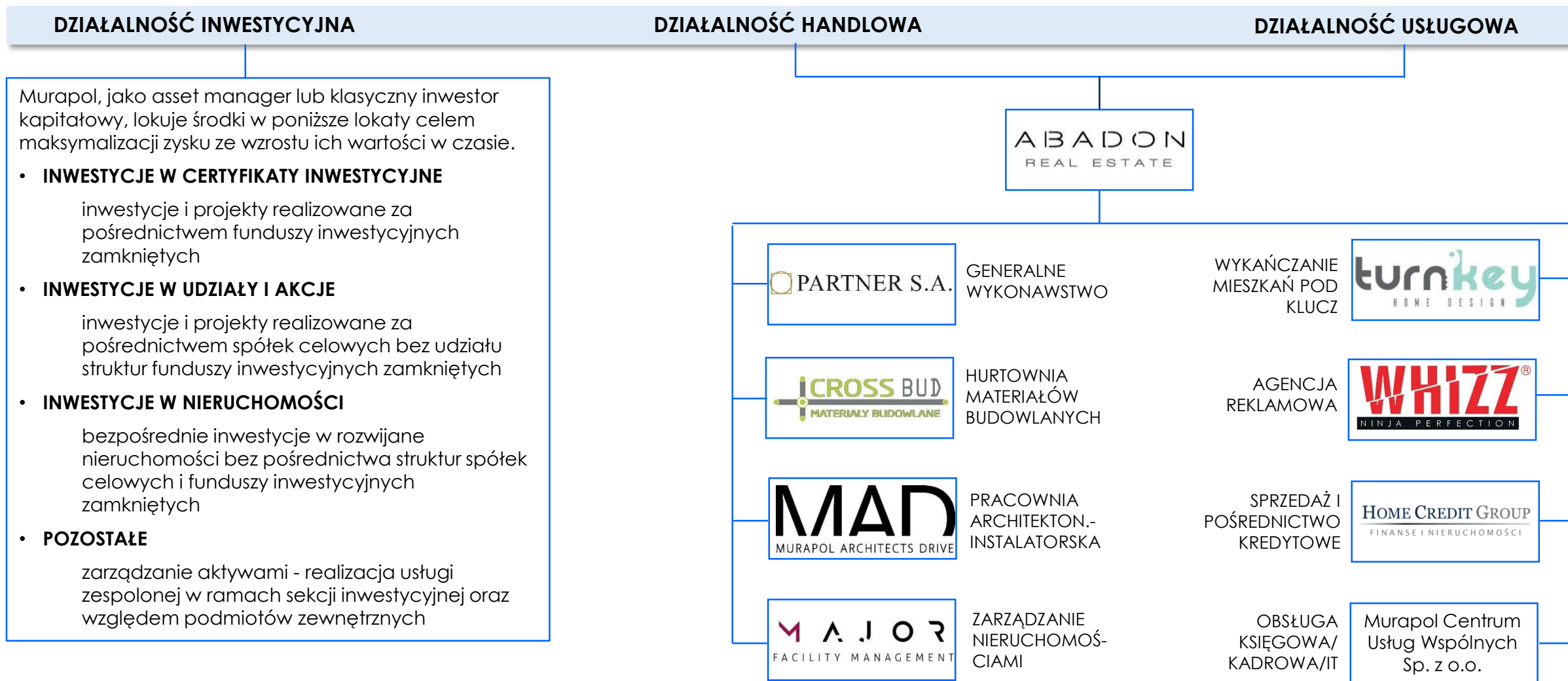
Rada Nadzorcza

Wiesław Cholewa | Przewodniczący Rady Nadzorczej

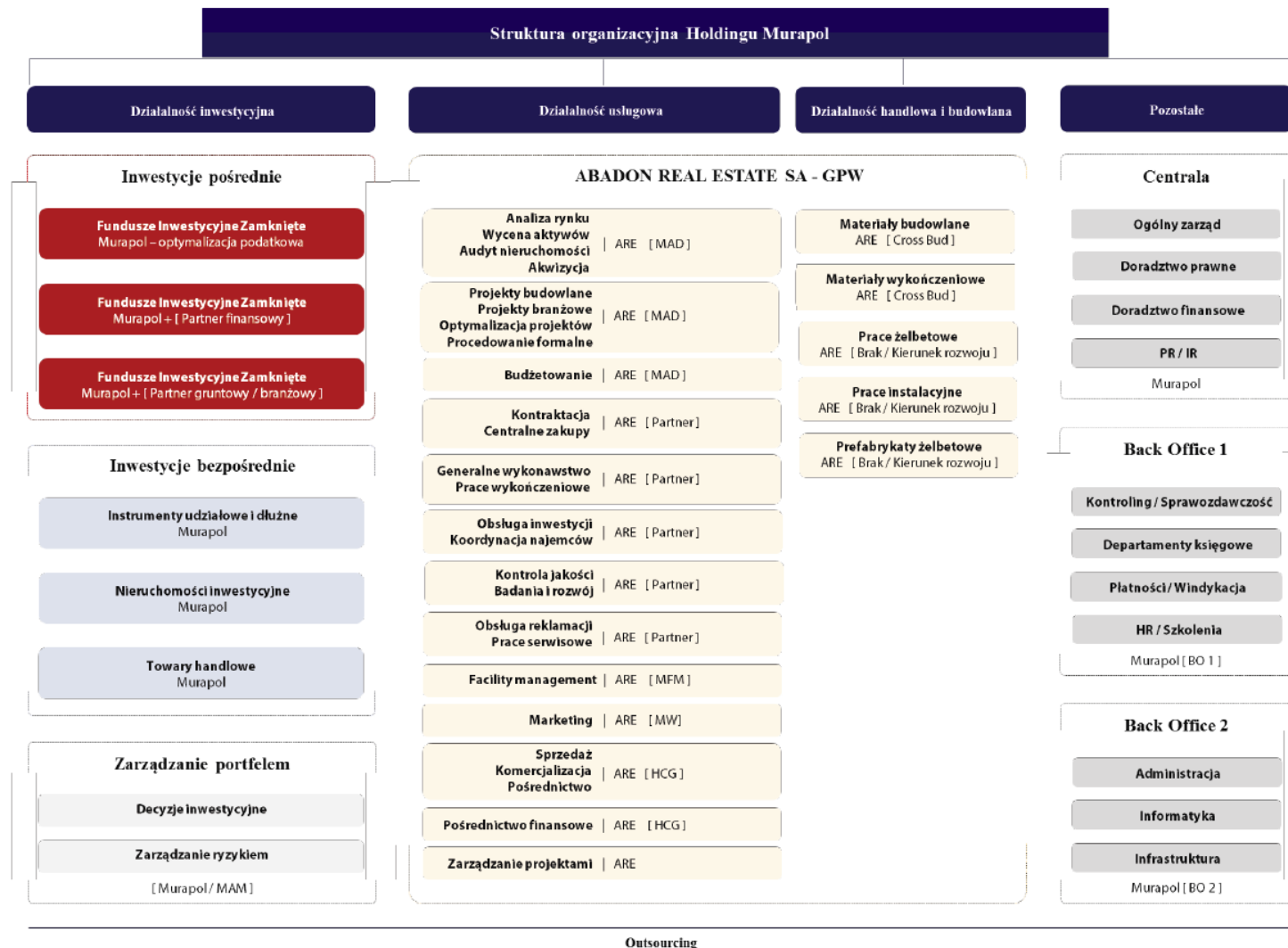
Rafał Malarz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Artur Olejnik | Członek Rady Nadzorczej

Profil działalności – trzy segmenty



Struktura organizacyjna



Stan na 31.12.2016 r.

Projekty w przygotowaniu

Oddział	Planowany PUM	Planowane lokale
	<i>mkw.</i>	<i>szt.</i>
Berlin	6 650	126
2017	6 650	126
2018	0	0
2019 (+)	0	0
Warszawa	292 188	7 047
2017	42 098	996
2018	86 163	2 348
2019 (+)	163 928	3 703
Kraków i Wieliczka	207 050	4 619
2017	39 672	896
2018	73 119	1 623
2019 (+)	94 259	2 100
Wrocław	50 317	1 187
2017	13 329	320
2018	28 647	685
2019 (+)	8 341	182
Poznań	26 437	565
2017	21 437	450
2018	5 000	115
2019 (+)	0	0
Gdańsk	8 815	232
2017	3 045	80
2018	5 770	152
2019 (+)	0	0
Edynburg	2 000	20
2017	0	0
2018	2 000	20
2019 (+)	0	0

Oddział	Planowany PUM	Planowane lokale
	<i>mkw.</i>	<i>szt.</i>
Gdynia	49 860	1 119
2017	15 671	355
2018	23 939	533
2019 (+)	10 250	231
Łódź	101 072	2 327
2017	19 382	451
2018	18 600	390
2019 (+)	63 090	1 486
Katowice	30 247	678
2017	12 253	275
2018	17 994	403
2019 (+)	0	0
Tychy	23 751	547
2017	5 273	115
2018	6 769	161
2019 (+)	11 710	271
Toruń	20 136	488
2017	4 241	101
2018	5 569	135
2019 (+)	10 326	252
Bydgoszcz	30 253	740
2017	5 915	140
2018	0	0
2019 (+)	24 339	600
Siewierz	6 454	133
2017	0	0
2018	6 454	133
2019 (+)	0	0
RAZEM	855 231	19 828

Wybrane składniki skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Pozycja	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015	Dynamika
	tys. zł	tys. zł	%
PRZYCHODY	236 585	372 063	-36,4%
Produkty, towary, materiały i usługi	104 935	225 537	-53,5%
Działalność inwestycyjna	124 444	72 080	72,6%
Nieruchomości inwestycyjne i aporty	2 387	65 182	-96,3%
Pozostałe przychody operacyjne	4 819	9 264	-48,0%
KOSZTY	102 551	283 279	-63,8%
Produkty, towary, materiały i usługi	85 572	192 971	-55,7%
Nieruchomości inwestycyjne i aporty	2 418	54 341	-95,6%
Pozostałe koszty operacyjne	14 561	35 967	-59,5%
EBIT	134 034	88 784	51,0%
Pozostałe (koszty) finansowe	-7 424	-18 609	-60,1%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	126 609	70 176	80,4%
Podatek dochodowy	-757	-2 730	-72,3%
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	125 852	67 445	86,6%

Wybrane składniki skonsolidowanego bilansu

Pozycja	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015	Udział na 31.12.2016	Udział na 31.12.2015
	tys. zł	tys. zł	%	%
AKTYWA TRWAŁE	503 473	289 797	79,0%	54,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 296	4 274	0,5%	0,8%
Nieruchomości inwestycyjne	10 688	2 985	1,7%	0,6%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	46 292	46 665	7,3%	8,8%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	411 453	200 611	64,5%	37,8%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	24 114	13 623	3,8%	2,6%
AKTYWA OBROTOWE	134 050	240 848	21,0%	45,4%
Zapasy	1 264	3 712	0,2%	0,7%
Należności handlowe	25 634	107 426	4,0%	20,2%
Pozostałe należności krótkoterminowe	33 915	21 095	5,3%	4,0%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	38 495	63 484	6,0%	12,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 747	13 338	1,7%	2,5%
AKTYWA RAZEM	637 523	530 645	100,0%	100,0%
KAPITAŁ WŁASNY	324 049	232 461	50,8%	43,8%
Udział akcjonariuszy jednostki dominującej	324 066	231 650	50,8%	43,7%
Kapitał zakładowy	2 020	2 000	0,3%	0,4%
Wynik finansowy bieżącego okresu	126 684	66 832	19,9%	12,6%
Udział mniejszości	16	811	0,0%	0,2%
w tym udział w wyniku finansowym bieżącego okresu	- 831	613	-	-
ZOBOWIĄZANIA	313 474	298 184	49,2%	56,2%
Zobowiązania długoterminowe	194 535	59 728	30,5%	11,3%
Długoterminowe zobowiązania finansowe	191 912	52 439	30,1%	9,9%
Zobowiązania krótkoterminowe	118 939	238 456	18,7%	44,9%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	55 573	108 715	8,7%	20,5%
Zobowiązania handlowe	15 897	40 457	2,5%	7,6%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	44 393	47 861	7,0%	9,0%
PASYWA RAZEM	637 523	530 644	100,0%	100,0%

Zastrzeżenie prawne

Informacje i treści zawarte w powyższym dokumencie stanowią m.in. wyciąg informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok oraz skonsolidowanym sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Murapol S.A. za 2016 rok i mają charakter jedynie poglądowy. Murapol S.A. nie ponosi odpowiedzialności za korzystanie z przedstawionych informacji bez wcześniejszej konsultacji z Grupą, a wszelkie analizy i interpretacje danych winny być dokonywane z uwzględnieniem wiadomości zawartych w dokumentach źródłowych.