



**Sprawozdanie Zarządu z działalności**

**Grupy Kapitałowej MURAPOL**

**w 2012 roku**

## WPROWADZENIE

Dominującą Spółką Grupy Kapitałowej MURAPOL („Grupa”) jest Spółka Akcyjna MURAPOL S.A. („Spółka”, „podmiot dominujący”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000275523, Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej (43-300 Bielsko-Biała, ul. Partyzantów 49).

Spółka Akcyjna MURAPOL S.A. została założona w 2001 roku przez 3 krajowych inwestorów – osoby fizyczne.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka w dalszym ciągu kontrolowana jest przez te osoby.

### 1. Działalność i struktura Grupy Kapitałowej MURAPOL.

Udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych od MURAPOL S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r. prezentuje poniższa tabela.

| Podmiot  | Państwo rejestracji | Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym | Udział jednostki dominującej w prawach głosów | Metoda konsolidacji |
|--|---------------------|---|---|---------------------|
| MURAPOL PARTNER S.A.                                 | Polska              | 100%  | 100%  | pełna               |
| PRO CONSULTING SP.ZO.O.                              | Polska              | 100%  | 100%  | pełna               |
| Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. | Polska              | 100%  | 100%  | pełna               |
| MURAPOL NORD SP. Z .O.O                              | Polska              | 100%  | 100%  | pełna               |
| MURAPOL NORD SP. Z O.O. S.K.A.                       | Polska              | 100%  | 100%  | pełna               |
| MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.                            | Polska              | 100%  | 100%  | pełna               |
| MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.                    | Polska              | 50%   | 50%   | pełna               |
| MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.                    | Polska              | 50%   | 50%   | pełna               |
| MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.A.             | Polska              | 50%   | 50%   | pełna               |
| MURAPOL INVEST SP. Z O.O.                            | Polska              | 50%   | 50%   | pełna               |
| MURAPOL CZERWIEŃSKIEGO SP. Z O.O.                    | Polska              | 50%   | 50%   | pełna               |
| MURAPOL CZERWIEŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.A.             | Polska              | 50%   | 50%   | pełna               |
| MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.                         | Polska              | 60%   | 60%   | pełna               |
| MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. S.K.A.                  | Polska              | 60%   | 60%   | pełna               |
| LOCOMOTIVE MANAGEMENT LIMITED                        | Cypr                | 100%  | 100%  | brak                |

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. W 2012 roku wszystkie własne projekty deweloperskie Grupy prowadzone były bezpośrednio w ramach organizacyjnych samej spółki MURAPOL S.A. oraz za pośrednictwem spółki zależnej MURAPOL Nord Sp. z o.o. sp.k. Przez projekty własne należy rozumieć projekty, gdzie MURAPOL S.A. lub MURAPOL Nord sp. z o.o. sp.k. są jedynymi właścicielami nieruchomości, na których realizowane są inwestycje. Jednocześnie Grupa rozpoczęła realizację projektów poprzez inne spółki zależne lub współkontrolowane wymienione w powyższej tabelce. W najbliższym czasie liczba nowych inwestycji realizowanych w spółkach współkontrolowanych będzie rosła, ponieważ Grupa przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia w tej formule. Ponadto w ramach Grupy funkcjonuje Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. mająca za zadanie wspierać Klientów Grupy w zakresie pozyskiwania kredytów hipotecznych. Dodatkowo Spółka objęła 100% certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego o nazwie Polski Deweloperski FIZ, który służy do realizacji projektów deweloperskich.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 roku:

- Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Grupa nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych. Wolne środki finansowe lokowane są w krótkoterminowe lokaty bankowe (overnight).

Pod koniec roku 2012 MURAPOL S.A. podjęła działania zmierzające do modyfikacji niektórych powiązań kapitałowo-organizacyjnych w Grupie, a osiągnięcie końcowego stanu powiązań po zakończeniu tych działań było uzależnione od wydania przez sądy rejestrowe poszczególnych spółek prawa polskiego, wchodzących w skład Grupy, postanowień w sprawie rejestracji podwyższeń ich kapitałów zakładowych – postanowienia takie Spółka otrzymała w dniu 21 stycznia 2013 roku (za wyjątkiem jednego, otrzymanego w dniu 22 stycznia 2013 roku).

Modyfikacja powiązań w Grupie MURAPOL S.A. polega na wdrożeniu jednolitego modelu operacyjnego (w miarę możliwości obejmującego także programy partnerskie), w którym:

- 1) MURAPOL S.A. jest jedynym (w inwestycjach własnych) lub proporcjonalnym (w spółkach programów partnerskich) udziałowcem spółki kapitałowej – np. MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. (zwanej dalej spółką operacyjną);
- 2) spółka operacyjna jest komplementariuszem spółki komandytowo-akcyjnej – np. MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. KRK S.K.A. (zwanej dalej spółką projektową), która jest właścicielem nieruchomości inwestycyjnych (poszczególnych projektów deweloperskich podzielonych według sąsiadujących lokalizacji).

MURAPOL S.A. pełni funkcję koordynatora strategicznego inwestycji, pozyskuje finansowanie, koordynuje procesy sprzedaży mieszkań oraz pełni funkcję generalnego wykonawcy/inwestora zastępczego, pozwala na efektywniejsze zarządzanie tak wieloma projektami deweloperskimi.

Pod koniec roku 2012 dotychczasowe inwestycje deweloperskie, które MURAPOL S.A. prowadził w ramach swoich oddziałów we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Tychach zostały wniesione (jako całe oddziały – zorganizowane części przedsiębiorstwa Spółki) w ramach podwyższenia kapitału zakładowego do już istniejących spółek: MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. WRO SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. KRK SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. BBA SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. SLK SKA.

Proces wniesienia oddziałów do spółek operacyjnych obejmował:

- 1) podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały wyrażającej zgodę na przeniesienie nieruchomości o wartości powyżej 7.000.000 zł wchodzących w skład zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (10 grudnia 2012 roku);
- 2) podjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (10 grudnia 2012 roku);
- 3) podjęcie przez nadzwyczajne walne zgromadzenia spółek projektowych: MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. WRO SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. KRK SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. BBA SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. SLK SKA, w dniu 19 grudnia 2012 roku uchwał w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji 100.000 akcji (w każdej z nich) obejmowanych przez MURAPOL S.A. w zmian za aport w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa (oddziałów we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Tychach),
- 4) rejestrację powyżej wskazanych uchwał w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy każdej ze spółek projektowych.

Celem ww. działań (a tym samym modyfikacji powiązań kapitałowo—organizacyjnych) było usprawnienie procesów inwestycyjnych i czytelne podzielenie zakresu odpowiedzialności poszczególnych podmiotów z grupy, co stało się konieczne w związku ze znaczną rozbudową grupy kapitałowej MURAPOL S.A. oraz wymagało uwzględnienia ekspansji terytorialnej MURAPOL S.A. (prowadzenie inwestycji w 9 miastach Polski). W 2013 roku podobny proces ma być przeprowadzony w innych spółkach komandytowo-akcyjnych, w których MURAPOL S.A. jest akcjonariuszem.

*Informacje o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A.*

Celem, na którym koncentruje się Grupa, był i jest budowa dostępnych cenowo mieszkań należących do tak zwanego segmentu popularnego plus. Ofertę Spółki uzupełniają również produkty z innych segmentów rynkowych.

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
  - *Mieszkania* - mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych o kameralnym charakterze w zabudowie niskiej i średniej o ciekawej i wyróżniającej się architekturze, zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum miasta, obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkańców w przedziale cenowym 4.000 zł/m<sup>2</sup> do 7.000 zł/m<sup>2</sup>.
  - *Apartamenty* - apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum miast oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych obejmujących do kilkudziesięciu apartamentów w średniej cenie ok. 8.500 zł/m<sup>2</sup>.
  - *Mieszkania w zabudowie szeregowej (jednorodzinnej)* – inwestycje zlokalizowane w atrakcyjnych, kameralnych miejscach o niewielkiej w porównaniu do rynku powierzchni mieszkań (50-60m<sup>2</sup>) dające jednak wyższy komfort mieszkania niż w dużo intensywniejszej zabudowie wielorodzinnej. Oferta mieści się w przedziale cenowym od 4.000 do 7.000 zł/m<sup>2</sup> podobnie jak w przypadku oferty mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

Mieszkania są oferowane w dwóch standardach: z wykończeniem i bez wykończenia. W mieszkaniach sprzedawanych bez wykończenia (w standardzie deweloperskim) nabywca wykonuje prace wykończeniowe w lokalu samodzielnie. W przypadku mieszkań sprzedawanych z wykończeniem oferowane są różne opcje wykończenia „pod klucz”, które obejmują większość prac wykończeniowych oraz możliwość częściowego lub nawet całkowitego umeblowania mieszkania wg upodobań Klienta.

- *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale sklepowe realizowane przez Spółkę w ramach budynków mieszkalnych. Przychody ze sprzedaży tego typu powierzchni stanowią niewielki udział przychodów ogółem, jednak umożliwiają one zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy, zwiększających atrakcyjność danego projektu.
- *Powierzchnie biurowe* – Spółka zrealizowała biurowiec przy ul. Partyzantów w Bielsku – Białej oraz biurowiec w Gdańsku o powierzchni 6 tys. m<sup>2</sup>. Działalność na rynku biurowym stanowi niewielką część aktywności Spółki, ale nie jest wykluczone, iż w przyszłości znaczenie tego typu projektów wzrośnie. Projekty te są realizowane z przeznaczeniem na sprzedaż w częściach lub w całości. Spółka nie planuje czerpać przychodów z najmu powierzchni komercyjnych.

**2. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MURAPOL za 2012 r.**

**Bilans**

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2012 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku.

| poz.      | AKTYWA   | Stan na w tys. zł |                | Struktura      |                | Zmiana          |
|-----------|--|-------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|           |  | 31.12.2011 r.     | 31.12.2012r.   | 2011r.         | 2012r.         | 2012/2011       |
| <b>A.</b> | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>   | <b>5 537</b>      | <b>97 568</b>  | <b>2,58%</b>   | <b>29,97%</b>  | <b>1662,11%</b> |
| I.        | Rzeczowe aktywa trwałe   | 2 302             | 4 265          | 1,07%          | 1,31%          | 85,27%          |
| II.       | Wartości niematerialne   | 157               | 254            | 0,07%          | 0,08%          | 61,78%          |
| III.      | Nieruchomości inwestycyjne   | 2 162             | 0              | 1,01%          | 0,00%          | -100,00%        |
| IV.       | Inwestycje w jednostkach podporządkowanych                           | 0                 |                | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%           |
| V.        | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                               | 555               | 82 592         | 0,26%          | 25,37%         | 14781,44%       |
| V.        | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 555               | 793            | 0,26%          | 20,27%         | 14781,44%       |
| VI.       | Pozostałe aktywa finansowe   | 108               | 7 255          | 0,05%          | 2,23%          | 6617,59%        |
| VII.      | Aktywa z tytułu podatku odroczonego                                  | 253               | 2409           | 0,12%          | 0,74%          | 852,17%         |
| VIII.     | Pozostałe aktywa trwałe  | 0                 |                | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%           |
| <b>B.</b> | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>   | <b>208 688</b>    | <b>228 006</b> | <b>97,42%</b>  | <b>70,03%</b>  | <b>9,26%</b>    |
| I.        | Zapasy   | 169 898           | 164 549        | 79,31%         | 50,54%         | -3,15%          |
| II.       | Należności handlowe  | 7 370             | 6 698          | 3,44%          | 2,06%          | -9,12%          |
| III.      | Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                    | 1                 | 38             | 0,00%          | 0,01%          | 0,00%           |
| IV.       | Pozostałe należności   | 8 401             | 9 312          | 3,92%          | 2,86%          | 10,84%          |
| V.        | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                               | 0                 |                | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%           |
| VI.       | Aktywa finansowe dostępne do obrotu                                  | 4 341             | 4 341          | 2,03%          | 1,33%          | 0,00%           |
| VII.      | Pozostałe aktywa finansowe   | 35                | 3 008          | 0,02%          | 0,92%          | 8494,29%        |
| VIII.     | Rozliczenia międzyokresowe   | 8 419             | 31 185         | 3,93%          | 9,58%          | 270,41%         |
| IX.       | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                   | 10 224            | 8 825          | 4,77%          | 2,71%          | -13,68%         |
| X.        | Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                | 0                 | 50             | 0,00%          | 0,02%          | 0,00%           |
|           | <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>214 225</b>    | <b>325 574</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>51,98%</b>   |

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A.  
w 2011 roku

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2012 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku.

| poz.      | AKTYWA   | Stan na w tys. zł |                | Struktura      |                | Zmiana           |
|-----------|--|-------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|           |  | 31.12.2011 r.     | 31.12.2012r.   | 2011r.         | 2012r.         | <u>2012/2011</u> |
| <b>A.</b> | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>   | <b>5 537</b>      | <b>97 568</b>  | <b>2,58%</b>   | <b>29,97%</b>  | <b>1662,11%</b>  |
| I.        | Rzeczowe aktywa trwałe   | 2 302             | 4 265          | 1,07%          | 1,31%          | 85,27%           |
| II.       | Wartości niematerialne   | 157               | 254            | 0,07%          | 0,08%          | 61,78%           |
| III.      | Nieruchomości inwestycyjne   | 2 162             | 0              | 1,01%          | 0,00%          | -100,00%         |
| IV.       | Inwestycje w jednostkach podporządkowanych                           | 0                 |                | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%            |
| V.        | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                               | 555               | 82 592         | 0,26%          | 25,37%         | 14781,44%        |
| V.        | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 555               | 793            | 0,26%          | 20,27%         | 14781,44%        |
| VI.       | Pozostałe aktywa finansowe   | 108               | 7 255          | 0,05%          | 2,23%          | 6617,59%         |
| VII.      | Aktywa z tytułu podatku odroczonego                                  | 253               | 2409           | 0,12%          | 0,74%          | 852,17%          |
| VIII.     | Pozostałe aktywa trwałe  | 0                 |                | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%            |
| <b>B.</b> | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>   | <b>208 688</b>    | <b>228 006</b> | <b>97,42%</b>  | <b>70,03%</b>  | <b>9,26%</b>     |
| I.        | Zapasy   | 169 898           | 164 549        | 79,31%         | 50,54%         | -3,15%           |
| II.       | Należności handlowe  | 7 370             | 6 698          | 3,44%          | 2,06%          | -9,12%           |
| III.      | Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                    | 1                 | 38             | 0,00%          | 0,01%          | 0,00%            |
| IV.       | Pozostałe należności   | 8 401             | 9 312          | 3,92%          | 2,86%          | 10,84%           |
| V.        | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                               | 0                 |                | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%            |
| VI.       | Aktywa finansowe dostępne do obrotu                                  | 4 341             | 4 341          | 2,03%          | 1,33%          | 0,00%            |
| VII.      | Pozostałe aktywa finansowe   | 35                | 3 008          | 0,02%          | 0,92%          | 8494,29%         |
| VIII.     | Rozliczenia międzyokresowe   | 8 419             | 31 185         | 3,93%          | 9,58%          | 270,41%          |
| IX.       | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                   | 10 224            | 8 825          | 4,77%          | 2,71%          | -13,68%          |
| X.        | Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                | 0                 | 50             | 0,00%          | 0,02%          | 0,00%            |
|           | <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>214 225</b>    | <b>325 574</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>51,98%</b>    |

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A.  
w 2011 roku

### Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku w porównaniu z rokiem 2011

|           | Wyszczególnienie  | Za okres 01.01. - 31.12. |                | Struktura      |                | Zmiana          |
|-----------|---|--------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|           |   | 2011 r. (OB)             | 2012r. (OU)    | 2011r.         | 2012r.         | (OB - OU)<br>OU |
| <b>A.</b> | <b>Przychody ze sprzedaży</b>                             | <b>108 359</b>           | <b>170 873</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>57,69%</b>   |
| I.        | Przychody ze sprzedaży produktów i aportu                 | 93 195                   | 137 334        | 86,01%         | 80,37%         | 47,36%          |
| II.       | Przychody ze sprzedaży usług                              | 1 207                    | 25 833         | 1,11%          | 15,12%         | 2040,27%        |
| III.      | Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów               | 13 957                   | 7 706          | 12,88%         | 4,51%          | -44,79%         |
| <b>B.</b> | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b> | <b>70 111</b>            | <b>105 639</b> | <b>64,70%</b>  | <b>61,82%</b>  | <b>50,67%</b>   |
| I.        | Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług i aportu | 61 573                   | 100 688        | 56,82%         | 58,93%         | 63,53%          |
| II.       | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                  | 8 538                    | 4 951          | 7,88%          | 2,90%          | -42,01%         |
| <b>C.</b> | <b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>                  | <b>38 248</b>            | <b>65 234</b>  | <b>35,30%</b>  | <b>38,18%</b>  | <b>70,56%</b>   |
| I.        | Pozostałe przychody operacyjne                            | 3533                     | 2835           | 3,26%          | 1,66%          | -19,76%         |
| II.       | Koszty sprzedaży  | 5396                     | 9881           | 4,98%          | 5,78%          | 83,12%          |
| III.      | Koszty ogólnego zarządu                                   | 9 083                    | 14 396         | 8,38%          | 8,42%          | 58,49%          |
| VI.       | Pozostałe koszty operacyjne                               | 1981                     | 3418           | 1,83%          | 2,00%          | 72,54%          |
| <b>D.</b> | <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>          | <b>25 321</b>            | <b>40 374</b>  | <b>23,37%</b>  | <b>23,63%</b>  | <b>59,45%</b>   |
|           | Przychody finansowe                                       | 5 646                    | 645            | 5,21%          | 0,38%          | -88,58%         |
|           | Koszty finansowe  | 3 240                    | 7 947          | 2,99%          | 4,65%          | 145,28%         |
| <b>E.</b> | <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                 | <b>27 727</b>            | <b>33 072</b>  | <b>25,59%</b>  | <b>19,35%</b>  | <b>19,28%</b>   |
|           | Podatek dochodowy   | 1 662                    | -2 156         | 1,53%          | -1,26%         | -229,72%        |
| <b>F.</b> | <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>   | <b>26 065</b>            | <b>35 228</b>  | <b>24,05%</b>  | <b>20,62%</b>  | <b>35,15%</b>   |
| <b>G.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>           | <b>0</b>                 |                | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>    |
| <b>H.</b> | <b>Zysk (strata) netto</b>                                | <b>26 065</b>            | <b>35 228</b>  | <b>24,05%</b>  | <b>20,62%</b>  | <b>35,15%</b>   |
| <b>I.</b> | <b>Pozostałe całkowite dochody</b>                        | <b>-109</b>              | <b>-524</b>    |                |                |                 |
| <b>J.</b> | <b>Suma całkowitych dochodów</b>                          | <b>25 956</b>            | <b>34 704</b>  |                |                | <b>-71,06%</b>  |

### Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2012 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 10 224 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 8 825 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 1 398 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2012 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 75 498 tys. zł. Wynik ten jest efektem aktywności inwestycyjnej Grupy, wyrażającej się w zwiększonej produkcji mieszkań oraz pozyskaniem nowych nieruchomości gruntowych na cele budowlane.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała w 2012 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 90 952 tys. zł.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2012 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 14 057 tys. zł. Ta nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest wypadkową zwiększenia się wartości pozyskanych przez Grupę kredytów oraz środków uzyskanych z tytułu emisji obligacji w odniesieniu do sumy spłaconych kredytów wraz z odsetkami. Wpływy z tytułu zobowiązań oprocentowanych w postaci kredytów i obligacji były przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy, czyli realizację inwestycji.

### 3. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2012

Zarówno Spółki zależne jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2012 rok.

### 4. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MURAPOL w 2012 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej MURAPOL na koniec 2012 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku nieruchomości w Polsce w roku 2012, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Grupę należy uznać jako bardzo dobre, są one wyraźnie wyższe niż te osiągnięte w 2011 roku

2012 rok był pierwszym „pokryzysowym” rokiem dla branży deweloperskiej, zdaniem Zarządu Grupa bardzo dobrze wykorzystała ten okres, uruchamiając kilka nowych inwestycji lub kolejne etapy projektów realizowanych w latach ubiegłych. Jednocześnie przygotowała odpowiednią ilość inwestycji na kolejne lata co będzie skutkowało dalszym dynamicznym rozwojem Grupy oraz wejściem na nowe rynki w miastach, w których do tej pory Grupa nie była obecna. Świadczy to o dużym potencjale rozwojowym Grupy oraz stabilnych fundamentach finansowych i organizacyjnych.

#### Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2012 roku utrzymują się na podobnych poziomach jak w roku 2011, i w opinii Zarządu oceniane są jako bardzo korzystne. Wskaźnik ROE charakteryzuje się spadkiem w ujęciu rok do roku. Jest to efekt tego, iż Grupa akumuluje wypracowywane zyski na kapitale zapasowym, który służy dalszemu finansowaniu działalności Grupy. Mimo spadku, wskaźnik ten i tak jest bardzo wysoki na tle branży.

| Wskaźniki rentowności                                       |   |   | 2011        | 2012        |
|---|---|---|-------------|-------------|
| <b>Rentowność aktywów (ROA)</b>                             | (wynik netto / suma aktywów) *100                 | % | <b>12,2</b> | <b>10,8</b> |
| <b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>                  | (wynik netto / kapitał własny) *100               | % | <b>31,8</b> | <b>30,6</b> |
| <b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b> | (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100 | % | <b>35,3</b> | <b>38,2</b> |
| <b>Wskaźnik marży zysku operacyjnego</b>                    | (EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100            | % | <b>23,7</b> | <b>25,7</b> |
| <b>Wskaźnik marży zysku netto</b>                           | (zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100        | % | <b>24,1</b> | <b>20,6</b> |

W kolejnych latach celem Zarządu jest utrzymanie przez Grupę poniższych wskaźników na obecnym wysokim poziomie.



### Wskaźniki płynności

Tradycyjnie, wskaźniki płynnościowe określające szybką płynność oraz środki pieniężne w branży deweloperskiej, ze względu na jej specyfikę, nie są wysokie. Jednakże świadczą o bezpiecznej sytuacji płynnościowej w Grupy.

| Wskaźniki płynności                         |  | 2011       | 2012       |
|---|--|------------|------------|
| <b>Wskaźnik płynności I (current ratio)</b> | (aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)                      | <b>2,8</b> | <b>2,0</b> |
| <b>Wskaźnik płynności II (quick ratio)</b>  | ((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)                | <b>0,5</b> | <b>0,6</b> |
| <b>Wskaźnik płynności III (cash ratio)</b>  | (środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania) | <b>0,1</b> | <b>0,1</b> |

bieżące zobowiązania = zobowiązania krótkoterminowe – rozliczenia międzyokresowe

### Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Grupa w coraz większym stopniu wykorzystuje również dźwignię finansową co znacząco wpłynie w najbliższym okresie na skalę działalności Spółki oraz wzrost osiąganych przychodów i zysków.

| Wskaźniki zadłużenia                                    |  |   | 2011        | 2012        |
|---|--|---|-------------|-------------|
| <b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>                     | (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100<br>(bez ZFŚS) | % | <b>52,6</b> | <b>52,2</b> |
| <b>Wskaźnik struktury pasywów (źródła finansowania)</b> | (kapitał własny / kapitał obcy) *100                     | % | <b>61,8</b> | <b>55,2</b> |
| <b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>    | (kapitał własny / aktywa ogółem) *100                    | % | <b>38,2</b> | <b>35,4</b> |

zobowiązania ogółem nie obejmują rezerw i rozliczeń międzyokresowych

### 5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Grupa Kapitałowa MURAPOL posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, przedpłat od Klientów i kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd kieruje swoje wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego portfela gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy oraz budowy portfela projektów deweloperskich w formie wspólnych przedsięwzięć.

Grupa uruchomiła i uruchomi przedsięwzięcia za pośrednictwem innych podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie tych przedsięwzięć (finansowanie celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem MURAPOL S.A.

## 6. Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

W 2012 roku, działalność Grupy zlokalizowana była w 9 miastach na terenie Polski: Warszawie, Poznaniu, Bielsku-Białej, Tychach, Krakowie, Wieliczce, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach. W 2012 roku kontynuowany był rozwój oferty przez Grupę w podstawowym portfelu produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań o podwyższonym standardzie w zabudowie wielorodzinnej w uruchamianych i planowanych przyszłych inwestycjach. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2012 roku jak i w strukturze projektów planowanych. Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane ze Spółką podmioty zewnętrzne w systemie podwykonawstwa, oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

W przypadku gruntów, pomimo jednostkowych transakcji o znacznych wartościach, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy.

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku ogólnopolskim i rynkach regionalnych firm budowlanych.

## 7. Działalność Grupy w ciągu roku

W 2012 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty zrealizowane w 2012 roku:

| Projekt                                     | Segment                     | Liczba mieszkań/<br>powierzchnia biur w m2 |
|---|-----------------------------|--|
| Kopczyńskiego I etap w Bielsku-Białej       | Domy w zabudowie szeregowej | 64 / 4064 m2                               |
| Grunwaldzka w Bielsku-Białej                | Podwyższony                 | 67 / 3881 m2                               |
| Miodowa w Bielsku-Białej                    | Podwyższony                 | 19 / 959 m2                                |
| Osiedle Secesja w Wieliczce                 | Domy w zabudowie szeregowej | 56 / 2786 m2                               |
| Osiedle Piniowe                             | Domy w zabudowie szeregowej | 24 / 1231m2                                |
| Osiedle Królewskie I etap                   | Podwyższony                 | 80 / 3506 m2                               |
| Osiedle Sosnowe I etap                      | Podwyższony                 | 51 / 2170 m2                               |
| Nordika w Gdańsku                           | Biurowiec                   | 42 / 6 179 m2                              |
| Osiedle Vivaldiego I etap                   | Podwyższony                 | 109 / 5337 m2                              |
| Mała Skandynawia w Katowicach III etap      | Podwyższony                 | 27 / 1308 m2                               |
| Zielony Zakątek we Wrocławiu III etap       | Podwyższony                 | 56 / 2821 m2                               |
| Różana Dolina we Wrocławiu                  | Domy w zabudowie szeregowej | 36 / 2087 m2                               |
| Krzyki I etap we Wrocławiu                  | Podwyższony                 | 104/ 4613 m2                               |
| Osiedle Cztery Pory Roku IV etap w Tychach  | Podwyższony                 | 67/ 3167 m2                                |
| Osiedle Cztery Pory Roku I etap w Warszawie | Podwyższony                 | 144/ 7353 m2                               |
| Osiedle Nowe Winogrody w Poznaniu           | Podwyższony                 | 237 / 10693 m2                             |

### **Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej MURAPOL , zawarte w 2012 roku**

W 2012 roku Spółka nie zawarła znaczących umów z Kontrahentami z punktu widzenia prowadzonej działalności, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych.

### **Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

Grupa Kapitałowa MURAPOL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2012 roku.

### **Umowy finansowe**

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Grupę w 2012 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 15.

### **Umowy współpracy lub kooperacji**

Grupa Kapitałowa MURAPOL zawarła w 2012 roku kilka umów w formule tzw. "Programów Partnerskich" tj. realizacji wspólnego przedsięwzięcia z właścicielami gruntów w ramach spółek celowych w Warszawie, Poznaniu, Gdańsku i Krakowie.

### **Umowy Leasingowe**

Znaczącą umowę leasingową Grupy stanowi umowa leasingu zwrotnego na nabycie biura w Krakowie.

## **8. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej MURAPOL**

Z uwagi na przewidywaną poprawę sytuacji w branży, w 2012 roku priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie szeregu nowych inwestycji, tak aby zabezpieczyć portfel projektów na lata 2013 i kolejne. Ponadto w związku ze zmianami na rynku kredytów hipotecznych i wprowadzaniem kolejnych rekomendacji KNF, konieczne było podjęcie działań w kierunku silnego wsparcia dla Klientów Grupy, w zakresie pozyskiwania kredytów hipotecznych. Jednocześnie Grupa podjęła intensywne działania w celu ekspansji na nowe rynki (miasta) o wysokim potencjale popytu w celu zapewnienia dalszego dynamicznego rozwoju Grupy w długim okresie. Podjęte w tym kierunku kroki w 2012 roku to przede wszystkim:

- zapewnienie Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Grupy oraz jej klientów,
- współpraca z bankami i pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań (utworzenie osobnego podmiotu zależnego zatrudniającego wysokiej klasy specjalistów z rynku hipotecznego),
- ciągłe dostosowanie oferty do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- maksymalnie najlepsze wykorzystane istniejących zasobów w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności,
- ciągłe umacnianie zaufania Klientów do marki MURAPOL poprzez podniesienie standardu oferty, dalszą poprawę jakości i terminowości realizowanych projektów,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w 2013 roku, Grupa Kapitałowa MURAPOL S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2012 oraz zwiększania udziału w rynku, również poprzez uruchamianie inwestycji w nowych miastach. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na ogólnopolskim rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Grupy
- wypracowanemu know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanym zasobom gruntów pod inwestycje (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów),
- realizację nowych projektów w ramach wspólnych przedsięwzięć z zewnętrznymi Partnerami

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie podwyższonego standardu i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach największych miast w Polsce,
- poszerzenie aktywności w segmencie powierzchni komercyjnych
- poszukiwanie rozwiązań technologicznych optymalizujących proces budowlany

## 9. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej MURAPOL

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Grupy.

*Czynniki makroekonomiczne* – Niestabilna sytuacja makroekonomiczna w krajach Unii Europejskiej w istotny sposób wpływa na rynek w naszym kraju. Problemy budżetowe wielu krajów mogą się przełożyć na sytuację ogólnoswiatową, również w istotny sposób mogą wpłynąć na kondycję sektora finansowego, co może wywołać kolejną falę kryzysową w światowej gospodarce.

*Dostępność kredytów hipotecznych* – zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz powolne wychodzenie sektora bankowego z kryzysu (mała dostępność kredytów, długotrwałe procedury) może spowodować ograniczanie popytu na nowe mieszkania i domy. Ponadto planowane wygaszenie programu rządowego „Rodzina na swoim” z końcem 2012 roku, również może ograniczyć krąg potencjalnych nabywców mieszkań.

*Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty* – źródłem obecnego i przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

*Decyzje administracyjne* – specyfika projektów deweloperskich wymaga od Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących) czy wręcz ich nie uzyskanie co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

*Zmiany przepisów prawa* – wejście w kwietniu 2012 roku tzw. Ustawy deweloperskiej oraz zmiany innych przepisów spowodowanych jej wprowadzeniem skutkuje czasowymi utrudnieniami w prowadzeniu działalności dla spółek z branży.

Kluczowym dla Grupy MURAPOL SA działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu MURAPOL SA.

## **10. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.**

Skuteczność systemu kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zapewniona została w oparciu o:

- **ustaloną strukturę i zakres raportowania finansowego stosowanego przez Grupę**

W Grupie przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planu średnioterminowego (na okres przynajmniej 3 lat). Co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planie średnioterminowym. W proces ten, kierowany przez Zarząd, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Spółki.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format i szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki.

Spółka stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

- **jasno ustalony podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej**

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Wiceprezesa Zarządu oraz Dyrektora Finansowego Spółki.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu finansowo-księgowego przy wsparciu sekcji do spraw raportowania i kontroli. Całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla pionu finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolera finansowego odpowiedzialnego za działy księgowości i raportowania, a następnie przez Wiceprezesa Zarządu oraz Dyr. Finansowego Spółki.

- **regularną ocenę działalności Grupy w oparciu o raporty finansowe**

System finansowo-księgowy jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych oraz stosowanej przez Grupę miesięcznej sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te analizowane są szczegółowo przez dział raportowania i kontroli a następnie przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych w Grupie. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy. Z uwagi na specyfikę branży, analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie analizowane są poszczególne projekty inwestycyjne.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

- **weryfikację sprawozdań finansowych Grupy przez niezależnego biegłego rewidenta**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach.

- **sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe**

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji developerskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości – są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji projektów budowlanych, wszystkie budżety są aktualizowane

nie rzadziej niż co 3 miesiące. Proces aktualizacji tych budżetów jest oparty na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu a zwłaszcza Wiceprezesa Zarządu oraz Dyr. Finansowego Spółki.

- **proces zarządzania ryzykiem**

Od 2007 roku funkcjonuje w Grupie sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

#### **11. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji**

Na dzień 31 grudnia 2012 r. podmiot dominujący MURAPOL S.A. była kontrolowana bezpośrednio i pośrednio przez 3 Akcjonariuszy: Michała Dziudę, Wiesława Cholewę oraz Leszka Kołodzieja posiadających łącznie 100% akcji oraz 100% głosów na WZA.

#### **13. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów**

##### **Zarząd**

###### **Skład osobowy Zarządu Jednostki Dominującej**

W roku 2012 Zarząd Spółki MURAPOL S.A. działał w składzie:  
Michał Dziuda – Prezes Zarządu  
Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu  
Arkadiusz Zachwieja – Wiceprezes Zarządu do 10.12.2012r.

##### **Rada Nadzorcza**

###### **Skład osobowy Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej**

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków.

W 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki MURAPOL S.A. składała się z 6 następujących Członków:

Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
Jolanta Dziuda – Członek Rady Nadzorczej  
Barbara Cholewa – Członek Rady Nadzorczej  
Joanna Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej  
Bogdan Sikorski – Członek Rady Nadzorczej

W trakcie 2012 roku w składzie Rady Nadzorczej nie zaszły żadne zmiany.

#### **14. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi.**

Wszystkie transakcje zawarte przez Grupę z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

## 15. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

### Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2012 r. saldo zaciągniętych pożyczek od podmiotów zewnętrznych wyniosło 0,00 zł, zaś saldo w ramach Grupy wyniosło 29 825 000,00 zł. Pożyczki otrzymane przez MURAPOL SA w 2012r. prezentuje poniższe zestawienie.

| Pożyczkodawca  | kwota                |
|--|----------------------|
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 07.12.2010 | 2 300 000,00         |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 13.06.2011 | 5 600 000,00         |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 28.10.2011 | 4 900 000,00         |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 15.12.2011 | 6 800 000,00         |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 02.02.2012 | 890 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 19.04.2012 | 1 400 000,00         |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 29.05.2012 | 850 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 08.06.2012 | 440 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 12.07.2012 | 890 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 20.07.2012 | 600 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 30.07.2012 | 750 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 16.11.2012 | 890 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 12.12.2012 | 215 000,00           |
| Murapol & M Investment Sp. z o.o. z dnia 10.08.2012            | 3 300 000,00         |
|  | <b>29 825 000,00</b> |

Na 31 grudnia 2011 r. saldo zaciągniętych pożyczek w ramach Grupy wyniosło 19 050 000,00 zł.

### Kredyty i pożyczki ogółem

| KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI | 31.12.2012           | 31.12.2011           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Do 1 roku .....                     | 30 025 371,02        | 56 934 998,09        |
| Powyżej 1 roku do 2 lat .....       | 6 506 400,00         | 13 282 869,98        |
| Powyżej 2 lat do 5 lat .....        | 706 827,00           | -                    |
| Powyżej 5 lat .....                 | -                    | -                    |
| <b>Razem kredyty .....</b>          | <b>37 238 598,02</b> | <b>70 217 868,97</b> |
| W tym: długoterminowe .....         | 7 213 227,00         | 56 934 998,09        |
| krótkoterminowe .....               | 30 025 371,02        | 13 282 869,98        |

Na dzień 31 grudnia 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2011 r. wszystkie zaciągnięte przez spółki z Grupy kredyty wyrażone były w złotych polskich.

### Umowy kredytowe wypowiedziane w 2012 roku

Spółki z Grupy w 2012 r. nie wypowiedziały żadnej umowy kredytowej. Nie została też żadna umowa kredytowa wypowiedziana przez banki finansujące.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A.  
w 2011 roku

Zaciągnięte w 2012 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

| KREDYTY BANKOWE ZACIĄGNIĘTE W 2012 r. |                |               |        |                                   |                       |                     |
|---------------------------------------|----------------|---------------|--------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Bank                                  | Rodzaj kredytu | Kwota kredytu | Waluta | Kwota kredytu pozostała do spłaty | Oprocentowanie        | Termin wymagalności |
| BPS S.A.                              | OBROTOWY       | 7 000 000,00  | PLN    | 6 740 000,00                      | WIBOR + marża<br>bank | 31.01.2015          |
| BANK                                  |                |               |        |                                   |                       |                     |
| SPÓŁDZIELCZY                          |                |               |        |                                   |                       |                     |
| SILESIA                               | OBROTOWY       | 3 100 000,00  | PLN    | 3 049 227,00                      | stałe                 | 28.02.2013          |

## 16. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W 2012 roku Jednostka Dominująca dokonała kolejnych emisji obligacji wg poniższego zestawienia :

| Wyszczególnienie                         | Data zawarcia | Czas transakcji | Kwota nominalna | Oprocentowanie   |  |
|--|---------------|-----------------|-----------------|--|--|
|  |               |                 |                 | nominalne  | efektywne  |
| <b>Wg stanu na dzień 31.12.2011</b>      |               |                 |                 |  |  |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA C)    | 22.08.2011    | 3 lata          | 25 000 000,00   | WIBOR3M+ marża   | WIBOR3M+ marża   |
| <b>Wg stanu na dzień 31.12.2012</b>      |               |                 |                 |  |  |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA C)    | 22.08.2011    | 3 lata          | 25 000 000,00   | WIBOR3M+ marża   | WIBOR3M+ marża   |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA D)    | 27.04.2012    | 3 lata          | 7 500 000,00    | WIBOR3M+ marża   | WIBOR3M+ marża   |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA E)    | 16.05.2012    | 3 lata          | 7 500 000,00    | WIBOR3M+ marża   | WIBOR3M+ marża   |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA F)    | 20.08.2012    | 3 lata          | 10 000 000,00   | WIBOR3M+ marża   | WIBOR3M+ marża   |
| Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA G)    | 14.11.2012    | 3 lata          | 5 500 000,00    | WIBOR3M+ marża   | WIBOR3M+ marża   |
| Obligacje kuponowe 1,5-letnie (SERIA H1) | 04.12.2012    | 1,5 lata        | 1 750 000,00    | I okres odsetkowy<br>WIBOR6M+ marża,<br>następne<br>WIBOR3M+ marża | I okres odsetkowy<br>WIBOR6M+ marża,<br>następne<br>WIBOR3M+ marża |
| Obligacje kuponowe 9-m-cy (SERIA J)      | 20.12.2012    | 9 miesięcy      | 5 000 000,00    | 11%  | 11%  |

Obligacje serii D o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 23.08.2012r. Obligacje serii D są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii E o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 23.08.2012r. Obligacje serii E są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii F o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii F są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii G o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii G są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.



Obligacje serii H1 o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 1,5-letnim, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii H1 są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii J o wartości nominalnej 1000 zł każda, z okresem wykupu 9-m-cy, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii J są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania cała emisja obligacji serii J została wykupiona.

#### **17. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

W 2012 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności spółek z Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Jednostka Dominująca była stroną postępowań dotyczących zobowiązań, których łączna wartość wynosiła ok. 1 425 532,07 zł. Postępowania, których stroną jest Jednostka Dominująca, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

#### **17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Grupy Kapitałowej MURAPOL**

W 2012 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w Grupie oraz poszerzanie kadry zarządzającej najwyższego szczebla.

#### **18. Informacja o udzielonych w roku 2012 pożyczkach**

W 2012 r. w ramach Grupy Jednostka Dominująca udzieliła pożyczek podmiotom zależnym wg poniższego zestawienia:

| <b>Pożyczkobiorca / data zawarcia umowy</b>                    | <b>kwota</b>         |
|--|----------------------|
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 02.02.2012 | 890 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 19.04.2012 | 1 400 000,00         |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 29.05.2012 | 850 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 08.06.2012 | 440 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 12.07.2012 | 890 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 20.07.2012 | 600 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 30.07.2012 | 750 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 16.11.2012 | 890 000,00           |
| Murapol Nord Sp. z o.o. Spółka Komandytowa - z dnia 12.12.2012 | 215 000,00           |
| Murapol & M Investment Sp. z o.o. z dnia 10.08.2012            | 3 300 000,00         |
|  | <b>10 225 000,00</b> |

#### **19. Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2012 roku poręczeniach i gwarancjach**

W 2012 roku Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie udzieliły i nie otrzymały żadnych istotnych poręczeń i gwarancji.

#### **20. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.**

Członkowie Zarządu Spółki nie posiadają zapisów umownych ze Spółką o rekompensacie w przypadku rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska.

**21. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących w Grupie Kapitałowej MURAPOL.**

|                                | Wynagrodzenia<br>2012 w zł |
|--------------------------------|----------------------------|
| <b>1. Zarząd</b>               |                            |
| <b>Wynagrodzenie i nagrody</b> |                            |
| Michał Dziuda .....            | 1 555 749,14               |
| Michał Sapota .....            | 60 000,00                  |
| <b>2. Rada Nadzorcza:</b>      |                            |
| Wiesław Cholewa .....          | 48 000,00                  |
| Leszek Kołodziej .....         | 48 000,00                  |
| Jolanta Dziuda .....           | 6 000,00                   |
| Barbara Cholewa .....          | 6 000,00                   |
| Joanna Kołodziej .....         | 6 000,00                   |
| Bogdan Sikorski .....          | 6 000,00                   |

W roku 2012 nie została wypłacona zaliczka na poczet dywidendy.

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej bezpośrednio i pośrednio na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiał się następująco:

|                       | Akcje<br>liczba | Akcje<br>wartość nominalna<br>(zł) | Opcje na akcje<br>liczba | Razem<br>(liczba opcji i akcji) |
|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Zarząd</b>         |                 |                                    |                          |                                 |
| Michał Dziuda         | 16 000 000      | 800 000                            | -                        | 16 000 000                      |
| <b>Rada Nadzorcza</b> |                 |                                    |                          |                                 |
| Wiesław Cholewa       | 12 000 000      | 600 000                            | -                        | 12 000 000                      |
| Leszek Kołodziej      | 12 000 000      | 600 000                            | -                        | 12 000 000                      |

**22. Informacje o znanych Grupie, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

Grupa do dnia sporządzenia Sprawozdania nie posiadała informacji o zawarciu umów, które mogą w przyszłości skutkować zmianami w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy

**23. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

W dniu 8 listopada 2012r. MURAPOL S.A. zawarła z Instytutem Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego MURAPOL S.A. z okres od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A., przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie niniejszej umowy określono wynagrodzenie w kwocie 101 tys. zł, w tym za badanie sprawozdania za rok 2012r. w kwocie 65 tys. zł.

Za analogiczny okres w dniu 3 sierpnia 2011 roku spółka MURAPOL S.A. zawarła z REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badania sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych. Umowa zawarta została na badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy za lata 2012-2013. łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych za 2012 r. wynosiła 76,5 tys. zł, w tym za badanie sprawozdania jednostki MURAPOL S.A. 35 tys. zł.

Ponadto w 2012 roku REWIT Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi atestacyjne polegające między innymi na badaniu historycznych danych finansowych Spółki, przegląd śródroczny oraz kwartalny na potrzeby prospektu emisyjnego na łączną kwotę 68 tys. zł.

#### **24. Rekomendacja Zarządu co do podziału zysku za rok 2012**

Zarząd MURAPOL S.A. rekomenduje przekazanie zysku netto za rok 2012 w całości na kapitał zapasowy.

---

Michał Dziuda, Prezes Zarządu

---

Michał Sapota, Wiceprezes Zarządu

Bielsko-Biała, 24 kwietnia 2013 roku