

Bielsko-Biała, dnia 30 czerwca 2014 r.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu MURAPOL S. A. przekazuję na Państwa ręce jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe MURAPOL S. A. oraz skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MURAPOL za rok 2013, które stanowią podsumowanie wyników finansowych oraz najważniejszych wydarzeń dla naszej Spółki i Grupy w tym okresie.

Miniony rok już tradycyjnie zakończyliśmy najwyższymi wynikami w historii Murapol. Przeszło 43 mln czystego zysku, wypracowane na 170 mln przychodów wygenerowało rentowność netto na poziomie zbliżonym do pułapu powtarzalnego już od wielu lat: ponad 30%.

Osiągnęliśmy je dzięki ciężkiej pracy całego naszego zespołu i konsekwentnej realizacji przyjętej strategii inwestycyjnej, opartej o powtarzalny model biznesowy projektów deweloperskich na rynku mieszkań przeznaczonych do sprzedaży.

Ostatecznie, w 2013 roku nasze dywizje sprzedażowe pobiły własne rekordy, i z wynikiem 1 357 mieszkań pozwolił kolejny rok z rzędu zająć trzecią lokatę w kraju pod względem samej tylko ilości sprzedanych lokali. Nie jest tajemnicą, iż pierwsze miesiące 2014 roku pociągnęły dalsze przetasowania na podium, dzięki czemu nasza sprzedaż zajmuje już drugie miejsce w kraju. Mając na względzie powtarzalnie najwyższy w Polsce wskaźnik wyprzedaży oferty trzeba pamiętać, jak precyzyjna i dynamiczna musi być praca zespołów odpowiedzialnych za portfel inwestycji. Równolegle bowiem departamenty odpowiedzialne za research i przygotowanie inwestycji zbudowały i utrzymują potężny portfel rewelacyjnych produktowo i ekonomicznie projektów, gotowych do uruchomienia w dowolnym momencie bieżącego oraz przyszłego roku. W portfelu znajdują się projekty oportunistyczne - tzw. distressed assets - które w wyniku naszej pracy stają się płynnymi aktywami finansowymi, ale zaznacza się coraz mocniejszy udział pasywnych inwestorów gruntowych - w ramach tzw. Programów Partnerskich, które promujemy wśród indywidualnych i instytucjonalnych podmiotów z potencjałem gruntowym.

2013 rok był piątym rokiem mojej współpracy ze spółką, i ostatnim, w którym piastowałem stanowisko wiceprezesa zarządu - od bieżącego roku zastąpiłem wieloletniego prezesa spółki i jej istotnego akcjonariusza, Pana Michała Dziudę. Obowiązki członka zarządu dzielę wspólnie z wieloletnim managerem spółki, mecenasem Nikodemem Iskrą, który stanowi od ponad 6 lat istotne, merytoryczne wsparcie zarówno w tworzeniu jak i realizowaniu strategii naszej spółki oraz w budowaniu jej wartości na rynku.

W ostatnich latach konsekwentnie pracujemy nad stworzeniem holdingowej struktury dla Murapol S.A., w ramach której grupujemy inwestycje (w postaci joint-venture oraz zamkniętych funduszy inwestycyjnych), a także wydzielamy poszczególne typy działalności pomocniczej do osobnych spółek zależnych (generalne wykonawstwo, obsługa sprzedażowa, broker kredytowy, etc.).

W ujęciu strategicznym bardzo ważne są dane, obrazujące przebieg życia inwestycji w ramach Polskiego Deweloperskiego FIZ, którego działalnością inwestycyjną w deweloperkę mieszkaniową zarządzamy. Jest to pokazowy produkt inwestycyjny, w którym sami jesteśmy inwestorem. Pierwsze zasilenie PD FIZ projektami nastąpiło z końcem 2012 roku, natomiast na koniec 2013 roku wartość aktywów netto zgromadzonych w spółkach celowych wyniosła już przeszło 300 mln PLN. Zważywszy, iż w ochronie rentowności kapitałów Murapol nie utrzymuje banku ziemi - aktywa te generują standardowe przedziały marż, które z kolei pozostają w FIZ - jako kapitał do reinwestycji.

Wyniki z działalności ulokowanej pod PD FIZ w tym roku zostają rozpoznane na działalności finansowej (jako przeszacowanie certyfikatów funduszu w wyniku wyceny pozostałościowej aktywów spółek celowych), i będziemy konsekwentnie zmierzać do rozpoznawania tej działalności jako podstawowej, czyli zgodnej ze specjalizacją Murapol - jaką jest rynek mieszkaniowy.

W bieżącym roku przewidujemy możliwość powielenia modelu PD FIZ poprzez utworzenie z kolejnym TFI funduszu inwestycyjnego zamkniętego, emitującego certyfikaty również do inwestorów zewnętrznych. Taka struktura wpisuje się w naszą strategię maksymalnego wykorzystania kapitałów własnych i przy wsparciu kapitałów zewnętrznych - powtarzalności modelu prowadzonych inwestycji na rynku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż.

Kolejne lata przyniosą kontynuację obserwowanej od lat dynamiki rozwoju Holdingu, a to zarówno dzięki trwającym już inwestycjom, jak i inwestycjom przygotowywanym - z których wyjście nastąpi w perspektywie 2015-2017 roku.

Jeszcze dwa zdania o IPO. :) Od 2007 roku Murapol myśli o przeprowadzeniu emisji publicznej i wejściu na rynek główny GPW. Na przestrzeni tych wszystkich lat zrealizowaliśmy wszystkie zapowiedzi dotyczące realizacji strategii oraz wyniki finansowe w zdefiniowanych z góry dynamikach i rentownościach - pomimo iż spółka emisji publicznej nie rozpoczęła. Zdecydowaliśmy, iż poszerzenie benchmarku WIG-DEV o model wyceny adekwatny dla jednostek inwestycyjnych będzie bliższy modelowi biznesowemu Murapol. Bieżący i przyszły rok zbliżają nas do zakończenia zmian struktury operacyjnej, a tym samym umożliwiają Holdingowi prezentowanie danych w takim rygorze - czyli jako jednostki inwestycyjnej, specjalizującej się w rynku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż.

Posiadając aktywa, takie jak wystandaryzowany model biznesowy, optymalna struktura operacyjna, oraz 7 lat powtarzalnych wskaźników - uważam iż IPO i wycena Murapol dojrzały już do realizacji.

Jestem głęboko przekonany, że te wszystkie elementy wpłyną pozytywnie na wartość naszej Spółki, a w konsekwencji także na Państwa jej postrzeganie. Wyrażam nadzieję, że rozumiejąc perspektywy stojące przed Spółką, Państwo jako jej obecni oraz mam nadzieję przyszli interesariusze zechcą pozostać z nami dłużej, czerpać korzyści ekonomiczne z akumulacji jej wartości w latach kolejnych oraz współuczestniczyć w historycznych zmianach, których chcemy dokonać na rynku inwestycji w deweloperkę mieszkaniową.

Szanowni Państwo, jeszcze raz dziękuję za zaufanie, którym obdarzyliście Spółkę.

Wyrażam głęboką wiarę, iż dotychczas spełnione przeze mnie zapowiedzi stawiają całą Grupę Kapitałową Murapol jako wiarygodnego partnera na rynku kapitałowym oraz deweloperskim.

---

Michał Sapota, Prezes Zarządu