

# Sprawozdanie Zarządu z działalności MURAPOL S.A. za rok 2015

Bielsko-Biała dn. 31 marzec 2016

## **I. INFORMACJE ORGANIZACYJNO - PRAWNE**

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed Notariuszem Dariuszem Wojciechem Rzadkowskim i Jarosławem Stejskalem w Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej, w dniu 5 stycznia 2001 roku . Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000275523, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Bielska-Białej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.02.2007r.

Spółka uzyskała NIP 5471932616 i Regon 072695687.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:

6420 Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Według klasyfikacji działalności przyjętej przez GPW S.A., Emitent działa w sektorze budowlanym.

### **Skład osobowy Zarządu:**

- 1) Michał Sapota - Prezes Zarządu
- 2) Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu
- 3) Zbigniew Karwowski - Wiceprezes Zarządu od 01.01.2015 r. do 25.05.2015 r.

### **Skład osobowy Rady Nadzorczej:**

- 1) Michał Dziuda - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Wiesław Cholewa - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- 3) Leszek Kołodziej - Członek Rady Nadzorczej

Spółka na dzień 31.12.2015 roku zatrudniała 171 pracowników.

**II. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym MURAPOL S.A. za 2015 rok.**

AKTYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	2015/2014
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>315 798</b>	<b>335 107</b>	<b>73,93%</b>	<b>70,70%</b>	<b>6,11%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	3 158	2 851	0,74%	0,60%	(9,72%)
Wartości niematerialne	312	360	0,07%	0,08%	15,38%
Nieruchomości inwestycyjne	51 337	2 985	12,02%	0,63%	(94,19%)
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych konsolidowane metodą praw własności	-	-	-	-	
Długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	133 476	107 372	31,25%	22,65%	(19,56%)
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	95 849	200 611	22,44%	42,32%	109,30%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	24 878	13 623	5,82%	2,87%	(45,24%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 383	7 096	1,49%	1,50%	11,17%
Inwestycje długoterminowe	64	64	0,01%	0,01%	-
Należności długoterminowe	340	144	0,08%	0,03%	(57,65%)
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>111 351</b>	<b>138 903</b>	<b>26,07%</b>	<b>29,30%</b>	<b>24,74%</b>
Zapasy	11 900	10 623	2,79%	2,24%	(10,73%)
Należności z tytułu dostaw i usług	51 882	58 241	12,15%	12,29%	12,26%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	
Pozostałe należności krótkoterminowe	13 000	16 103	3,04%	3,40%	23,87%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	28 573	49 333	6,69%	10,41%	72,66%
Rozliczenia międzyokresowe	5 275	417	1,23%	0,09%	(92,09%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	721	4 187	0,17%	0,88%	480,72%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>427 149</b>	<b>474 010</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,97%</b>

**Struktura kapitału własnego i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2015 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku.**

PASYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	2015/2014
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>194 483</b>	<b>264 552</b>	<b>45,53%</b>	<b>55,81%</b>	<b>36,03%</b>
Kapitał podstawowy	2 000	2 000	0,47%	0,42%	-
Wypłacone zaliczkowo dywidendy	(807)	(4 347)	(0,19%)	(0,92%)	438,54%
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	-	6 567	-	1,39%	-
Akcje własne	-	-	-	-	-
Pozostały kapitał zapasowy	152 357	190 721	35,67%	40,24%	25,18%
Niepodzielony wynik finansowy	(2 632)	-	(0,62%)	-	(100,00%)
Wynik finansowy roku obrotowego	43 566	69 611	10,20%	14,69%	59,78%
<b>Udziały mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Udziały mniejszości w kapitale podstawowym	-	-	-	-	-
Udziały mniejszości w kapitale zapasowym	-	-	-	-	-
Udziały mniejszości w wyniku roku obrotowego	-	-	-	-	-
Udział mniejszości niepodzielonym wyniku finansowym	-	-	-	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>45 646</b>	<b>55 999</b>	<b>10,69%</b>	<b>11,81%</b>	<b>22,68%</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	4 583	-	1,07%	-	(100,00%)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	39 319	51 834	9,21%	10,94%	31,83%
Inne zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 744	4 164	0,41%	0,88%	138,76%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-	-	-
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>187 019</b>	<b>153 459</b>	<b>43,78%</b>	<b>32,37%</b>	<b>(17,94%)</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	66 709	53 906	15,62%	11,37%	(19,19%)
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	37 269	39 085	8,73%	8,25%	4,87%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 577	10 122	6,22%	2,14%	(61,91%)
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	138	-	0,03%	-	(100,00%)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	38 176	46 104	8,94%	9,73%	20,77%
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	594	759	0,14%	0,16%	27,78%
Rezerwy krótkoterminowe	1 077	1 445	0,25%	0,30%	34,17%
Przychody przyszłych okresów	16 479	2 038	3,86%	0,43%	(87,63%)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>427 149</b>	<b>474 010</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,97%</b>

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku w porównaniu z rokiem 2014.

Poz.	Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 31.12		Struktura		Zmiana
		2014 r. (OU)	2015r. (OB)	2014r.	2015r.	(OB - OU) OU.
<b>A.</b>	<b>Przychody</b>	<b>141 035</b>	<b>208 207</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>47,63%</b>
I.	Zyski z inwestycji	39 713	87 741	28,16%	<b>42,14%</b>	<b>120,94%</b>
II.	Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	84 528	50 182	59,93%	<b>24,10%</b>	<b>(40,63%)</b>
III.	Przychody z tytułu aportu	11 779	8 777	8,35%	<b>4,22%</b>	<b>(25,49%)</b>
IV.	Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	56 406	-	<b>27,09%</b>	-
V.	Pozostałe przychody operacyjne	5 015	5 101	3,56%	<b>2,45%</b>	<b>1,71%</b>
<b>B.</b>	<b>Koszty</b>	<b>81 433</b>	<b>120 048</b>	<b>57,74%</b>	<b>57,66%</b>	<b>47,42%</b>
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów, towarów, materiałów i usług	33 197	35 109	23,54%	<b>16,86%</b>	<b>5,76%</b>
II.	Koszt własny aportu	10 396	8 777	7,37%	<b>4,22%</b>	<b>(15,57%)</b>
III.	Koszt własny ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	50 076	-	<b>24,05%</b>	-
IV.	Koszty operacyjne	32 413	14 269	22,98%	<b>6,85%</b>	<b>(55,98%)</b>
V.	Pozostałe koszty operacyjne	5 427	11 817	3,85%	<b>5,68%</b>	<b>117,74%</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>59 602</b>	<b>88 159</b>	<b>42,26%</b>	<b>42,34%</b>	<b>47,91%</b>
I.	Przychody (koszty) finansowe	(13 581)	(18 379)	(9,63%)	<b>(8,83%)</b>	<b>35,33%</b>
II.	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	-
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>46 022</b>	<b>69 779</b>	<b>32,63%</b>	<b>33,51%</b>	<b>51,62%</b>
I.	Podatek dochodowy	(2 456)	(168)	(1,74%)	<b>(0,08%)</b>	<b>(93,16%)</b>
a.	część bieżąca	207	2	0,15%	<b>0,00%</b>	<b>(99,03%)</b>
b.	część odroczone	2 249	166	1,59%	<b>0,08%</b>	<b>(92,62%)</b>
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>43 566</b>	<b>69 611</b>	<b>30,89%</b>	<b>33,43%</b>	<b>59,78%</b>
I.	Działalność zaniechana	-	-	-	-	-
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	-	-	-	-	-
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>43 566</b>	<b>69 611</b>	<b>30,89%</b>	<b>33,43%</b>	<b>59,78%</b>
<b>H.</b>	<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>(2 632)</b>	<b>6 567</b>			
<b>I.</b>	<b>Suma całkowitych dochodów</b>	<b>40 934</b>	<b>76 178</b>			<b>86,10%</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Rok 2015 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 721 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 4 187 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 3 466 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała za w 2015 roku zmniejszenie środków pieniężnych w kwocie 7 575 tys. zł.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2015 roku zmniejszenie netto środków pieniężnych w kwocie 4 020 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała za w 2015 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 15 061 tys. zł.

**Wskaźniki rentowności**

Wskaźniki rentowności			2014r.	2015r.
<b>Rentowność aktywów (ROA)</b>	(wynik netto / suma aktywów) *100	%	10,2	14,7
<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	(wynik netto / kapitał własny) *100	%	22,4	26,3
<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	54,7	18,6
<b>Wskaźnik marży zysku operacyjnego</b>	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	%	63,9	87,2
<b>Wskaźnik marży zysku netto</b>	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	%	45,2	60,3

**Wskaźniki płynności**

Wskaźniki płynności		2014r.	2015r.
<b>Wskaźnik płynności I (current ratio)</b>	(aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)	0,7	0,9
<b>Wskaźnik płynności II (quick ratio)</b>	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	0,6	0,8
<b>Wskaźnik płynności III (cash ratio)</b>	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania)	0,0	0,0

**Wskaźniki zadłużenia**

Wskaźniki zadłużenia			2014 r.	2015 r.
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	50,6	43,8
<b>Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)</b>	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	83,6	126,3
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	%	45,5	55,8

### **III. ZDARZENIE ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

#### **Główne zdarzenia w okresie sprawozdawczym**

Wzrost liczby podpisywanych umów z klientami - rok 2015 był dla grupy i holdingu Murapol kolejnym rekordowym rokiem pod względem liczby podpisanych umów dla lokali mieszkaniowych (łącznie suma wszystkich typów podpisanych umów poza umowami rezerwacyjnymi wynosiła 2 400 - sztuk brutto / 1 875 - sztuk netto). Powyższa sytuacja znajduje swoje odzwierciedlenie w poziomie przychodów notowanych przez niekonsolidowane spółki projektowe umiejscowione pod strukturą funduszy inwestycyjnych zamkniętych, a w konsekwencji w przychodach i wyniku finansowym segmentu inwestycyjnego Murapol (poprzez aktualizację wyceny certyfikatów inwestycyjnych powyższych funduszy).

Rozbudowa struktury organizacyjnej - w roku 2015 grono specjalistów skupionych w Murapol poszerzyło się o 33,2%. Był to zarazem kolejny rok dynamicznego wzrostu potencjału operacyjnego skupionego w Murapol. Powyższa sytuacja znajduje swoje bezpośrednie odzwierciedlenie w bieżącym koszcie funkcjonowania spółek konsolidowanych wchodzących w skład grupy Murapol.

Utworzenie funduszu Profit III FIZ - w roku 2015 Murapol we współpracy z Trigon TFI powołała i rozpoczęła zarządzanie funduszem inwestycyjnym zamkniętym Profit III (WAN na koniec 2015: Profit III FIZ 33,4 mln PLN). Element ten zwiększając poziom aktywów pod zarządzaniem Murapol przełożył się zarówno na wzrost skali działań na poziomie spółki Murapol, holdingu jak i grupy.

Kontynuacja procesu relokacji aktywów - w roku 2015 grupa Murapol kontynuowała również proces relokacji aktywów (projektów deweloperskich) z poziomu spółek konsolidowanych na poziom funduszy inwestycyjnych zamkniętych, co znajduje swoje odzwierciedlenie w prezentowanych danych finansowych grupy (WAN na koniec 2015: Polski Deweloperski FIZ 137,2 mln PLN, Murapol FIZ Mieszkaniowy 34,3 mln PLN). Proces ten w przypadku relokacji aktywów wycenianych uprzednio w wartości godziwej nie niesie skutku dla poziomu wyniku finansowego i sumy bilansowej, a w przypadku aktywów wycenianych uprzednio w cenie nabycia skutkuje aktualizacją wartości aktywów do wartości godziwej.

Emisja obligacji - w roku 2015 r. Murapol kontynuowała program emisji obligacji notowanych na rynku Catalyst pozyskując od inwestorów 30 mln PLN w ramach emisji obligacji serii P i 22,5 mln PLN w ramach emisji obligacji serii R. Powyższe środki stanowiły element finansowania wzrostu skali działalności holdingu.

Rok 2015 był dla grupy i holdingu Murapol okresem występowania pozytywnych tendencji na krajowym rynku mieszkaniowym oraz stabilności otoczenia zewnętrznego w zakresie głównych parametrów makroekonomicznych, co przyczyniło się do efektywności realizacji strategii wzrostu przyjętej przez grupę Murapol w okresie sprawozdawczym.

Niski poziom stóp procentowych - rok 2015 był także kolejnym okresem występowania niskiego kosztu finansowania dłużnego, co było związane z utrzymywaniem się niskiego poziomu stóp referencyjnych zarówno

na rynku krajowym, jak i w strefie euro. Powyższy czynnik poza wpływem na koszt pozyskania finansowania przez Murapol skutkował również wzrostem siły nabywczej klientów końcowych holdingu Murapol oraz alokacją przez inwestorów części swoich zasobów z depozytów, instrumentów rynku pieniężnego i obligacji na nieruchomości mieszkaniowe nabywane w celu wynajmu.

#### **Istotne zdarzenia po dacie bilansowej**

Rating kredytowy - 25.01.2016 - przyznanie Murapol S.A. ratingu kredytowego na poziomie BB z perspektywą stabilną przez agencję EuroRating („Agencja”). Ocena odzwierciedla ogólną ocenę ryzyka kredytowego według skali stosowanej przez Agencję. Ocena dotyczy niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań finansowych.

M&A - Variant S.A. - w pierwszym kwartale 2016 roku Murapol S.A. jest stroną negocjacji z akcjonariuszami spółki Variant S.A. notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Celem negocjacji jest przejęcie udziału większościowego w spółce Variant S.A. przez Murapol S.A., a następnie podwyższenie jej kapitału poprzez wniesienie do niej przez Murapol S.A. posiadanych udziałów i akcji spółek Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o., MAD Sp. z o.o. i HCG Sp. z o.o..

FIZ - Trigon Profit XVII - 21.03.2016 - utworzenie czwartego funduszu inwestycyjnego zamkniętego, w tym trzeciego dla którego Murapol S.A. rozpoczął pełnienie funkcji asset managera odpowiedzialnego za zarządzanie portfelem inwestycyjnym. Fundusz został powołany przy współpracy Trigon TFI S.A.

#### **Istotne umowy po dacie bilansowej**

11.02.2016 - spółka zależna od Murapol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży na mocy której zobowiązała się zakupić nieruchomości o łącznej powierzchni 4,88 ha, położone w Bydgoszczy w rejonie ulic Akademickiej i Fordońskiej za łączną cenę 12 000 tys. PLN brutto. Spółka planuje realizację na nieruchomości projektu deweloperskiego obejmującego budowę ok. 750 lokali mieszkalnych.

22.03.2016 - Murapol S.A. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży na mocy której zobowiązał się zakupić nieruchomości o łącznej powierzchni 1,24 ha, położone we Wrocławiu przy ulicy Klasztornej za łączną cenę 6 400 tys. PLN netto. Spółka planuje realizację na nieruchomości projektu deweloperskiego obejmującego budowę ok. 220 lokali mieszkalnych.

#### **IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI**

Celem Murapol jest maksymalizacja wartości dodanej dla akcjonariuszy i rentowności kapitałów własnych będących w posiadaniu, a także budowa silnej pozycji rynkowej i ciągłe wypracowywanie kluczowych przewag konkurencyjnych. Powyższy cel Murapol realizuje poprzez budowę silnego holdingu inwestycyjnego o profilu deweloperskim, posiadającego obszerny portfel inwestycji nieruchomościowych i kapitałowych oraz stabilne zaplecze operacyjne umożliwiające efektywną realizację inwestycji i usług dla podmiotów zewnętrznych i wchodzących w skład holdingu.

Strategia holdingu Murapol zakłada osiągnięcie dominującej pozycji na krajowym rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz silnej pozycji w pozostałych segmentach rynku nieruchomościowego. W powyższym celu



grupa Murapol prowadzi nieprzerwanie proces ekspansji terytorialnej, w wyniku którego chce być obecna ze swoimi oddziałami regionalnymi we wszystkich większych ośrodkach miejskich na terenie kraju. Ponadto w ramach realizacji powyższego elementu strategii holding Murapol wzbogacany jest o nowe kategorie aktywów nieruchomościowych ze szczególnym naciskiem na sektor nieruchomości biurowych.

Strategia Murapol zakłada w szczególności rozwój dominującego segmentu działalności w postaci segmentu inwestycyjnego, co odbywa się poprzez realizację procesu tworzenia we współpracy z zewnętrznymi Towarzystwami Funduszy Inwestycyjnych nowych funduszy inwestycyjnych zamkniętych dostępnych dla inwestorów zewnętrznych. W ramach powyższej współpracy Murapol poza zaangażowaniem kapitałów własnych odpowiada również za zarządzaniem portfelami inwestycyjnymi poszczególnych funduszy. Celem Murapol w powyższym obszarze jest ponadto stworzenie na bazie certyfikatów inwestycyjnych oferty produktów inwestycyjnych zróżnicowanych pod względem poziomu gwarantowanej rentowności i płynności, a w konsekwencji intensyfikacja współpracy i poszerzenie grona partnerów gruntowych i finansowych uczestniczących kapitałowo w realizowanych przez holding projektach inwestycyjnych.

#### **V. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

Murapol nie publikuje prognoz finansowych oraz nie planuje publikacji prognoz finansowych w przyszłych okresach sprawozdawczych.

#### **VI. INFORMACJA O ODZDZIAŁACH**

Obecnie Murapol realizuje swoje działania na bazie 3 biur operacyjnych i 11 oddziałów lokalnych dedykowanych do realizacji procesów obsługi inwestycji i sprzedaży. W ramach powyższej struktury Murapol wyróżnia:

**Bielsko-Biała** - główna siedziba Murapol obejmująca centralną bazę infrastrukturalną, a także przedstawicieli wszystkich sekcji operacyjnych i kadre kierowniczą grupy. Dzięki lokalizacji siedziby w Bielsku-Białej spółka cechuje się niższym średnim poziomem kosztów pozyskania pracowników niż podmioty konkurencyjne lokalizujący swoje główne siedziby w największych ośrodkach miejskich. Powyższa lokalizacja w chwili obecnej w opinii spółki nie wywiera też negatywnego wpływu na zdolność do pozyskiwania niezbędnych specjalistów, co spowodowane jest zarówno samym potencjałem wewnętrznym Bielska-Białej, jak i bliskością Katowic oraz mniejszych miast aglomeracji śląskiej, która to bliskość w połączeniu z dobrze rozwiniętą siecią komunikacyjną sprawia, że Murapol posiada dostęp do szerokiego grona potencjalnych współpracowników.

**Kraków** - biuro regionalne skupiające kompetencje dedykowane do usług fazy wstępnej [UFW] oraz usług fazy końcowej [UFK] w odniesieniu do pionu instytucjonalnego. Powołanie powyższego biura rozszerzającego kompetencje bazowe siedziby centralnej ma na celu podniesienie potencjału Murapolu oraz całej grupy w zakresie sprzedaży zewnętrznej usług oraz przybliżenie lokalizacji do potencjalnych klientów końcowych powyższych usług.

**Warszawa** - biuro regionalne skupiające kompetencje dedykowane do usług fazy wstępnej [UFW] oraz usług fazy końcowej [UFK] w odniesieniu do pionu instytucjonalnego. Powołanie powyższego biura rozszerzającego kompetencje bazowe siedziby centralnej ma na celu podniesienie potencjału grupy Murapol w zakresie

sprzedaży zewnętrznej usług oraz przybliżenie lokalizacji do potencjalnych klientów końcowych powyższych usług.

**Oddziały lokalne** - działalność grupy Murapol od momentu podjęcia w 2007 roku decyzji o ekspansji terytorialnej cechuje się stałym wzrostem liczby realizowanych projektów zarówno w ujęciu liczby realizowanych obiektów, jak i zasięgu terytorialnego realizowanych działań. Do chwili obecnej grupa Murapol realizowała projekty inwestycyjne w 11 miastach na terenie całego kraju w tym w szczególności w takich ośrodkach miejskich jak: Warszawa, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Kraków, Wieliczka, Katowice, Bielsko Biała, Tychy, Toruń i Siewierz.

Strategia grupy Murapol zakłada dalszą rozbudowę sieci oddziałów lokalnych w celu stworzenia bazy wspomagającej obsługę procesów inwestycyjnych oraz sprzedażowych w pionie detalicznym w ośrodkach miejskich liczących ponad 100 tys. mieszkańców

## VII. OPIS RYZYK

Do podstawowych czynników ryzyka, które w sposób znaczący mogą wpływać na działalność i wyniki finansowe Murapol należy zaliczyć w szczególności:

**Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej i siły nabywczej klientów** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol oraz całej grupy i holdingu Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko spadku tempa wzrostu PKB, ryzyko wzrostu stopy bezrobocia oraz ryzyko wzrostu poziomu inflacji i spadku siły nabywczej średniego poziomu wynagrodzenia pracowników. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd jednostki dominującej grupy Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z braku obserwacji na przestrzeni ostatniego okresu negatywnych tendencji w tych obszarach

**Ryzyko zmiany parametrów makroekonomicznych** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko wzrostu stóp procentowych (a tym samym kosztu finansowania dłużnego dla Murapol oraz całej grupy i holdingu Murapol oraz ich finalnych klientów) oraz ryzyko wahań kursów walutowych (w szczególności EUR / PLN). Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw

rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z faktu, iż dominującą walutą dla finansowania dłużnego na poziomie grupy i holdingu jest obecnie PLN oraz z obserwowanego w ostatnim okresie trendu obniżek poziomu stóp procentowych zarówno na rynku krajowym jak i światowym.

**Ryzyko zmiany sytuacji w sektorze rynkowym i ryzyko zmiany cen** - do głównych czynników których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol oraz całej grupy i holdingu Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko spadku cen produktów i usług znajdujących się w ofercie grupy i holdingu Murapol oraz ryzyko wzrostu kosztów prowadzenia działalności. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter sektorowy i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Powyższe czynniki ryzyka w przypadku wystąpienia mogą również cechować się zróżnicowaniem terytorialnym skali zjawiska. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju.

**Ryzyko wzrostu konkurencji** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko wzrostu podaży zasobów deweloperskich na obszarze funkcjonowania grupy i holdingu Murapol oraz ryzyko presji cenowej wywołane zmianą podejścia podmiotów konkurencyjnych do sposobu kalkulacji cen ofertowych. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie może mieć charakter globalny lub lokalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia (z tendencją wzrostową) dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z obserwacji na przestrzeni ostatniego okresu wzrostu aktywności podmiotów konkurencyjnych.

**Ryzyko spadku akcji kredytowej** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko spadku akcji kredytowej (lub pogorszenia się parametrów oferty) banków, co w konsekwencji może skutkować spadkiem siły nabywczej docelowych klientów grupy i holdingu Murapol. Powyższy czynnik ryzyka ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. Czynniki ten może też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub może on być związany z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia (z tendencją wzrostową) dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z obserwowanych w ostatnim okresie zmian legislacyjnych skutkujących wzrostem obciążeń podatkowych dla sektora bankowego.

**Ryzyko zmian politycznych** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju grupy i holdingu Murapol należy zaliczyć w szczególności ryzyko zmiany podejścia rządu i administracji centralnej do wsparcia rodzin w zakresie zakupu (i finansowania zakupu) pierwszego mieszkania. Powyższy czynnik ryzyka ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać może podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu.

**Pozostałe ryzyka operacyjne** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności pełne spektrum ryzyk procesu inwestycyjnego których wystąpienia mimo dołożenia należytej staranności i przy zachowaniu racjonalności ekonomicznej nie można było przewidzieć ani się przed nimi efektywnie zabezpieczyć. Kategoria ta obejmuje w szczególności utrudnienia w procesie inwestycyjnym wynikające z ryzyk gruntowych, czy też wadliwej realizacji prac przez podmioty, którym powierzono podwykonawstwo w procesie inwestycyjnym. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie ma charakter indywidualny dla projektu, co oznacza że nie dotyczą one podmiotów konkurencyjnych w przypadku realizacji ryzyka. Czynniki te mogą też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub mogą one być związane z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności z analizy statystycznej wpływu powyższych zdarzeń na wyniki grupy i holdingu Murapol w okresach przeszłych.

**Ryzyko płynności i ryzyko kredytowe** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko braku możliwości refinansowania zadłużenia oprocentowanego na dotychczasowym poziomie i dotychczasowych parametrach oraz ryzyko pojawienia się utrudnień w procesie zwiększania poziomu zadłużenia pozyskiwanego w związku ze wzrostem skali działalności. Powyższe czynniki ryzyka mogą mieć charakter globalny lub indywidualny i w większym lub mniejszym stopniu dotykać podmioty konkurujące z sobą na danym rynku lub tylko Murapol. Czynniki ten może też w szczególności wynikać bezpośrednio lub pośrednio z realizacji ryzyk z pozostałych kategorii lub może on być związany z determinantami niezależnymi. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia dla perspektyw rozwoju grupy i holdingu. Powyższa ocena wynika w szczególności ze znoszących się pozytywnych i negatywnych cech posiadanego przez grupę i holding Murapol finansowania zewnętrznego (wysoki stopień dywersyfikacji źródeł, brak długiego okresu zapadalności finansowania).

**Ryzyko prawne** - do głównych czynników w powyższej kategorii, których wystąpienie może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Murapol, a także na ich perspektywy rozwoju należy zaliczyć w szczególności ryzyko zmian w prawie podatkowym, budowlanym oraz przepisach regulujących rynek deweloperski i rynek funduszy

inwestycyjnych, jak również ryzyko związane z niewłaściwą interpretacją i zastosowaniem przepisów. Powyższe czynniki ryzyka mogą wystąpić łącznie lub oddzielnie, a ich oddziaływanie poza aspektem interpretacji i stosowania przepisów ma charakter globalny i w większym lub mniejszym stopniu dotyczyć może wszystkie podmioty konkurujące z sobą na danym rynku. W chwili obecnej zarząd Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyk jako rodzącą umiarkowane zagrożenia (z tendencją rosnącą) dla perspektyw rozwoju spółki.

#### **VIII. POZOSTAŁE INFORMACJE**

Nie występują instrumenty pochodne, spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Michał Sapota

Nikodem Iskra

Bielsko-Biała, 31 marzec 2016 roku.