



Sprawozdanie Zarządu z działalności

MURAPOL S.A.

**w okresie od 1 stycznia 2010
do 30 czerwca 2010 roku**

Bielsko-Biała, 28 września 2010r.

WPROWADZENIE

MURAPOL S.A. jest Spółką wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 275523, 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 30 czerwca 2010 r. Spółka w dalszym ciągu kontrolowana przez te osoby.

1. Działalność MURAPOL S.A. i podmioty zależne od MURAPOL S.A.

Udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych od MURAPOL S.A. na dzień 30 czerwca 2010 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
MURAPOL PARTNER S.A.	Polska	100%	100%	-
MURAPOL Nord Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	-
Krak Developer Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	-
MURAPOL Nord Sp. z o.o. s.k.	Polska	100%	99,9%	-

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Wszystkie projekty developerskie Spółki prowadzone są bezpośrednio w ramach organizacyjnych samej spółki MURAPOL S.A. Jednakże Spółka nie wyklucza rozpoczęcia realizacji projektów poprzez Spółki zależne wymienione w powyższej tabeli.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2010 roku:

- Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Spółka nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych. Wolne środki finansowe lokowane są w krótkoterminowe lokaty bankowe (overnight). Inwestycje w spółki zależne zostały opisane w nocie 46 Skróconego Sprawozdania Finansowego Spółki
- Nie miały miejsca żadne istotne zmiany w ramach powiązań kapitałowych Spółki, poza utworzeniem 4 podmiotu zależnego w formie spółki komandytowej, w której MURAPOL S.A. pełni rolę komandytariusza, natomiast MURAPOL Nord Sp. z .o.o. jest komplementariuszem.

2. Zasady sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka sporządziła śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku, które zostały opisane w informacji dodatkowej do skróconego sprawozdania finansowego.

3. Informacje o podstawowych produktach MURAPOL S.A.

Celem, na którym koncentruje się Spółka, była i jest głównie budowa dostępnych cenowo mieszkań należących do tak zwanego segmentu o podwyższonym standardzie. Ofertę Spółki uzupełniają również produkty z innych segmentów rynkowych.

Obecnie asortyment produktowy Spółki 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 mieszkań w średniej cenie 4.500 zł/m².
 - *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 12.500 zł/m².

Mieszkania są oferowane w dwóch standardach: z wykończeniem i bez wykończenia. W mieszkaniach sprzedanych bez wykończenia nabywca wykonuje prace wykończeniowe w lokalu samodzielnie. W przypadku mieszkań sprzedawanych z wykończeniem oferowana 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.
- Domy jednorodzinne (wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej)
- Powierzchnie komercyjne – głównie lokale biurowo – usługowo – handlowe realizowane w samodzielnych budynkach w bezpośredniej bliskości osiedli mieszkaniowych z portfela Spółki.

4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w skróconym sprawozdaniu finansowym MURAPOL S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 r.

Duże wahania w zakresie wysokości przychodów z działalności podstawowej w ujęciu półrocze do półrocza, a co za tym idzie duże różnice w wysokości wyniku finansowego w porównywalnych okresach wynikają ze specyfiki momentu ujawniania przychodów przez deweloperów. MURAPOL S.A. ujawnia przychody ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę mieszkania. Moment przystąpienia poszczególnych nabywców do aktów notarialnych jest uzależniony od kilku czynników takich jak konieczność zapłacenia 100% ceny przez nabywcę i uzyskanie odpowiednich zgód urzędowych związanych ze stopniem zaawansowania inwestycji a umożliwiającymi zawieranie aktów notarialnych. W związku z tym zdarza się, iż przez kilka miesięcy w roku Spółka zawiera niewielkie ilości aktów notarialnych (tak jak w 2010 roku), natomiast w kolejnych występuje bardzo duża kumulacja w efekcie przekazania nabywcom kilku inwestycji w jednym czasie. Stąd analiza wyników za okresy śródroczne może nie oddawać w pełni potencjału Spółki do generowania przychodów i zysków w skali całego roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
MURAPOL S.A.
w pierwszym półroczu 2010 roku

Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 30 czerwca 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku.

poz.	AKTYWA	Stan na w zł		Struktura		Zmiana
		30.12.2009r.	30.06.2010r.	2009 r.	2010 r.	2010/2009
A.	AKTYWA TRWAŁE	4 168 600,71	5 324 934,28	3,3%	4,1%	27,7%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 452 566,90	1 365 537,41	1,2%	1,0%	-6,0%
II.	Wartości niematerialne	68 350,00	39 487,50	0,1%	0,0%	-42,2%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	2 162 000,00	2 162 000,00	1,7%	1,6%	0,0%
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	210 677,00	1 407 907,00	0,2%	1,1%	568,3%
VI.	Pozostałe aktywa finansowe	43 800,93	62 854,93	0,0%	0,0%	43,5%
VII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	231 205,88	287 147,44	0,2%	0,2%	24,2%
B.	AKTYWA OBROTOWE	120 762 791,20	122 381 157,86	96,7%	95,8%	1,3%
I.	Zapasy	117 217 902,52	116 922 111,68	93,8%	91,5%	-0,3%
II.	Należności handlowe	1 318 660,68	2 214 548,97	1,1%	1,7%	67,9%
IV.	Pozostałe należności	1 439 169,96	2 571 322,17	1,2%	2,0%	78,7%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	70 029,55	250 542,44	0,1%	0,2%	257,8%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	717 028,49	422 632,60	0,6%	0,3%	-41,1%
	AKTYWA RAZEM	124 931 391,91	127 706 092,14	100,0%	100,0%	2,2%

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Spółki na dzień 30 czerwca 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku.

	PASywa	Stan na: w zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2009r.	30.06.2010r.	2009 r.	2010 r.	2010/2009
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	43 005 851,64	47 201 204,98	34,4%	37,0%	9,8%
I.	Kapitał zakładowy	1 000 000,00	1 000 000,00	0,8%	0,8%	0,0%
IV.	Pozostałe kapitały	25 867 066,02	42 005 851,64	20,7%	32,9%	62,4%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	16 138 785,62	4 195 353,34	12,9%	3,3%	-74,0%
B.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	14 858 411,06	16 599 701,25	11,9%	13,0%	11,7%
I.	Kredyty i pożyczki	12 405 627,28	14 770 784,77	9,9%	11,6%	19,1%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	566 102,77	701 020,22	0,5%	0,5%	23,8%
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 797 122,92	1 039 002,26	1,4%	0,8%	-42,2%
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	664,09	0,00	0,0%	0,0%	-100,0%
VI.	Pozostałe rezerwy	88 894,00	88 894,00	0,1%	0,1%	0,0%
C.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	67 067 129,21	63 905 185,91	53,7%	50,0%	-4,7%
I.	Kredyty i pożyczki	11 112 020,36	11 069 856,92	8,9%	8,7%	-0,4%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	5 644 401,66	5 841 966,41	4,5%	4,6%	3,5%
III.	Zobowiązania handlowe	10 153 832,23	7 109 048,47	8,1%	5,6%	-30,0%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 336 178,16	0,00	1,9%	0,0%	-100,0%
V.	Pozostałe zobowiązania	1 280 146,91	1 882 033,17	1,0%	1,5%	47,0%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	36 540 549,89	37 919 060,38	29,2%	29,7%	3,8%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	83 220,56	0,0%	0,1%	0,0%
	PASYWA RAZEM	124 931 391,91	127 706 092,14	100,0%	100,0%	2,2%

Rachunek zysków i strat

Wybrane pozycje Rachunku zysków i strat Spółki za okres zakończony 30 czerwca 2010 roku w porównaniu z półroczem 2009.

Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 30.06.		Dynamika
	2009 r.	2010 r.	
Przychody ze sprzedaży	44 988 075,18	26 838 619,27	(-40,34%)
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	28 165 979,35	18 067 266,59	(-35,85%)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	16 822 095,83	8 771 352,68	(-47,86)
Koszty ogólnego zarządu	4 354 844,05	4 160 704,24	(-4,46%)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	12 132 775,47	4 733 420,35	(-60,99%)
EBIDTA	27,68%	16,63%	(-39,92%)
Zysk (strata) netto	8 876 621,27	4 195 353,34	(-52,74%)
Zysk na akcję	0,44	0,21	(-52,27%)

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2010 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 717 028,49 zł a zamknął się saldem w kwocie 422 632,60 zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 294 395,89 zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2010 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 753 318,80 zł. Wynik ten jest rezultatem starań Zarządu Spółki mających na celu zapewnienie zbilansowanej działalności operacyjnej oraz wskazanie na zdolność Spółki do generowania strumieni pieniężnych zapewniających finansowanie działalności podstawowej.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 100 173,25 zł. co było efektem dalszej restrukturyzacji majątku trwałego znajdującego się w posiadaniu Spółki.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie plus 358 749,66 zł. Ta niska nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest efektem stabilizacji sytuacji finansowej Spółki na poziomie działalności operacyjnej.

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Akcyjnej MURAPOL S.A. w I połowie 2010 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 MURAPOL S.A. na 30 czerwca 2010 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółki. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów developerskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności			2009	2010
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	%	37,3	32,6
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	%	26,9	17,6
Wskaźnik marży zysku netto	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	%	19,7	15,6

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności			2009	2010
Wskaźnik płynności I (current ratio)	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		4,0	4,7
Wskaźnik płynności II (quick ratio)	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)		0,1	0,2
Wskaźnik płynności III (cash ratio)	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania)		0,02	0,02

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia			2009	2010
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	34,8	36,7
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	52,5	58,0
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	%	34,4	36,7

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

MURAPOL S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Spółka, realizując projekty developerskie, 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 developerskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego portfela gruntów pod przyszłe projekty developerskie Spółki oraz budowy portfela projektów developerskich w formie wspólnych przedsięwzięć.

Obecnie cała działalność MURAPOL S.A. jest prowadzona bezpośrednio w spółce MURAPOL S.A.. Nie mniej jednak Spółka nie wyklucza możliwości realizowania przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie tych przedsięwzięć (finansowanie celowe) pozyskiwane byłyby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem MURAPOL S.A.

7. Działalność Spółki w I półroczu 2010 roku.

Projekty realizowane w 2010 roku:

Projekt	Segment	Liczba mieszkań
IV Pory Roku w Tychach II etap	Podwyższony	188 + lokale komercyjne
Przy Parku w Wieliczce I etap	Podwyższony	64
Przy Parku w Wieliczce	Lokale usługowo – biurowe	ok. 3 000 m2
Stabłowice we Wrocławiu I etap.....	Podwyższony	75
Kaskadowa w Bielsku - Białej	Domy w zabudowie szeregowej	21
Osuchowskiego w Bielsku - Białej	Apartamentowiec	11
Orle Gniazdo w Gdańsku I etap.....	Podwyższony	70
Mała Skandynawia w Katowicach I etap....	Podwyższony	60
Jeżynowe Zacisze w Bielsku - Białej.....	Podwyższony	203
Orle Gniazdo w Gdańsku II etap	Podwyższony	36`

Projekty rozpoczęte w 2010 roku:

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Przy Parku w Wieliczce	I kw. 2010	Lokale usługowo - biurowe	ok. 3 000 m2
Orle Gniazdo w Gdańsku II etap	I kw. 2010	Podwyższony	36
Jeżynowy w Bielsku-Białej	II kw. 2010	Mieszkania w zabudowie szeregowej	10
Przy Parku w Wieliczce II etap.....	II kw. 2010	Podwyższony	32

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej MURAPOL S.A., zawarte w pierwszej połowie 2010 roku

W pierwszej połowie 2010 roku Spółka nie zawarła znaczących umów z Kontrahentami punktu widzenia prowadzonej działalności, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

MURAPOL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w pierwszej połowie 2010 roku.

Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Spółkę w pierwszej połowie 2010 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w notcie nr 31.

Umowy współpracy lub kooperacji

MURAPOL S.A. nie zawierał w pierwszej połowie 2010 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

8. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej MURAPOL S.A.

Z uwagi na trwający w 2009 roku kryzys na rynku nieruchomości priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie Spółki na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania oraz przygotowanie Spółki do nowych możliwości jakie będzie stwarzało wychodzenie gospodarki ze spowolnienia. Podjęte w tym kierunku kroki w drugiej połowie 2008 roku oraz w roku 2009 to przede wszystkim:

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Spółki oraz ich klientów,
- współpraca z bankami i pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- 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 Spółki,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejących zasobów w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności,
- ciągłe umacnianie zaufania Klientów do marki MURAPOL,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- restrukturyzacja i ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które są kontynuowane w 2010 roku, MURAPOL S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2009 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 Spółki
- 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).

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.

9. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju MURAPOL S.A.

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

Czynniki makroekonomiczne – Od połowy 2008 roku również w Polsce zaznaczył się wyraźny wpływ ogólnoswiatowego kryzysu, który w pierwszej kolejności dotknął sektora bankowego. Kolejnymi etapami tego kryzysu było spowolnienie wzrostu gospodarczego, zauważalny wzrost bezrobocia i w konsekwencji mniejsza siła nabywcza potencjalnych klientów Spółki.

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) może spowodować utrzymanie się niskiego popytu na nowe mieszkania i domy.

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

Decyzje administracyjne – specyfika projektów developerskich wymaga od Spółki 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.

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.

Z uwagi na kryzys na rynku nieruchomości, spowodowany między innymi problemami z dostępnością kredytów hipotecznych i skutkami kryzysu na rynkach finansowych, w 2009 roku Zarząd podjął szereg działań mających przygotować Spółkę na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania. Podjęte w tym kierunku kroki opisane zostały w punkcie 8.

10. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Na dzień 30 czerwca 2009 r. jednostka dominująca MURAPOL S.A. była kontrolowana przez 3 Akcjonariuszy: Michała Dziudę, Wiesława Cholewę oraz Leszka Kołodzieja posiadających łącznie 100% akcji oraz 100% głosów na WZA.

11. 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

Na dzień 30 czerwca 2010 roku Zarząd Spółki MURAPOL S.A. składał się z 3 następujących Członków:

Michał Dziuda – Prezes Zarządu

Jacek Cholewa – Wiceprezes Zarządu

Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków.

Na dzień 30 czerwca 2010 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

12. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocy 46 do skróconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2010 roku.

13. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzanych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Pożyczki

Na dzień 30 czerwca 2010 r. oraz na 31 grudnia 2009 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W okresach tych Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2010	31.12.2009
Do 1 roku	11 069 856,92	11 112 020,36
Powyżej 1 roku do 2 lat	14 770 784,77	12 405 627,28
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	25 840 641,69	23 517 647,64
W tym: długoterminowe	14 770 784,77	12 405 627,28
krótkoterminowe	11 069 856,92	11 112 020,36

Na dzień 30 czerwca 2010 r. i na dzień 31 grudnia 2009 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Umowy kredytowe wypowiedziane w pierwszej połowie 2010 roku

Spółka w pierwszej połowie 2010 r. nie wypowiedziała żadnej umowy kredytowej. Jednocześnie Spółka dokonała spłaty dwóch kredytów na rzecz BPS S.A. o łącznej początkowej wartości 9 300 000 zł.

Zaciągnięte w pierwszej połowie 2010 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

KREDYTY BANKOWE ZACIĄGNIĘTE DO 30 CZERWCA 2010 r.						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin wymagalności
DZ BANK S.A.	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	6 000 000	PLN	2 305 462	WIBOR 1M+marża banku	31.01.2011
BS Katowice	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	2 200 000	PLN	2 200 000	Stale oprocentowanie	28.02.2011
Raiffeisen Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 400 000	PLN	2 400 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2011
Raiffeisen Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	5 000 000	PLN	1 676 900	WIBOR 1M+marża	30.09.2011

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

W 2009 roku, Spółka dokonała emisji obligacji korporacyjnych zabezpieczonych, z której pozyskała 5 000 000,00 zł. Środki te zostały przeznaczone na dofinansowanie inwestycji realizowanych przez Spółkę: Mała Skandynawia w Katowicach, Kaskadowa oraz Osuchowskiego w Bielsku-Białej. Obligacje zostały wyemitowane na rok (spłata w sierpniu 2010) ze stałym oprocentowaniem. Spółka po dniu bilansowym tj. 11 sierpnia 2010 roku dokonała spłaty tej emisji wraz z kuponem.

Jednocześnie w pierwszej połowie roku Spółka rozpoczęła pracę nad kolejną emisją obligacji na kwotę 8 000 000,00 zł. Emisja zakończyła się sukcesem – całość oferty została objęta przez inwestorów. Emisja została zamknięta po dniu bilansowym. Spółka upubliczniła tę emisję na rynku Catalyst, wprowadzając obligacje do alternatywnego obrotu ASO, które zadebiutowały 18 sierpnia 2010 roku.

15. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W pierwszej połowie 2010 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2010 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 5 084 956,44 zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 3 316 703,59 zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 768 252,85 zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W pierwszej połowie 2010 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w MURAPOL S.A. oraz poszerzenie kadry pracowniczej ze szczególnym uwzględnieniem wyższych stanowisk kierowniczych.

17. Informacja o udzielonych w pierwszej połowie 2010 roku pożyczkach

W pierwszej połowie 2010 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

18. Informacja o udzielonych i otrzymanych w pierwszej połowie 2010 roku poręczeniach i gwarancjach

W pierwszej połowie 2010 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała żadnych poręczeń i gwarancji.

19. 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.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

	Wynagrodzenia na dzień 30 czerwca 2010 w zł
1. Zarząd	
Wynagrodzenie i nagrody	
Michał Dziuda	690 439,28
Jacek Cholewa	47 500,00
Michał Sapota	42 500,00
2. Rada Nadzorcza:	
Wiesław Cholewa	156 000,00
Leszek Kołodziej	156 000,00
Jolanta Dziuda	3 000,00
Bożena Cholewa	3 000,00
Joanna Kołodziej	3 000,00
Bogdan Sikorski	3 000,00

21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2010 roku nie zmienił się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego i przedstawiał się następująco:

	Akcje ilość	Akcje wartość nominalna (zł)	Opcje na akcje ilość	Razem (ilość opcji i akcji)
Zarząd				
Michał Dziuda	8 000 000	400 000	-	8 000 000
Rada Nadzorcza				
Wiesław Cholewa.....	6 000 000	300 000	-	6 000 000
Leszek Kołodziej.....	6 000 000	300 000	-	6 000 000

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

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

Jednocześnie w czerwcu 2010 roku Spółka złożyła Prospekt emisyjny do Komisji Nadzoru Finansowego w związku z planowaną emisją akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W przypadku powodzenia emisji nowych akcji zmianie ulegnie procentowy stan posiadania akcji i głosów obecnych Akcjonariuszy.

Obecni Akcjonariusze nie wykluczają również wprowadzenia do obrotu części obecnie posiadanych akcji Spółki.

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

W dniu 18 maja 2010 roku spółka MURAPOL S.A. zawarła z REWIT Księgowi i Biegli rewidenci Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o doradztwo w zakresie sporządzenia prospektu emisyjnego oraz dokonanie w ramach tych prac przeglądu sprawozdań finansowych Spółki.

Bielsko-Biała, 28 września 2010 roku

Michał Dziuda, Prezes Zarządu

Jacek Cholewa, Wiceprezes Zarządu

Michał Sapota, Wiceprezes Zarządu