



Sprawozdanie Zarządu z działalności

MURAPOL S.A.

w 2011 roku

WPROWADZENIE

Spółka Akcyjna MURAPOL S.A. („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).

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. te same osoby kontrolują pośrednio i bezpośrednio 100% akcji Spółki.

1. Działalność MURAPOL S.A. i struktura Grupy Kapitałowej MURAPOL.

Udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych od MURAPOL S.A. na dzień 31 grudnia 2011 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%	Metoda pełna
MURAPOL Nord sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Metoda pełna
Kredyt Konsulting sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Metoda pełna
Pro Consulting sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Metoda pełna
MURAPOL Nord Sp. z o.o. sp.k.	Polska	99,9%	99,9%	Metoda pełna
Murapol Invest sp. z o.o.	Polska	50%	50%	Metoda pełna
Murapol & M Investment sp. z o.o.	Polska	50%	50%	Metoda pełna
Murapol Poznań sp. z o.o. w organizacji	Polska	50%	50%	Metoda pełna
Murapol Poznań sp. z o.o. S.K.A. w organizacji	Polska	50%	50%	Metoda pełna
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. w organizacji	Polska	50%	50%	Metoda pełna
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. S.K.A.	Polska	50%	50%	Metoda pełna

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. W 2011 roku wszystkie własne projekty deweloperskie Spółki 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 Spółka 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 Spółka przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia w tej formule. Ponadto w ramach Grupy funkcjonuje Spółka Kredyt Konsulting Sp. z o.o. mająca za zadanie wspierać Klientów Grupy w zakresie pozyskiwania kredytów hipotecznych. Na moment bilansowy w trakcie rejestracji jest również fundusz inwestycyjny zamknięty, o nazwie Polski Deweloperski FIZ, w którym Spółka objęła 100% certyfikatów pierwszej emisji o wartości 500 tys. zł. FIZ będzie służył do realizacji projektów deweloperskich.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 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).
- Nie miała miejsca istotna zmiana w ramach powiązań kapitałowych w ramach Grupy.

Informacje o podstawowych produktach MURAPOL S.A.

Celem, na którym koncentruje się Spółka, 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 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 przedziale cenowym 4.000 zł/m² do 7.000 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 ok. 8.500 zł/m².
 - *Mieszkania w zabudowie szeregowej (jednorodzinnej)* – inwestycje zlokalizowane w atrakcyjnych, kameralnych miejscach o niewielkiej w porównaniu do rynku powierzchni mieszkań (50-60m²) dające jednak wyższy komfort mieszkania niż w dużo intensywniejszej zabudowie wielorodzinnej. Oferta mieści się w przedziale cenowym od 4.000 do 7.000 zł/m² 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, realizuje również biurowiec w Gdańsku o powierzchni 6 tys. m². Działalność na rynku biurowym stanowi niewielką część aktywności Spółki, ale nie 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym MURAPOL S.A. za 2011 r.

Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2011 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2010 roku.

poz.	AKTYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2010 r.	31.12.2011 r.	2010 r.	2011 r.	<u>2011/2010</u>
A.	AKTYWA TRWAŁE	101 602	111 533	49,02%	38,30%	9,77%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 193	2 302	0,58%	0,79%	92,96%
II.	Wartości niematerialne	79	157	0,04%	0,05%	98,73%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	2 162	2 162	1,04%	0,74%	0,00%
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	0	0	47,15%	33,80%	0,00%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	97 714	98 439	0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Pozostałe aktywa finansowe	81	8 221	0,04%	2,82%	10049,38%
VII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	373	253	0,18%	0,09%	-32,17%
VIII.	Pozostałe aktywa trwałe	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
B.	AKTYWA OBROTOWE	105 651	179 677	50,98%	61,70%	70,07%
I.	Zapasy	89 308	144 550	43,09%	49,64%	61,86%
II.	Należności handlowe	1 413	5 729	0,68%	1,97%	305,45%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 665	0	1,29%	0,00%	-100,00%
IV.	Pozostałe należności	8 095	8 537	3,91%	2,93%	5,46%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Aktywa finansowe dostępne do obrotu	0	4 341	0,00%	0,00%	0,00%
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	0	1 099	0,00%	1,87%	0,00%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	904	9 220	0,44%	3,17%	919,91%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 266	6 201	1,58%	2,13%	89,87%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	AKTYWA RAZEM	207 253	291 210	100,00%	100,00%	40,51%

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

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2011 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2010 roku.

	PASYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2010 r.	31.12.2011 r.	2010 r.	2011 r.	2011/2010
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	85 652	94 995	41,33%	32,62%	10,91%
I.	Kapitał zakładowy	1 000	2 000	0,48%	0,69%	100,00%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
III.	Akcje własne	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
IV.	Pozostałe kapitały	42 006	85 821	20,27%	29,47%	104,31%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-5 169	-5 278	-2,49%	-1,81%	2,11%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	47 815	12 452	23,07%	4,28%	-73,96%
B.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	17 504	40 273	8,45%	13,83%	130,08%
I.	Kredyty i pożyczki	15 889	13 283	7,67%	4,56%	-16,40%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	663	25 109	0,32%	8,62%	3687,18%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	952	1 881	0,46%	0,65%	97,58%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Pozostałe rezerwy	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
C.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	104 097	155 942	50,23%	53,55%	49,80%
I.	Kredyty i pożyczki	20 496	56 935	9,89%	19,55%	177,79%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	8 606	182	4,15%	0,06%	-97,89%
III.	Zobowiązania handlowe	12 885	22 358	6,22%	7,68%	73,52%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	582	0,00%	0,20%	n/d
V.	Pozostałe zobowiązania	52 844	62 346	25,50%	21,41%	17,98%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 120	13 454	4,40%	4,62%	47,52%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	101	40	0,05%	0,01%	-60,40%
VIII.	Pozostałe rezerwy	45	45	0,02%	0,02%	0,00%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	PASYWA RAZEM	207 253	291 210	100,00%	100,00%	40,51%

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku w porównaniu z rokiem 2010

	Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 31.12.		Struktura		Zmiana	
		2010 r. (OU)	2011 r. (OB)	2010 r.	2011 r.	(OB - OU)	OU
A.	Przychody ze sprzedaży	142 793	78 179	100,00%	100,00%	-45,25%	
I.	Przychody ze sprzedaży produktów i aportu	127 594	51 475	89,36%	65,84%	-59,66%	
II.	Przychody ze sprzedaży usług	6 381	12 747	4,47%	16,30%	99,76%	
III.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8 818	13 957	6,18%	17,85%	58,28%	
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	82 887	53 057	58,05%	67,87%	-35,99%	
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług i aportu	78 067	44 519	94,18%	83,91%	-42,97%	
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 820	8 538	5,82%	16,09%	77,14%	
C.	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	59 906	25 122	41,95%	32,13%	-58,06%	
I.	Pozostałe przychody operacyjne	2692	3508	1,89%	4,49%	30,31%	
II.	Koszty sprzedaży	1818	5188	1,27%	6,64%	185,37%	
III.	Koszty ogólnego zarządu	9 481	10 009	6,64%	12,80%	5,57%	
VI.	Pozostałe koszty operacyjne	2075	1941	1,45%	2,48%	-6,46%	
D.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	49 224	11 492	34,47%	14,70%	-76,65%	
	Przychody finansowe	662	6 829	0,46%	8,74%	931,57%	
	Koszty finansowe	2 456	4 240	1,72%	5,42%	72,64%	
E.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	47 430	14 081	33,22%	18,01%	-70,31%	
	Podatek dochodowy	-385	1 629	-0,27%	2,08%	-523,12%	
F.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 815	12 452	33,49%	15,93%	-73,96%	
G.	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	
H.	Zysk (strata) netto	47 815	12 452	33,49%	15,93%	-73,96%	
I.	Pozostałe całkowite dochody	-5 169	-109				
J.	Suma całkowitych dochodów	42 646	12 343			-71,06%	

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2011 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 3 266 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 6 201 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 2 935 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie minus 29 209 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem znacznego wzrostu aktywności inwestycyjnej Spółki i w efekcie zwiększenia skali działania w stosunku do roku 2010, wyrażającego się w zwiększonej produkcji mieszkań oraz pozyskaniem nowych nieruchomości gruntowych na cele budowlane.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie minus 11 217 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2011 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 43 362 tys. zł. Tak znaczna nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest wypadkową zwiększenia się wartości pozyskanych przez Spółkę kredytów oraz środków uzyskanych z tytułu emisji obligacji. Wpływy z tytułu zobowiązań oprocentowanych w postaci kredytów i obligacji były przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki, czyli realizację inwestycji.

3. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w jednostkowym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2011

MURAPOL S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2011 rok.

4. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi MURAPOL S.A. w 2011 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu 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 koniec 2011 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 deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku nieruchomości w Polsce w roku 2011, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę należy uznać jako bardzo dobre, są one wyraźnie wyższe niż te osiągnięte w 2010 roku

2011 rok był pierwszym „pokryzysowym” rokiem dla branży deweloperskiej, zdaniem Zarządu Spółka 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 Spółki oraz wejściem na nowe rynki w miastach, w których do tej pory Spółka nie była obecna. Świadczy to o dużym potencjale rozwojowym Spółki oraz stabilnych fundamentach finansowych i organizacyjnych.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2011 roku spadły w stosunku do roku poprzedniego jednak w opinii Zarządu oceniane są jako korzystne. Spadki wskaźników rentowności związane są z tym, iż znaczną część projektów Spółka w 2010 roku przeniosła do Murapol Nord sp. z o.o. sp.k, natomiast wszystkie koszty generowane w związku z realizacją tych projektów pozostały w Murapol S.A. Mimo to, wskaźniki Spółki, i tak prezentują się korzystnie na tle branży.

W kolejnych latach celem Zarządu jest utrzymanie przez Spółkę poniższych wskaźników przynajmniej na obecnym poziomie.

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

Wskaźniki rentowności			2010	2011
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / suma aktywów) *100	%	23,1	4,3
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / kapitał własny) *100	%	55,8	13,1
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży brutto / przychody ze sprzedaży) *100	%	42,0	32,1
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	%	34,8	15,2
Wskaźnik marży zysku netto	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	%	33,5	15,9

Wskaźniki płynności

Tradycyjnie, wskaźniki płynnościowe określające szybką płynność oraz środki pieniężne w branży deweloperskiej, ze względu na jej specyfikę, nie są wysokie. Na przestrzeni ostatniego roku Spółka utrzymała je na dotychczasowym, zdaniem Zarządu, bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki płynności		2010	2011
Wskaźnik6 płynności I (current ratio)	(aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)	1,1	1,3
Wskaźnik płynności II (quick ratio)	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	0,2	0,2
Wskaźnik płynności III (cash ratio)	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania)	0,0	0,0

bieżące zobowiązania = zobowiązania ogółem – rozliczenia międzyokresowe

Wskaźniki zadłużenia

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

Wskaźniki zadłużenia			2010	2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	53,7	62,1
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	70,4	48,4
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	%	41,3	32,6

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

MURAPOL S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Spółka, 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 Spółki oraz budowy portfela projektów deweloperskich w formie wspólnych przedsięwzięć.

Obecnie cała działalność MURAPOL S.A. koncentruje się bezpośrednio w spółce MURAPOL S.A. oraz MURAPOL Nord Sp. z o.o sp.k. Nie mniej jednak Spółka uruchomiła i uruchomi przedsięwzięcia za pośrednictwem innych podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie tych przedsięwzięć (finansowanie celowe) pozyskiwane byłyby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem MURAPOL S.A..

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

W 2011 roku, działalność Spółki zlokalizowana była w 9 miastach na terenie Polski: Warszawie, Poznaniu, Bielsku-Białej, Tychach, Krakowie, Wieliczce, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach. W 2011 roku kontynuowany był rozwój oferty przez Spółkę 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 2011 roku jak i w strukturze projektów planowanych. Spółka 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. W 2011 wyrazem rozwoju oraz ekspansji Spółki było uruchomienie 2 nowych Oddziałów w Warszawie i Poznaniu, w których Spółka realizuje już projekty.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Spółkę 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. Spółka korzysta z wielu działających na rynku ogólnopolskim i rynkach regionalnych firm budowlanych.

7. Działalność Spółki w ciągu roku

W 2011 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty realizowane w 2011 roku:

Projekt	Segment	Liczba mieszkań/ powierzchnia biur w m ²
Partyzantów Park w Bielsku-Białej	Biurowiec	1 700
Grunwaldzka w Bielsku-Białej	Podwyższony	64
Kopczyńskiego w Bielsku-Białej	Podwyższony	88
Jeżynowa w Bielsku-Białej	Domy w zabudowie szeregowej	10
Miodowa w Bielsku – Białej	Podwyższony	36
Nordika w Gdańsku	Biurowiec	6 000
Orle Gniazdo w Gdańsku II i III etap	Podwyższony	84
Mała Skandynawia w Katowicach II i III etap	Podwyższony	100/380

Projekt	Segment	Liczba mieszkań/ powierzchnia biur w m2
Zielony Zakątek we Wrocławiu II i III etap	Podwyższony	150
Cztery Pory Roku w Tychach II i III etap	Podwyższony	188/2000
Przy Parku w Wieliczce	Podwyższony	66
Przy Parku w Wieliczce	Biurowce	1800

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej MURAPOL S.A., zawarte w 2011 roku

W 2011 roku Spółka nie zawarła znaczących umów z Kontrahentami z 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 2011 roku.

Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Spółkę w 2011 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych oraz obligacji. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 15.

Umowy współpracy lub kooperacji

MURAPOL S.A. zawarła w 2011 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 stanowi umowa leasingu zwrotnego na nabycie biura w Krakowie.

8. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej MURAPOL S.A.

Z uwagi na znaczną poprawę sytuacji w branży w 2011 roku priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie szeregu nowych inwestycji tak aby zabezpieczyć portfel projektów na lata 2012 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 Spółki, w zakresie pozyskiwania kredytów hipotecznych. Jednocześnie Spółka podjęła intensywne działania w celu ekspansji na nowe rynki (miasta) o wysokim potencjale popytu w celu zapewnienia dalszego dynamicznego rozwoju Spółki w długim okresie. Podjęte w tym kierunku kroki w 2011 roku 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 (utworzenie osobnego podmiotu zależnego zatrudniającego wysokiej klasy specjalistów z rynku hipotecznego),
- ciągle 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 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 2012 roku, MURAPOL S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2011 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,
- posiadaniem 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 MURAPOL S.A.

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

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 ogólnosiową, również w istotny sposób mogą wpłynąć na kondycję sektora finansowego, co może wywołać kolejną falę kryzysową w światowej gospodarce.

Dostępność kredytów hipotecznych – zaostrome 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 Spółki 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 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.

Zmiany przepisów prawa – wejście w kwietniu 2012 roku tzw. Ustawy deweloperskiej oraz zmiany innych przepisów spowodowanych jej wprowadzeniem może skutkować czasowymi utrudnieniami w prowadzeniu działalności dla Spółek z branży. Będzie musiało upłynąć przynajmniej kilka miesięcy, zanim zostanie w praktyce wypracowany sposób stosowania tej ustawy. Niezbędne prawdopodobnie będą zmiany w obecnych przepisach.

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

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 Spółkę**

W Spółce 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 Spółki w oparciu o raporty finansowe**

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych oraz stosowanej przez Spółkę 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 Spółki. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki 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 Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

- **weryfikację sprawozdań finansowych Spółki 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 Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki 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 2011 r. podmiot dominujący MURAPOL S.A. była kontrolowana w sposób bezpośredni i pośredni 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

W roku 2011 Zarząd Spółki MURAPOL S.A. działał w składzie:

Michał Dziuda – Prezes Zarządu

Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków.

W 2011 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 2011 roku w składzie Rady Nadzorczej nie zaszły żadne zmiany.

14. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi.

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

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

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2011 r. saldo zaciągniętych pożyczek wyniosło 19 050 000,00zł (umowy pożyczki zawarte w 2011r. z Spółką Murapol Nord Sp. z o.o. S.K. : z dnia 13.06.2011r. w kwocie 5.300.000,00; z dnia 28.10.2011r. w kwocie 4.900.000,00; z dnia 15.12.2011r. w kwocie 6.800.000,00) . Na 31 grudnia 2010 r. saldo zaciągniętych pożyczek wyniosło 2 050 000,00zł .

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2011	31.12.2010
Do 1 roku	56 934 998,99	20 495 755,20
Powyżej 1 roku do 2 lat	13 282 869,98	15 889 284,26
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	70 217 868,97	36 385 039,46
W tym: długoterminowe	13 282 869,98	15 889 284,26
krótkoterminowe	56 934 998,99	20 495 755,20

Na dzień 31 grudnia 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Umowy kredytowe wypowiedziane w 2011 roku

Spółka w 2011 r. nie wypowiedziała żadnej umowy kredytowej. Nie została też żadna umowa kredytowa wypowiedziana przez banki finansujące.

Zaciągnięte w 2011 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

KREDYTY BANKOWE ZACIĄGNIĘTE W 2011 r.						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin wymagalności
DZ BANK S.A.	OBROTOWY	7 298 496,00	PLN	3 175 175,78	WIBOR + marża bank	20.01.2013
BPS S.A.	OBROTOWY	7 950 000,00	PLN	7 950 000,00	WIBOR + marża bank	14.03.2012
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA	OBROTOWY	5 000 000,00	PLN	5 000 000,00	stałe	28.02.2013
RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	OBROTOWY	8 000 000,00	PLN	5 942 750,52	WIBOR + marża bank	31.12.2012
BPS S.A.	OBROTOWY	6 500 000,00	PLN	5 332 394,20	WIBOR + marża bank	30.09.2013

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

BPS S.A.	OBROTOWY	4 600 000,00	PLN	2 600 000,00	WIBOR + marża bank	30.09.2014
BPS S.A.	OBROTOWY	4 500 000,00	PLN	760 000,00	WIBOR + marża bank	30.09.2013
BPS S.A.	OBROTOWY	4 500 000,00	PLN	2 850 000,00	WIBOR + marża bank	30.09.2013
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA	OBROTOWY	4 000 000,00	PLN	2 500 000,00	stałe	21.12.2013
RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	OBROTOWY	4 500 000,00	PLN	4 015 912,37	WIBOR + marża bank	08.03.2012
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA	OBROTOWY	3 000 000,00	PLN	2 863 553,63	stałe	31.07.2012
RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	OBROTOWY	5 000 000,00	PLN	723 601,06	WIBOR + marża bank	31.12.2011

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

W 2011 roku, Spółka dokonała emisji obligacji korporacyjnych niezabezpieczonych, z której pozyskała 25 000 000,00 zł. Środki te zostały przeznaczone na nabycie gruntów oraz finansowanie inwestycji na tych gruntach we Wrocławiu-Krzykach oraz w Poznaniu, przy ul. Hawelańskiej. Obligacje zostały wyemitowane na 3 lata (spłata w 2014) ze zmiennym oprocentowaniem opartym o WIBOR.

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

W 2011 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 31 grudnia 2011 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 5 888 283,20 zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 4 839 530,35 zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 048 752,85 zł.

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

17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2011 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w MURAPOL S.A. oraz poszerzanie kadry zarządzającej najwyższego szczebla.

18. Informacja o udzielonych w roku 2011 pożyczkach

W 2011r. Spółka zawarła umowę pożyczki z Murapol & M Investment Sp. z o.o. na kwotę 5.946.034,00 (pięć milionów dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy trzydzieści cztery 00/100) z terminem spłaty przed pierwszą wypłatą z zysku nie później niż przed 31.12.2015r. oraz z Murapol Invest Sp. z o.o. na kwotę 2.948.740,00 (dwa miliony dziewięćset czterdzieści siedem tysięcy siedemset czterdzieści 00/100) z terminem spłaty 31.03.2013r.

19. Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2011 roku poręczeniach i gwarancjach

W 2011 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała 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 Spółki.

	Wynagrodzenia 2011 w zł
1. Zarząd	
Wynagrodzenie i nagrody	
Michał Dziuda	1 335 804,07
Michał Sapota	60 000,00
2. Rada Nadzorcza:	
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

Wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

W roku 2011 nie została wypłacona zaliczka na poczet dywidendy .

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki pośrednio i bezpośrednio przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje ilość	Akcje wartość nominalna (zł)	Opcje na akcje ilość	Razem (ilość opcji i akcji)
Zarząd				
Michał Dziuda	16 000 000	800 000	-	8 000 000
Rada Nadzorcza				
Wiesław Cholewa	12 000 000	600 000	-	6 000 000
Leszek Kołodziej	12 000 000	600 000	-	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

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

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 jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy za lata 2011, 2012, 2013. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych za 2011r. wynosi 76,5 tys. zł. W tym za badanie sprawozdania jednostki MURAPOL S.A. 35 tys. zł.

Za analogiczny okres W dniu 20 grudnia 2009 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.

Za analogiczny okres poprzedniego roku łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 35 tys.

Ponadto w 2011 roku REWIT Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi atestacyjne polegające między innymi na badaniu historycznych danych finansowych Spółki za lata 2008 – 2009, przegląd śródroczny oraz kwartalny na potrzeby prospektu emisyjnego na łączną kwotę 127,8 tys. zł.

Michał Dziuda, Prezes Zarządu

Michał Sapota, Wiceprezes Zarządu

Bielsko-Biała, 10 kwiecień 2012 roku

