



**Sprawozdanie Zarządu z działalności**

**Grupy Kapitałowej MURAPOL**

**w 2011 roku**

**Bielsko-Biała, 10 kwiecień 2012 roku**

## WPROWADZENIE

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka w dalszym ciągu kontrolowana jest przez te osoby.

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

Udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych od MURAPOL S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
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. S.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. w organizacji	Polska	50%	50%	Metoda pełna

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. W 2011 roku wszystkie własne projekty deweloperskie Grupy prowadzone były bezpośrednio w ramach organizacyjnych samej spółki MURAPOL S.A. oraz za pośrednictwem spółki zależnej MURAPOL Nord Sp. z o.o. sp.k. Przez projekty własne należy rozumieć projekty, gdzie MURAPOL S.A. lub MURAPOL Nord sp. z o.o. sp.k. są jedynymi właścicielami nieruchomości, na których realizowane są inwestycje. Jednocześnie Grupa rozpoczęła realizację projektów poprzez inne spółki zależne lub współkontrolowane wymienione w powyższej tabelce. W najbliższym czasie liczba nowych inwestycji realizowanych w spółkach współkontrolowanych będzie rosła, ponieważ Grupa przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia w tej formule. Ponadto w ramach Grupy funkcjonuje 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:

- Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Grupa 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.
- Spółka nabyła w celach inwestycyjnych 25% akcji w TS Podbeskidzie S.A. po cenie nominalnej za łączną kwotę 25 tys. zł, oraz ma możliwość nabycia kolejnych 8% akcji tej Spółki, jednocześnie Spółka w ramach umowy nabycia tych akcji zobowiązała się do pełnienia funkcji sponsora głównego klubu piłkarskiego TS Podbeskidzie.

Informacje o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej MURAPOL.

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/m<sup>2</sup> do 7.000 zł/m<sup>2</sup>.
  - *Apartamenty* - apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum miast oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych obejmujących do kilkudziesięciu apartamentów w średniej cenie ok. 8.500 zł/m<sup>2</sup>.
  - *Mieszkania w zabudowie szeregowej (jednorodzinnej)* – inwestycje zlokalizowane w atrakcyjnych, kameralnych miejscach o niewielkiej w porównaniu do rynku powierzchni mieszkań (50-60m<sup>2</sup>) dające jednak wyższy komfort mieszkania niż w dużo intensywniejszej zabudowie wielorodzinnej. Oferta mieści się w przedziale cenowym od 4.000 do 7.000 zł/m<sup>2</sup> podobnie jak w przypadku oferty mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

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

- *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale sklepowe realizowane przez Spółkę w ramach budynków mieszkalnych. Przychody ze sprzedaży tego typu powierzchni stanowią niewielki udział przychodów ogółem, jednak umożliwiają one zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy, zwiększających atrakcyjność danego projektu.
- *Powierzchnie biurowe* – Spółka zrealizowała biurowiec przy ul. Partyzantów w Bielsku – Białej, realizuje również biurowiec w Gdańsku o powierzchni 6 tys. m<sup>2</sup>. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MURAPOL za 2011 r.**

**Bilans**

Struktura aktywów Grupy 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>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 888</b>	<b>5 537</b>	<b>2,53%</b>	<b>2,58%</b>	<b>42,41%</b>
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 193	2 302	0,78%	1,07%	92,96%
II.	Wartości niematerialne	79	157	0,05%	0,07%	98,73%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	2 162	2 162	1,41%	1,01%	0,00%
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	555	0,00%	0,26%	n/d
VI.	Pozostałe aktywa finansowe	81	108	0,05%	0,05%	33,33%
VII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	373	253	0,24%	0,12%	-32,17%
VIII.	Pozostałe aktywa trwałe	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>149 625</b>	<b>208 688</b>	<b>97,47%</b>	<b>97,42%</b>	<b>39,47%</b>
I.	Zapasy	127 378	169 898	82,98%	79,31%	33,38%
II.	Należności handlowe	2 825	7 370	1,84%	3,44%	160,88%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 775	1	1,81%	0,00%	-99,96%
IV.	Pozostałe należności	7 911	8 400	5,15%	3,92%	6,18%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do obrotu	0	4 341	0,00%	0,00%	0,00%
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	0	35	0,00%	2,04%	n/d
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	906	8 419	0,59%	3,93%	829,25%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 830	10 224	5,10%	4,77%	30,57%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>153 513</b>	<b>214 225</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,55%</b>

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

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Grupy 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
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>58 709</b>	<b>81 840</b>	<b>38,24%</b>	<b>38,20%</b>	<b>39,40%</b>
I.	Kapitał zakładowy	1 000	2 000	0,65%	0,93%	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	59 642	27,36%	27,84%	41,98%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-5 193	-6 029	-3,38%	-2,81%	16,10%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	20 896	26 064	13,61%	12,17%	24,73%
VII.	Udziały mniejszości	0	163	0,00%	0,08%	n/d
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>17 504</b>	<b>40 273</b>	<b>11,40%</b>	<b>18,80%</b>	<b>130,08%</b>
I.	Kredyty i pożyczki	15 889	13 283	10,35%	6,20%	-16,40%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	662	25 109	0,43%	11,72%	3692,90%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	953	1 881	0,62%	0,88%	97,38%
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%
<b>C.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>77 300</b>	<b>92 112</b>	<b>50,35%</b>	<b>43,00%</b>	<b>19,16%</b>
I.	Kredyty i pożyczki	18 302	39 524	11,92%	18,45%	115,95%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	8 606	182	5,61%	0,08%	-97,89%
III.	Zobowiązania handlowe	13 129	22 418	8,55%	10,46%	70,75%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	582	0,00%	0,27%	n/d
V.	Pozostałe zobowiązania	7 290	11 685	4,75%	5,45%	60,29%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	29 826	17 636	19,43%	8,23%	-40,87%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	102	40	0,07%	0,02%	-60,78%
VIII.	Pozostałe rezerwy	45	45	0,03%	0,02%	0,00%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>153 513</b>	<b>214 225</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,55%</b>

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

**Rachunek zysków i strat**

Rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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.	$\frac{(OB - OU)}{OU}$
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>78 537</b>	<b>108 359</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,97%</b>
I.	Przychody ze sprzedaży produktów	68 731	93 195	87,51%	86,01%	35,59%
II.	Przychody ze sprzedaży usług	988	1 207	1,26%	1,11%	22,17%
III.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8 818	13 957	11,23%	12,88%	58,28%
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>46 079</b>	<b>70 112</b>	<b>58,67%</b>	<b>64,70%</b>	<b>52,16%</b>
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	41 259	61 573	89,54%	87,82%	49,24%
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 820	8 538	10,46%	12,18%	77,14%
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>32 458</b>	<b>38 247</b>	<b>41,33%</b>	<b>35,30%</b>	<b>17,84%</b>
I.	Pozostałe przychody operacyjne	2 692	3 533	3,43%	3,26%	31,24%
II.	Koszty sprzedaży	1 817	5 395	2,31%	4,98%	196,92%
III.	Koszty ogólnego zarządu	8 915	9 083	11,35%	8,38%	1,88%
VI.	Pozostałe koszty operacyjne	2 080	1 981	2,65%	1,83%	-4,76%
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>22 338</b>	<b>25 321</b>	<b>28,44%</b>	<b>23,37%</b>	<b>13,35%</b>
	Przychody finansowe	664	5 645	0,85%	5,21%	750,15%
	Koszty finansowe	2 471	3 240	3,15%	2,99%	31,12%
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>20 531</b>	<b>27 726</b>	<b>26,14%</b>	<b>25,59%</b>	<b>35,04%</b>
	Podatek dochodowy	-365	1 662	-0,46%	1,53%	-555,34%
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>20 896</b>	<b>26 064</b>	<b>26,61%</b>	<b>24,05%</b>	<b>24,73%</b>
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>20 896</b>	<b>26 064</b>	<b>26,61%</b>	<b>24,05%</b>	<b>24,73%</b>
I.	Pozostałe całkowite dochody	-5 169	-2			
<b>J.</b>	<b>Suma całkowitych dochodów</b>	<b>15 727</b>	<b>26 062</b>			<b>65,72%</b>

**Rachunek przepływów pieniężnych**

Rok 2011 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 7 830 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 10 224 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 2 394 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie minus 23 812 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem znacznego wzrostu aktywności inwestycyjnej Grupy w stosunku do roku 2010, wyrażającego się w zwiększonej produkcji mieszkań oraz pozyskaniem nowych nieruchomości gruntowych na cele budowlane.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie minus 702 tys. zł.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2011 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 26 908 tys. zł. Tak znaczna nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest wypadkową zwiększenia się środków pieniężnych uzyskanych z nowych kredytów oraz z tytułu emisji obligacji. Wpływy z tytułu zobowiązań oprocentowanych w postaci kredytów i obligacji były przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy, czyli realizację inwestycji.

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

Zarówno Spółki zależne jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2011 rok.

### **4. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej.**

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MURAPOL w 2011 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej MURAPOL na koniec 2011 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

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

2011 rok był rokiem wychodzenia z kryzysu 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 Grupy w 2011 roku utrzymują się na podobnych poziomach jak w roku 2010, i w opinii Zarządu oceniane są jako bardzo korzystne. Wskaźnik ROE charakteryzuje się spadkiem w ujęciu rok do roku. Jest to efekt tego, iż Grupa akumuluje wypracowywane zyski na kapitale zapasowym, który służy dalszemu finansowaniu działalności Grupy. Mimo spadku, wskaźnik ten i tak jest bardzo wysoki na tle branży.

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

Wskaźniki rentowności			2010	2011
<b>Rentowność aktywów (ROA)</b>	(wynik netto / suma aktywów) *100	%	<b>13,6</b>	<b>12,2</b>
<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	(wynik netto / kapitał własny) *100	%	<b>35,6</b>	<b>31,8</b>
<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	(wynik na sprzedaży brutto / przychody ze sprzedaży)*100	%	<b>41,3</b>	<b>35,3</b>
<b>Wskaźnik marży zysku operacyjnego</b>	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	%	<b>29,1</b>	<b>23,7</b>
<b>Wskaźnik marży zysku netto</b>	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	%	<b>26,6</b>	<b>24,1</b>

#### Wskaźniki płynności

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

Wskaźniki płynności		2010	2011
<b>Wskaźnik płynności I (current ratio)</b>	(aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>
<b>Wskaźnik płynności II (quick ratio)</b>	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>Wskaźnik płynności III (cash ratio)</b>	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania)	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

bieżące zobowiązania = zobowiązania krótkoterminowe – rozliczenia międzyokresowe

#### Wskaźniki zadłużenia

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

Wskaźniki zadłużenia			2010	2011
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	<b>41,6</b>	<b>52,6</b>
<b>Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)</b>	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	<b>61,9</b>	<b>61,8</b>
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	%	<b>38,2</b>	<b>38,2</b>

zobowiązania ogółem nie obejmują rezerw i rozliczeń międzyokresowych



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

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

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

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

W 2011 roku, działalność Grupy 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 Grupę w podstawowym portfelu produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań o podwyższonym standardzie w zabudowie wielorodzinnej w uruchamianych i planowanych przyszłych inwestycjach. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2011 roku jak i w strukturze projektów planowanych. Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne. 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 Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane ze Spółką podmioty zewnętrznie w systemie podwykonawstwa, oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

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

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

## 7. Działalność Grupy w ciągu roku

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

Projekty zrealizowane w 2011 roku:

Nazwa projektu	Miasto	Segment rynku	Liczba mieszkań/ komercyjnych*	lokali	PUM
Partyzantów*	Bielsko-Biała	Ekskluzywny biurowiec + powierzchnie handlowe	20 lokali		1 363
Mała Skandynawia II etap	Katowice	Mieszkania o podwyższonym standardzie	57		2 800
Cztery Pory Roku II etap (B1)	Tychy	Mieszkania o podwyższonym standardzie	88 mieszkań + 21 lokali		6 776
Apartamenty przy Dworku, ul. Białoprądnicka	Kraków	Mieszkania o podwyższonym standardzie	40		2 300
Przy Parku część komercyjna	Wieliczka	Lokale komercyjne biurowo – usługowe	41		2 976
Cztery Pory Roku II etap (B2)	Tychy	Mieszkania o podwyższonym standardzie	50		2 888
Grunwaldzka	Bielsko-Biała	Mieszkania	59 mieszkań + 2 lokale		3 881

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

Nazwa projektu	Miasto	Segment rynku	Liczba mieszkań/ komercyjnych*	lokali	PUM
		+ lokale komercyjne			
Orle Gniazdo, III etap	Gdańsk	Mieszkania o podwyższonym standardzie	48		3 409
Zielony Zakątek, Stabłowice, II etap	Wrocław	Mieszkania o podwyższonym standardzie	75		3 849
Przy Parku, II etap ul. Kościuszki	Wieliczka	Mieszkania o podwyższonym standardzie	2 budynki po 34 mieszkania,		3 986
Cztery Pory Roku II etap (bud. B3ab)	Tychy	Mieszkania o podwyższonym standardzie + lokale komercyjne	48 mieszkań +11 lokali		3 711

Projekty realizowane w 2011 roku:

Nazwa projektu	Miasto	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Powierzchnia użytkowa
Kopczyńskiego	Bielsko-Biała	Mieszkania o podwyższonym standardzie	32 mieszkania zakończone, kolejne 56 na ukończeniu	5 592
Mała Skandynawia III etap	Katowice	Mieszkania o podwyższonym standardzie	27	1 308
Nordika, ul. Jabłoniowa	Gdańsk	Lokale komercyjne biurowo – usługowe	42	6 178
Vivaldi, ul. Niepołomicka I etap	Gdańsk	Mieszkania o podwyższonym standardzie w zabudowie szeregowej	91	5 300
Zielony Zakątek, Stabłowice, III etap	Wrocław	Mieszkania o podwyższonym standardzie	55	2 790
Różana Dolina, ul. Łużycka	Wrocław	Mieszkania o podwyższonym standardzie	36	3 964
ul. Buforowa I etap	Wrocław – Krzyki (Brochów)	Mieszkania o podwyższonym standardzie	104	4 690
Chrobrego	Wieliczka	Mieszkania o podwyższonym standardzie	200	7 152
Cztery Pory Roku I etap, ul. Berensona	Warszawa – Białoleśka	Mieszkania o podwyższonym standardzie	144 mieszkania	7 372

**Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej MURAPOL , 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**

Grupa Kapitałowa MURAPOL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2011 roku.

### **Umowy finansowe**

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

### **Umowy współpracy lub kooperacji**

Grupa Kapitałowa MURAPOL nie zawarła w 2011 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

Po dniu bilansowym zawarto 2 umowy w formule tzw. "Programów Partnerskich" tj. realizacji wspólnego przedsięwzięcia z właścicielem gruntu w ramach spółek celowych w Warszawie i Poznaniu.

### **Umowy Leasingowe**

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

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

Z uwagi na 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 konieczne było podjęcie działań w kierunku silnego wsparcia dla Klientów Grupy, w zakresie pozyskiwania kredytów hipotecznych. Jednocześnie Grupa podjęła intensywne działania w celu ekspansji na nowe rynki (miasta) o wysokim potencjale popytu w celu zapewnienia dalszego dynamicznego rozwoju Grupy w długim okresie. Podjęte w tym kierunku kroki w 2011 roku to przede wszystkim:

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

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w 2012 roku, Grupa Kapitałowa MURAPOL w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2011 oraz zwiększania udziału w rynku, również poprzez między innymi uruchamianie inwestycji w nowych miastach. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na ogólnopolskim rynku mieszkaniowym,

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

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

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

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

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

*Czynniki makroekonomiczne* – Niestabilna sytuacja makroekonomiczna w krajach Unii Europejskiej w istotny sposób wpływa na rynek w naszym kraju. Problemy budżetowe wielu krajów mogą się przełożyć na sytuację ogólnoswiatową, również w istotny sposób mogą wpłynąć na kondycję sektora finansowego, co może wywołać kolejną falę kryzysową w światowej gospodarce. W efekcie dochodzi do bardzo dużych wahań na rynku walutowym, co wpływa na koszt kredytów hipotecznych oraz ich dostępność. Ponadto rosnąca inflacja będzie powodowała wzrost stóp procentowych w Polsce, co również wpłynie na cenę kredytów hipotecznych a zarazem ich dostępność w złotówkach.

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

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

Kluczowym dla Grupy 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 Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości - są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji projektów budowlanych, wszystkie budżety są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Proces aktualizacji tych budżetów jest oparty na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu a zwłaszcza Wiceprezesa Zarządu oraz Dyr. Finansowego Spółki.

- **proces zarządzania ryzykiem**

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. podmiot dominujący MURAPOL S.A. była kontrolowana bezpośrednio i pośrednio przez 3 Akcjonariuszy: Michała Dziudę, Wiesława Cholewę oraz Leszka Kołodzieja posiadających łącznie 100% akcji oraz 100% głosów na WZA.

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

##### **Zarząd**

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

Na koniec 2011 roku Zarząd Spółki MURAPOL S.A. składał się z 2 następujących Członków:

Michał Dziuda – Prezes Zarządu

Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu

W trakcie 2011 roku w składzie Zarządu nie zaszły żadne zmiany.

##### **Rada Nadzorcza**

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

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 powiązanymi.**

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

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

### Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 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 .....	-	-
<b>Razem kredyty .....</b>	<b>70 217 868,97</b>	<b>36 385 039,46</b>
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

Spółki z Grupy w 2011 r. nie wypowiedziały żadnej umowy kredytowej.

#### 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
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

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

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

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

W 2011 roku, Jednostka Dominująca 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 spółek z Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Jednostka Dominująca 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 Jednostka Dominująca, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

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

W 2011 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w Grupie oraz poszerzenie 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 Jednostka Dominująca oraz podmioty zależne nie udzieliły i nie otrzymały żadnych istotnych poręczeń i gwarancji.

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

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



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

	Wynagrodzenia 2011 w zł
<b>1. Zarząd</b>	
<b>Wynagrodzenie i nagrody</b>	
Michał Dziuda .....	1 335 804,07
Michał Sapota .....	60 000,00
<b>2. Rada Nadzorcza:</b>	
Wiesław Cholewa .....	48 000,00
Leszek Kołodziej .....	48 000,00
Jolanta Dziuda .....	6 000,00
Barbara Cholewa .....	6 000,00
Joanna Kołodziej .....	6 000,00
Bogdan Sikorski .....	6 000,00

W 2011 roku dywidenda nie została wypłacona.

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

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

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

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

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

W dniu 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.

#### **24. Rekomendacja Zarządu co do podziału zysku za rok 2011**

Zarząd MURAPOL S.A. rekomenduje przekazanie zysku netto za rok 2011 w całości na kapitał zapasowy.

---

Michał Dziuda, Prezes Zarządu

---

Michał Sapota, Wiceprezes Zarządu

Bielsko-Biała, 10 kwiecień 2012 roku