



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności**

**MURAPOL S.A.**

**w 2012 roku**

**Bielsko-Biała, 26 kwietnia 2013 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 2012 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 2012 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów	Metoda konsolidacji
MURAPOL PARTNER S.A.	Polska	100%	100%	pełna
PRO CONSULTING SP.ZO.O.	Polska	100%	100%	pełna
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL NORD SP. Z .O.O	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL NORD SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.	Polska	100%	100%	pełna
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL INVEST SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	50%	50%	pełna
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.	Polska	60%	60%	pełna
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. S.K.A.	Polska	60%	60%	pełna
LOCOMOTIVE MANAGEMENT LIMITED	Cypr	100%	100%	brak

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. W 2012 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 tabeli. 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 Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. mająca za zadanie wspierać Klientów Grupy w zakresie pozyskiwania kredytów hipotecznych. Dodatkowo Spółka objęła 100% certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego o nazwie Polski Deweloperski FIZ, który służy do realizacji projektów deweloperskich.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 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).

Pod koniec roku 2012 MURAPOL S.A. podjął działania zmierzające do modyfikacji niektórych powiązań kapitałowo-organizacyjnych w Grupie, a osiągnięcie końcowego stanu powiązań po zakończeniu tych działań było uzależnione od wydania przez sądy rejestrowe poszczególnych spółek prawa polskiego, wchodzących w skład Grupy, postanowień w sprawie rejestracji podwyższeń ich kapitałów zakładowych – postanowienia takie Spółka otrzymała w dniu 21 stycznia 2013 roku (za wyjątkiem jednego, otrzymanego w dniu 22 stycznia 2013 roku).

Modyfikacja powiązań w Grupie MURAPOL S.A. polega na wdrożeniu jednolitego modelu operacyjnego (w miarę możliwości obejmującego także programy partnerskie), w którym:

- 1) MURAPOL S.A. jest jedynym (w inwestycjach własnych) lub proporcjonalnym (w spółkach programów partnerskich) udziałowcem spółki kapitałowej – np. MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. (zwanej dalej spółką operacyjną);
- 2) spółka operacyjna jest komplementariuszem spółki komandytowo-akcyjnej – np. MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. KRK S.K.A. (zwanej dalej spółką projektową), która jest właścicielem nieruchomości inwestycyjnych (poszczególnych projektów deweloperskich podzielonych według sąsiadujących lokalizacji).

MURAPOL S.A. pełni funkcję koordynatora strategicznego inwestycji, pozyskuje finansowanie, koordynuje procesy sprzedaży mieszkań oraz pełni funkcję generalnego wykonawcy/inwestora zastępczego, pozwala na efektywniejsze zarządzanie tak wieloma projektami deweloperskimi.

Pod koniec roku 2012 dotychczasowe inwestycje deweloperskie, które MURAPOL S.A. prowadził w ramach swoich oddziałów we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Tychach zostały wniesione (jako całe oddziały – zorganizowane części przedsiębiorstwa Spółki) w ramach podwyższenia kapitału zakładowego do już istniejących spółek: MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. WRO SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. KRK SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. BBA SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. SLK SKA.

Proces wniesienia oddziałów do spółek operacyjnych obejmował:

- 1) podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały wyrażającej zgodę na przeniesienie nieruchomości o wartości powyżej 7.000.000 zł wchodzących w skład zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (10 grudnia 2012 roku);
- 2) podjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (10 grudnia 2012 roku);
- 3) podjęcie przez nadzwyczajne walne zgromadzenia spółek projektowych: MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. WRO SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. KRK SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. BBA SKA, MURAPOL PROJEKT sp. z o.o. SLK SKA, w dniu 19 grudnia 2012 roku uchwał w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji 100.000 akcji (w każdej z nich) obejmowanych przez MURAPOL S.A. w zmian za aport w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa (oddziałów we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Tychach),
- 4) rejestrację powyżej wskazanych uchwał w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy każdej ze spółek projektowych.

Celem ww. działań (a tym samym modyfikacji powiązań kapitałowo—organizacyjnych) było usprawnienie procesów inwestycyjnych i czytelne podzielenie zakresu odpowiedzialności poszczególnych podmiotów z grupy, co stało się konieczne w związku ze znaczną rozbudową grupy kapitałowej MURAPOL S.A. oraz wymagało uwzględnienia ekspansji terytorialnej MURAPOL S.A. (prowadzenie inwestycji w 9 miastach Polski). W 2013 roku podobny proces ma być przeprowadzony w innych spółkach komandytowo-akcyjnych, w których MURAPOL S.A. jest akcjonariuszem.

*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/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 oraz biurowiec w Gdańsku o powierzchni 6 tys. m<sup>2</sup>. Działalność na rynku biurowym stanowi niewielką część aktywności Spółki, ale nie jest 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 2012 r.**

**Bilans**

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2012 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku.

poz.	AKTYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2011 r.	31.12.2012r.	2011r.	2012r.	<u>2012/2011</u>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>111 533</b>	<b>198 394</b>	<b>38,30%</b>	<b>55,12%</b>	<b>77,88%</b>
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 302	2 681	0,79%	0,74%	16,46%
II.	Wartości niematerialne	157	254	0,05%	0,07%	61,78%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	2 162	0	0,74%	0,00%	-100,00%
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	0		0,00%	0,00%	0,00%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	98 439	170 981	33,80%	47,50%	73,69%
VI.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	793	0,00%	0,22%	0,00%
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	8 221	21 276	2,82%	5,91%	158,80%
VIII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	253	2409	0,09%	0,67%	852,17%
IX.	Pozostałe aktywa trwałe	0		0,00%	0,00%	0,00%
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>179 677</b>	<b>161 555</b>	<b>61,70%</b>	<b>44,88%</b>	<b>-10,09%</b>
I.	Zapasy	144 550	98 692	49,64%	27,42%	-31,72%
II.	Należności handlowe	5 729	16 141	1,97%	4,48%	181,74%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0		0,00%	0,00%	0,00%
IV.	Pozostałe należności	8 537	8 195	2,93%	2,28%	-4,01%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0		0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Aktywa finansowe dostępne do obrotu	4 341	4 340	1,49%	1,21%	-0,02%
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	1 099	5 389	0,38%	1,50%	390,35%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	9 220	28 473	3,17%	7,91%	208,82%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 201	275	2,13%	0,08%	-95,57%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	50	0,00%	0,01%	0,00%
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>291 210</b>	<b>359 949</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,60%</b>

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2012 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku.

	PASYWA	Stan na w tys. zł		Struktura		Zmiana
		31.12.2011 r.	31.12.2012r.	2011r.	2012r.	2012/2011
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>94 995</b>	<b>117 647</b>	<b>32,62%</b>	<b>32,68%</b>	<b>23,85%</b>
I.	Kapitał zakładowy	2 000	2 000	0,69%	0,56%	0,00%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0		0,00%	0,00%	0,00%
III.	Akcje własne	0		0,00%	0,00%	0,00%
IV.	Pozostałe kapitały	85 821	92 995	29,47%	25,84%	8,36%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-5 278	-524	-1,81%	-0,15%	-90,07%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	12 452	23 176	4,28%	6,44%	86,12%
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>40 273</b>	<b>66 463</b>	<b>13,83%</b>	<b>18,46%</b>	<b>65,03%</b>
I.	Kredyty i pożyczki	13 283	7 213	4,56%	2,00%	-45,70%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	25 109	57 386	8,62%	15,94%	128,55%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	0		0,00%	0,00%	0,00%
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 881	1 864	0,65%	0,52%	-0,90%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0		0,00%	0,00%	0,00%
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0		0,00%	0,00%	0,00%
VI.	Pozostałe rezerwy	0		0,00%	0,00%	0,00%
<b>C.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>155 942</b>	<b>175 839</b>	<b>53,55%</b>	<b>48,85%</b>	<b>12,76%</b>
I.	Kredyty i pożyczki	56 935	61 256	19,55%	17,02%	7,59%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	182	5267	0,06%	1,46%	2793,96%
III.	Zobowiązania handlowe	22 358	43 103	7,68%	11,97%	92,79%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	582	0	0,20%	0,00%	-100,00%
V.	Pozostałe zobowiązania	62 346	60 634	21,41%	16,85%	-2,75%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	13 454	5 081	4,62%	1,41%	-62,23%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	40	230	0,01%	0,06%	475,00%
VIII.	Pozostałe rezerwy	45	268	0,02%	0,07%	495,56%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>291 210</b>	<b>359 949</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,60%</b>

## Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku w porównaniu z rokiem 2011

	Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 31.12.		Struktura		Zmiana
		2011 r. (OB)	2012r. (OU)	2011r.	2012r.	(OB - OU) OU
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>78 179</b>	<b>177 567</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>127,13%</b>
I.	Przychody ze sprzedaży produktów i aportu	51 475	119 928	65,84%	67,54%	132,98%
II.	Przychody ze sprzedaży usług	12 747	49 950	16,30%	28,13%	291,86%
III.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	13 957	7 689	17,85%	4,33%	-44,91%
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>53 057</b>	<b>123 289</b>	<b>67,87%</b>	<b>69,43%</b>	<b>132,37%</b>
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług i aportu	44 519	118 345	56,94%	66,65%	165,83%
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 538	4 944	10,92%	2,78%	-42,09%
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>25 122</b>	<b>54 278</b>	<b>32,13%</b>	<b>30,57%</b>	<b>116,06%</b>
I.	Pozostałe przychody operacyjne	3508	2760	4,49%	1,55%	-21,32%
II.	Koszty sprzedaży	5188	9819	6,64%	5,53%	89,26%
III.	Koszty ogólnego zarządu	10 009	14 633	12,80%	8,24%	46,20%
VI.	Pozostałe koszty operacyjne	1941	3335	2,48%	1,88%	71,82%
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>11 492</b>	<b>29 251</b>	<b>14,70%</b>	<b>16,47%</b>	<b>154,53%</b>
	Przychody finansowe	6 829	2 399	8,74%	1,35%	-64,87%
	Koszty finansowe	4 240	10 646	646,00%	6,00%	151,08%
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 081</b>	<b>21 004</b>	<b>18,01%</b>	<b>11,83%</b>	<b>49,17%</b>
	Podatek dochodowy	1 629	-2 172	2,08%	-1,22%	-233,33%
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>12 452</b>	<b>23 176</b>	<b>15,93%</b>	<b>13,05%</b>	<b>86,12%</b>
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</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>12 452</b>	<b>23 176</b>	<b>15,93%</b>	<b>13,05%</b>	<b>86,12%</b>
I.	Pozostałe całkowite dochody	-109	-524			
<b>J.</b>	<b>Suma całkowitych dochodów</b>	<b>12 343</b>	<b>22 652</b>			<b>-71,06%</b>

### **Rachunek przepływów pieniężnych**

Rok 2012 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 6 201 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 275 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 5 926 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2012 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 55 112 tys. zł.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2012 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 85 284 tys. z.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2012 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 24 247 tys. zł. Ta nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest wypadkową zwiększenia się wartości pozyskanych przez Spółkę kredytów oraz środków uzyskanych z tytułu emisji obligacji w odniesieniu do sumy spłaconych kredytów wraz z odsetkami. 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 2012**

MURAPOL S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

### **4. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki**

Zarządzanie zasobami finansowymi MURAPOL S.A. w 2012 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 2012 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 2012, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę należy uznać jako bardzo dobre, są one wyraźnie wyższe niż te osiągnięte w 2011 roku

2012 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 2012 roku generalnie wzrosły w stosunku do roku poprzedniego. Niewielki spadek marży zysku netto w porównaniu do roku 2011 związany jest z wyższymi kosztami finansowymi obsługi kredytów i obligacji. W opinii Zarządu wskaźniki Spółki są oceniane jako korzystne, szczególnie w porównaniu na tle całej branży.



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

Wskaźniki rentowności			2011	2012
<b>Rentowność aktywów (ROA)</b>	(wynik netto / suma aktywów) *100	%	<b>4,3</b>	<b>6,4</b>
<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	(wynik netto / kapitał własny) *100	%	<b>13,1</b>	<b>19,7</b>
<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	%	<b>32,1</b>	<b>30,6</b>
<b>Wskaźnik marży zysku operacyjnego</b>	(EBITDA / przychody ze sprzedaży) *100	%	<b>15,2</b>	<b>19,3</b>
<b>Wskaźnik marży zysku netto</b>	(zysk netto / przychody ze sprzedaży) *100	%	<b>15,9</b>	<b>13,1</b>

#### 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		2011	2012
<b>Wskaźnik płynności I (current ratio)</b>	(aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>
<b>Wskaźnik płynności II (quick ratio)</b>	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Wskaźnik płynności III (cash ratio)</b>	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania)	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

bieżące zobowiązania = zobowiązania ogółem – rozliczenia międzyokresowe

#### Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników nie przekraczają bezpiecznego poziomu dla prowadzonej działalności, z drugiej strony 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			2011	2012
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	<b>62,1</b>	<b>67,3</b>
<b>Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)</b>	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	<b>48,4</b>	<b>48,6</b>
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>	(kapitał własny / aktywa ogółem) *100	%	<b>32,6</b>	<b>32,7</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

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.

Spółka uruchomiła i uruchomi przedsięwzięcia za pośrednictwem innych podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie tych przedsięwzięć (finansowanie celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem MURAPOL S.A.

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

W 2012 roku, działalność Spółki zlokalizowana była w 9 miastach na terenie Polski: Warszawie, Poznaniu, Bielsku-Białej, Tychach, Krakowie, Wieliczce, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach. W 2012 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 2012 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 2012 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 2012 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty realizowane w 2012 roku:

Projekt	Segment	Liczba mieszkań/ powierzchnia biur w m <sup>2</sup>
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
Zielony Zakątek we Wrocławiu II i III etap	Podwyższony	150

Projekt	Segment	Liczba mieszkań/ powierzchnia biur w m2
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 2012 roku

W 2012 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 2012 roku.

#### Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Spółkę w 2012 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 2012 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 przewidywaną poprawę sytuacji w branży, w 2012 roku priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie szeregu nowych inwestycji, tak aby zabezpieczyć portfel projektów na lata 2013 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 2012 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),
- 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 Spółki,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejących zasobów w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedazowych 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 2013 roku, MURAPOL S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2012 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),
- 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 ogólnoswiatową, również w istotny sposób mogą wpłynąć na kondycję sektora finansowego, co może wywołać kolejną falę kryzysową w światowej gospodarce.

*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 ograniczenie 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 skutkuje czasowymi utrudnieniami w prowadzeniu działalności dla Spółek z branży.

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 deweloperskich 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 2012 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 2012 Zarząd Spółki MURAPOL S.A. działał w składzie:

Michał Dziuda – Prezes Zarządu

Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu

Arkadiusz Zachwieja – Wiceprezes Zarządu do 10.12.2012r.

### **Rada Nadzorcza**

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

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków.

W 2012 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 2012 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 2012 r. saldo zaciągniętych pożyczek wyniosło 29 825 000,00 zł . Pożyczki zaciągnięte w 2012r. w kwocie 10 225 000,00 prezentuje poniższe zestawienie.

Na 31 grudnia 2011 r. saldo zaciągniętych pożyczek wyniosło 19 050 000 zł .

##### Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Do 1 roku .....	61 256 297,87	20 495 755,20
Powyżej 1 roku do 2 lat .....	6 506 400,00	15 889 284,26
Powyżej 2 lat do 5 lat .....	706 827,00	-
Powyżej 5 lat .....	-	-
<b>Razem kredyty .....</b>	<b>68 469 524,87</b>	<b>36 385 039,46</b>
W tym: długoterminowe .....	7 213 227,00	15 889 284,26
krótkoterminowe .....	61 256 297,87	20 495 755,20

Na dzień 31 grudnia 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2011 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

##### Umowy kredytowe wypowiedziane w 2012 roku

Spółka w 2012 r. nie wypowiedziała żadnej umowy kredytowej. Nie została też żadna umowa kredytowa wypowiedziana przez banki finansujące.

##### Zaciągnięte w 2012 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

KREDYTY BANKOWE ZACIĄGNIĘTE W 2012 r.						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin wymagalności
BPS S.A.	OBROTOWY	7 000 000,00	PLN	6 740 000,00	WIBOR + marża bank	31.01.2015
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA	OBROTOWY	3 100 000,00	PLN	3 049 227,00	stałe	28.02.2013

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

W 2012 roku, Spółka dokonała kolejnych emisji obligacji wg poniższego zestawienia :

Wyszczególnienie	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie	
				nominalne	efektywne
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2011</b>					
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA C)	22.08.2011	3 lata	25 000 000,00	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2012</b>					
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA C)	22.08.2011	3 lata	25 000 000,00	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA D)	27.04.2012	3 lata	7 500 000,00	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA E)	16.05.2012	3 lata	7 500 000,00	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA F)	20.08.2012	3 lata	10 000 000,00	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA G)	14.11.2012	3 lata	5 500 000,00	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 1,5-letnie (SERIA H1)	04.12.2012	1,5 lata	1 750 000,00	I okres odsetkowy WIBOR6M+ marża, następne WIBOR3M+ marża	I okres odsetkowy WIBOR6M+ marża, następne WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 9-m-cy (SERIA J)	20.12.2012	9 miesięcy	5 000 000,00	11%	11%

Obligacje serii D o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 23.08.2012r. Obligacje serii D są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii E o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 23.08.2012r. Obligacje serii E są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii F o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii F są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii G o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 3-letnim, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii G są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii H1 o wartości nominalnej 100 zł każda, z okresem wykupu 1,5-letnim, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii H1 są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii J o wartości nominalnej 1000 zł każda, z okresem wykupu 9-m-c, nie zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych do dnia bilansowego. Obligacje serii J są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.



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

W 2012 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 2012 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań, których łączna wartość wynosiła ok. 1 425 532,07 zł. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

#### 17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2012 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 2012 pożyczkach

W 2012r. Spółka udzieliła pożyczek według poniższego zestawienia :

#### 19. Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2012 roku poręczeniach i gwarancjach

W 2012 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 2012 w zł
<b>1. Zarząd</b>	
<b>Wynagrodzenie i nagrody</b>	
Michał Dziuda .....	1 555 749,14
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

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

W roku 2012 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 2012 roku przedstawiał się następująco:

	<b>Akcje</b>	<b>Akcje</b>	<b>Opcje na akcje</b>	<b>Razem</b>
	liczba	wartość nominalna (zł)	liczba	(liczba 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 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 8 listopada 2012r. MURAPOL S.A. zawarła z Instytutem Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego MURAPOL S.A. z okres od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MURAPOL S.A., przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie niniejszej umowy określono wynagrodzenie w kwocie 101 tys. zł, w tym za badanie sprawozdania za rok 2012r. w kwocie 65 tys. zł.

Za analogiczny okres 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 została na badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy za lata 2012-2013. łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych za 2012 r. wynosiła 76,5 tys. zł, w tym za badanie sprawozdania jednostki MURAPOL S.A. 35 tys. zł

Ponadto w 2012 roku REWIT Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi atestacyjne polegające między innymi na badaniu historycznych danych finansowych Spółki, przegląd śródroczny oraz kwartalny na potrzeby prospektu emisyjnego na łączną kwotę 68 tys. zł.

Michał Dziuda, Prezes Zarządu

Michał Sapota, Wiceprezes Zarządu

Bielsko-Biała, 24 kwietnia 2013 roku