

Siewierz Murapol Siewierz Jeziorna



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe pro forma Grupy Kapitałowej Murapol

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku,
sporządzone na potrzeby emisji obligacji serii T, U, W oraz Z

SPIS TREŚCI

1	WPROWADZENIE	3
2	PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	4
3	CEL DLA KTÓREGO SPORZĄDZONO INFORMACJE FINANSOWE PRO - FORMA	5
4	OPIS PRZYJĘTYCH WAŻNIEJSZYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	5
5	ZAKRES KONSOLIDACJI	6
6	ROczne SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2018 DO 30.06.2018 ROKU	10
7	KOMENTARZ DO WYNIKÓW 2017	15
8	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W 2017	15
9	WSKAŹNIKI	17
10	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	17
11	OŚWIADCZENIE O NIEWYSTĄPIENIU PRZESŁANEK DO WYKUPU OBLIGACJI	17

1 WPROWADZENIE

Przedstawione poniżej informacje finansowe Pro - Forma zostały sporządzone w celu przedstawienia zmian w aktywach i pasywach według stanów: na dzień 30.06.2018 r. i na dzień 31.12.2017 r. oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 01.01.2018 do 30.06.2018 roku i za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku Emitenta, w wyniku zobowiązań wynikających z Warunków Emisji Obligacji serii T, U, W, Z emitowanych przez MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

Zgodnie z pkt 1.1.43 Warunków Emisji Obligacji serii T, U, W, Z Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy MURAPOL S.A. oznacza półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z warunkami Emisji oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które obejmuje w danym czasie konsolidacją wszystkie spółki zależne. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Półroczne Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy Kapitałowej MURAPOL za pierwsze półrocze 2018 r. zawiera:

- Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku, okres porównawczy od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku,
- Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30.06.2018 roku, okres porównawczy na dzień 31.12.2017 roku,
- Rachunek Przepływów Pieniężnych za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku, okres porównawczy od 01.01.2017 do 30.06.2017 roku,
- wyliczenie wskaźnika finansowego,
- dodatkowe noty objaśniające.

Półroczne sprawozdanie finansowe Pro – Forma oraz wyliczenie powyższych wskaźników na podstawie tego sprawozdania, podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta. Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegały jednostkowe sprawozdania finansowe wybranych spółek objętych sprawozdaniem pro-forma, zgodnie z informacją w pkt 5 Zakres Konsolidacji.

2 PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Źródłem skonsolidowanych informacji finansowych Pro - Forma są księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe zawierające historyczne informacje finansowe jednostki dominującej Murapol S.A. oraz wszystkich spółek kontrolowanych przez Emitenta. Sprawozdania finansowe Murapol S.A. i spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem Pro – Forma zostały przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSR oraz łącznie zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej).

Założenia i korekty :

- założono, iż jednostka dominująca Murapol S.A. nie jest Jednostką Inwestycyjną według definicji MSSF 10 (Murapol S.A. spełnia definicje jednostki Inwestycyjnej zawartą w MSSF 10, jednak na potrzeby sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Pro - Forma dokonano korekty wycen zgodnie z MSSF 9 jednostek zależnych ujętych w Półrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za pierwsze półrocze 2018 jak i dla danych porównawczych za rok 2017),
- założono, iż jednostka dominująca Murapol S.A. konsoliduje Sprawozdania Finansowe wszystkich spółek kontrolowanych (bezpośrednio i pośrednio, w tym także przez struktury Funduszy Inwestycyjnych Zamkniętych),
- procent posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów i akcji spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem pro forma został ustalony według struktury na dzień odpowiednio 30.06.2018, 31.12.2017 oraz 30.06.2017 roku,
- na potrzeby sprawozdania Pro Forma przeklasyfikowano do nieruchomości inwestycyjnych grunty, na których obecnie nie jest planowana działalność deweloperska. Nieruchomości inwestycyjne wyceniono do wartości godziwej.
- przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono według daty obustronnie podpisanych protokołów przekazania kluczy,
- zobowiązania wobec Funduszy Inwestycyjnych powstałe w skutek sprzedaży wierzytelności z tytułu generalnego wykonawstwa, zaprezentowano w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- aktywa finansowe wynikające z rozliczeń z Funduszami Inwestycyjnymi, zaprezentowano w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

W związku z wprowadzonymi korektami zasady mogą w pewnych aspektach różnić się od zasad stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdań finansowych zgodnych z MSR/MSSF.

3 CEL DLA KTÓREGO SPORZĄDZONO INFORMACJE FINANSOWE PRO - FORMA

Celem, dla którego zostały sporządzone dane finansowe Pro - Forma jest przedstawienie sytuacji finansowej i wyników Grupy Kapitałowej, jakie ukształtowałyby się w przypadku gdy Jednostka dominująca nie spełniałaby definicji podmiotu inwestycyjnego (zgodnie z wytycznymi MSSF 10) i objęłaby konsolidacją wszystkie podmioty kontrolowane. Sprawozdanie Finansowe Grupy Pro - Forma pokazuje sytuację finansową i wynik finansowy całej Grupy Kapitałowej jako dewelopera. Wymóg sporządzenia Sprawozdania Finansowego grupy Pro - Forma zawarty jest w warunkach emisji obligacji serii T, U, W, Z spółki pod nazwą Murapol Spółka Akcyjna.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie Pro - Forma przeznaczone jest dla posiadaczy obligacji serii T, U, W, Z wyemitowanych przez Murapol S.A. i nie powinno być wykorzystywane do celów innych niż wskazanych powyżej.

4 OPIS PRZYJĘTYCH WAŻNIEJSZYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Opis przyjętych ważniejszych zasad rachunkowości w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania skonsolidowanych informacji finansowych Pro - Forma. Sporządzenie Sprawozdania Pro-Forma polegało na przekształceniu danych pochodzących z Jednostkowych Sprawozdań Finansowych zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do Pro-Forma.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych do sporządzenia danych finansowych Pro - Forma:

- informacje finansowe Pro - Forma odnoszą się do ostatniego okresu półrocznego, który jest publikowany. Wskaźnik finansowy wyliczony na podstawie sprawozdania Pro - Forma podlegają przeglądowi przez biegłego rewidenta – powyższe informacje zostały przygotowane na podstawie sporządzonego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej,
- Dokonano następujących rodzajów korekt:
 - wyłączenie kapitałów spółek zależnych,
 - odwrócenie wycen aktywów finansowych, które są konsolidowane w sprawozdaniu Pro- Forma,
 - wyłączenie transakcji sprzedaży wewnątrzgrupowej, w tym wyłączenie aportów oraz eliminacja niezrealizowanej marży na tych transakcjach,
 - wyłączenie sald rozrachunków handlowych i pożyczek wewnątrzgrupowych,
 - korekta sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży, w związku z uznaniem za moment sprzedaży daty podpisania protokołu przekazania kluczy,
 - alokowanie kosztów pośrednich do odpowiednich projektów inwestycyjnych,
 - posiadane udziały/akcje w spółkach traktowanych jako inwestycje i niepodlegające konsolidacji w ramach Pro-Forma, zaklasyfikowano do pozycji bilansu: aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, a ich wycena do wartości godziwej została odniesiona na kapitał, jako pozostałe całkowite dochody,
 - korekta przychodów i kosztów sprzedaży w związku z wdrożeniem MSSF 15
 - wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.
- informacja finansowa Pro - Forma, jak też wszystkie informacje finansowe będące podstawą jej sporządzenia, zostały przygotowane zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Emitenta w stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego.

5 ZAKRES KONSOLIDACJI

Wykaz spółek objętych konsolidacją w Sprawozdaniu Finansowym Pro - Forma Grupy Kapitałowej Murapol

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2018	Konsolidacja pro-forma 2017	Jednostkowe SF za H1 2018 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
Murapol S.A.	Tak	Tak	Tak
Abadon Real Estate S.A.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
Partner S.A.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
Whizz S.A.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Major Facility Management Sp. z o.o.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z .o.o.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Cross Bud Sp. z o.o.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
Murapol Architects Drive Sp. z o.o.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Wzorcownia Wnętrz Sp. z o.o. (wcześniej Cross Bud Dystrybucja Sp. z o.o.)	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Awbud S.A.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
Instal-Lublin Sp. z o.o.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
Probau Invest Sp. z o.o.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
Petrofox Sp. z o.o.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Platforma Mieszkaniowa S.A.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR S.K.*	Nie	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK S.K.*	Nie	Tak	Nie
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 2014 S.K.A.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. Deweloper S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. PP S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Nord Sp. z o.o. Partner S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Invest Sp. z o.o. GDA li S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Wola Sp. z o.o. S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 S.K.	Tak	Tak	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2018	Konsolidacja pro-forma 2017	Jednostkowe SF za H1 2018 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
Murapol Projekt Sp. z o.o. 5 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 6 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 7 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 9 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 10 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 11 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 13 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 14 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 15 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 16 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 17 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 18 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 19 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 20 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 21 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 22 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 24 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. 25 S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o.& S-Ka Nowe Czyżyny S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Garbarnia Sp. z o.o. S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Nord Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Invest Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Wola Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Asset Management S.A.	Tak	Tak	Nie
Murapol Garbarnia Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Piastów Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol & M Investment Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
GPDP Finanse Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Media Deweloper.Pl Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
TP III Capital Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
TP XIX Capital Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
TP XVII CAPITAL Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM Capital 3 Sp. z o.o..	Tak	Tak	Nie
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Staromiejskie Apartamenty Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2018	Konsolidacja pro-forma 2017	Jednostkowe SF za H1 2018 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
Murapol Piastów Sp. z o.o. S.K.	Tak	Tak	Nie
Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Nowy Złocień 23 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Biurowce Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Radockiego Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Wola House Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murascot Limited	Tak	Tak	Nie
Murager GmbH	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 26 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 28 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 29 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 30 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 31 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 32 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 33 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 36 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 37 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 38 Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt 39 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 40 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 41 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 42 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 43 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 44 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 45 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 46 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 47 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 48 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 49 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 50 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 51 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 52 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 53 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 54 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 55 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 56 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 57 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt 58 Sp. z o.o.	Tak	Nie	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 2 S.K.A.	Nie	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 3 S.K.A.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 4 S.K.A.	Tak	Tak	Nie
Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 5 S.K.A.	Tak	Tak	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2018	Konsolidacja pro-forma 2017	Jednostkowe SF za H1 2018 podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta
Murapol Westini Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Murapol Smidowicza Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
Wybieram To Sp. z o.o.	Tak	Tak	Przeгляд na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
Aoram Sp. z o.o.	Tak	Tak	Nie
MFM Capital S.A.R.L.	Tak	Tak	Nie

* Spółka została zlikwidowana w 2017 roku

6 ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2018 DO 30.06.2018 ROKU

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)
Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wariant kalkulacyjny	Noty	Za okres	
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
<i>działalność kontynuowana</i>			
Przychody		233 520	190 614
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług		226 593	181 384
Zyski z inwestycji		-	-
Pozostałe przychody operacyjne		6 927	9 230
Koszty		219 272	141 408
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług		187 172	117 179
Koszty operacyjne		27 839	19 167
Pozostałe koszty operacyjne		4 260	5 062
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 248	49 206
Przychody (koszty) finansowe		(28 490)	(7 987)
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji		243	6 575
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(13 998)	47 794
Podatek dochodowy		(2 409)	(10 594)
część bieżąca		(8 253)	(14 689)
część odroczone		5 844	4 095
Zysk (strata) netto		(16 407)	37 200
<i>działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	328
Zysk (strata) netto		(16 407)	37 528
Zysk (strata) netto, z tego przypadający:		(16 407)	37 528
- akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego		(14 702)	31 480
- akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		(1 705)	6 048
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą:		PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy		(0,36)	0,77
- rozwodniony		(0,35)	0,76
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy		(0,36)	0,78
- rozwodniony		(0,35)	0,77
Pozostałe całkowite dochody		-	(9 628)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		17 489	(9 628)
Suma dochodów całkowitych		1 082	27 900

Bielsko-Biała, 1 października 2018 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych	zarząd
--	--------

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nota	na dzień	
		31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA TRWAŁE		252 879	337 961
Wartości niematerialne		93 244	93 481
Rzeczowe aktywa trwałe		19 912	17 076
Nieruchomości inwestycyjne		79 348	78 173
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		1 232	94 729
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	-
Należności długoterminowe		1 118	916
Kaucje budowlane		-	2 299
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		57 470	50 651
Inwestycje długoterminowe		14	14
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		540	621
AKTYWA OBROTOWE		1 403 101	1 230 040
Zapasy		918 925	721 955
Należności z tytułu dostaw i usług		141 492	159 730
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		117	751
Kaucje budowlane		12	19 029
Pozostałe należności krótkoterminowe		104 789	125 255
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	8 605
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		12 705	15 917
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Kontrakty budowlane		21 548	22 260
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		53 880	21 774
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		149 507	134 764
AKTYWA RAZEM		1 655 855	1 568 001

Pasywa	Nota	na dzień	
		30.06.2018	31.12.2017
KAPITAŁ WŁASNY		271 490	323 542
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		240 631	263 356
Kapitał podstawowy		2 040	2 040
Wypłacone zaliczkowo dywidendy		-	(10 000)
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży		-	(17 489)
Pozostały kapitał zapasowy		227 694	206 194
Kapitały rezerwowe		25 700	35 700
Wynik finansowy roku obrotowego		(14 702)	46 891
Kapitał z wyceny transakcji zabezpiecz., różnice kursowe z konsolidacji		(101)	20
Udziały mniejszości		30 859	60 187
ZOBOWIĄZANIA		1 384 365	1 244 458
Zobowiązania długoterminowe		266 458	286 812
Długoterminowe kredyty i pożyczki		55 206	69 491
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe		180 886	191 144
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		9	222
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		634	428
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		21 471	20 263
Kaucje budowlane długoterminowe		8 253	1 543
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	3 721
Zobowiązania krótkoterminowe		1 117 906	957 646
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		121 365	49 339
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe		122 550	231 920
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		409 753	348 266
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		196	33 584
Kaucje budowlane		5 764	34 775
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		14 114	23 345
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		385	2 812
Rezerwy krótkoterminowe		7 939	5 393
Kontrakty budowlane		7 747	5 513
Przychody przyszłych okresów		428 094	222 699
PASYWA RAZEM		1 655 855	1 568 001

Bielsko-Biała, 1 października 2018r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia	Za okres	
	Od 01.01.2018 Do 30.06.2018	Od 01.01.2017 Do 30.06.2017
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk przed opodatkowaniem	(13 998)	47 794
Korekty:		
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	91 468	(121 551)
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP	1 994	1 397
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe	(7)	-
Zmiana stanu rezerw	28 490	7 987
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności	(3 397)	10 644
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań	59 818	(78 313)
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych	29 741	61 674
Zmiana stanu RMK	(198 146)	(90 447)
Zmiana stanu aktywów finansowych	176 315	2 564
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia	-	-
Podatek dochodowy zapłacony	-	(43 913)
Korekty zmian stanów pozycji operacyjnych w związku z transakcjami pomiędzy segmentami rachunku przepływów pieniężnych	(41 007)	(122)
Wycena opcji na akcje	37 950	5 655
Inne korekty	-	1 961
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(762)	(638)
	76 992	(73 757)

Metoda pośrednia	Za okres	
	Od 01.01.2018 Do 30.06.2018	Od 01.06.2017 Do 30.06.2017
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(430)	(4)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 220)	(577)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-
Wydatki na nabycie spółek zależnych	-	(101 650)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	435	173
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	52 586	
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów	(47)	4 118
Udzielenie pożyczek	(12)	
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)	3 549	1 890
Otrzymane odsetki	53	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	54 913	(96 050)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	(14 968)
Dywidendy wypłacone do udziałów nie kontrolowanych	(4 900)	(3 648)
Wpływy z tytułu prowizji od obligacji i kredytów		(1 050)
Spłaty kredytów i pożyczek	(55 796)	(12 359)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	113 604	56 249
Wpływy z tytułu zaciągnięcia zobowiązań faktoringowych	(2 107)	(9 378)
Odsetki zapłacone	(15 097)	(12 695)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 047	128 720
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(251 913)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(117 162)	130 871
Przepływy pieniężne netto razem	14 743	(38 936)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	14 743	(38 936)
Środki pieniężne na początek okresu	134 764	106 863
Środki pieniężne na koniec okresu	149 507	67 927

Bielsko-Biała, 1 października 2018 r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

7 KOMENTARZ DO WYNIKÓW 1H 2018

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa Murapol odnotowała blisko 25 proc. wzrost przychodów ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług. Wpływy zostały wygenerowane przez działalność o zróżnicowanej marżowości, w tym wysoko marżową aktywność deweloperską, a także charakteryzujące się niższą rentownością działalność handlową i usługową. Znalazło to wyraz w wypracowanym wyniku na działalności operacyjnej, który spadł o 74 proc. w stosunku do poziomu z analogicznego okresu minionego roku.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa Murapol przekazała klientom 378 mieszkań. Spadek liczby przekazania w stosunku do analogicznego okresu minionego roku wynika z opóźnień w regulowaniu procedur administracyjnych, a także przestawieniu się Grupy na budowę znacznie większych projektów inwestycyjnych, co wiąże się z wydłużeniem się okresów ich realizacji, a w konsekwencji przesunięciem w czasie oddania mieszkań klientom i uznania ich w wyniku finansowym. Plan wydań kluczy na cały 2018 r. zakłada 2,6 tys. lokali mieszkalnych, przy założeniu że kulminacja przekazania nastąpi w drugiej połowie br.

EBITDA w okresie sprawozdawczym wyniosła 16,2 mln zł przy 378 przekazanych mieszkaniach. W 3 kwartale spółka przekazała 826 lokali, a plan na cały 2018 r. zakłada 2,6 tys. Należy podkreślić, że Murapol, posiadając obecnie ponad 6 tys. mieszkań w budowie, osiągnął potencjał przekazania na poziomie 800-1000 mieszkań kwartalnie.

Grupa Murapol zakończyła pierwsze półrocze 2018 r. ze stratą netto na poziomie 16,4 mln zł. Na wynik ten, poza opisaną powyżej mniejszą liczbą przekazania mieszkań, wpływ miały także wysokie koszty finansowe w okresie sprawozdawczym, związane z obsługą zadłużenia Grupy Murapol.

W czerwcu br. Grupa dokonała dezinwestycji w aktywa nieoperacyjne, poprzez sprzedaż akcji Skarbiec Holding SA i Polnord SA. Ponadto pod koniec 1H 2018 r. zrealizowała transakcję zbycia gruntu w Berlinie za kwotę stanowiącą 400 proc. ceny zakupu, stanowiąca element procesu optymalizacji posiadanego przez Grupę Murapol banku ziemi.

Biorąc pod uwagę założone plany sprzedaży oraz przekazania mieszkań, zarząd spółki Murapol oczekuje relacji skonsolidowanego długu netto do skonsolidowanych kapitałów własnych w Grupie na poziomie poniżej 0,6x na koniec 2019 r.

8 OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W 1H 2018

W pierwszej połowie 2018 roku Grupa Murapol przyjęła i realizowała strategię koncentracji na inwestycjach w podstawowy segment swojej działalności tj. deweloperski oraz jego stały i zrównoważony rozwój.

Od stycznia do czerwca br. Grupa sprzedała 1 798 lokali mieszkalnych (z czego 1 422 na podstawie notarialnych umów deweloperskich) czyli o 12 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r. Największą sprzedaż mieszkań Murapol odnotował w Łodzi – 274, Krakowie i Wieliczce – 273 oraz Poznaniu – 242. Plan sprzedaży na cały 2018 r. zakłada 3,7 tys. lokali mieszkalnych, wobec nieco ponad 3,6 tys. rok wcześniej.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa Murapol przekazała klientom 378 mieszkań. Najwięcej lokali zostało oddanych we Wrocławiu – 221, Tychach – 52 oraz Gdyni - 50. Plan przekazania mieszkań na cały 2018 r. zakłada 2,6 tys. lokali mieszkalnych, przy założeniu że kulminacja przekazania nastąpi w drugiej połowie br. Planowany wynik jest o ponad 120 proc. większy niż w 2017 r.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 2 194 mieszkania o odpowiadającej im powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 95,6 tys. mkw., powstających w 13 projektach inwestycyjnych realizowanych w 10 lokalizacjach. Na dzień 30.06.2018 r. w ofercie Grupy Murapol znajdowało się 2 548 lokali mieszkalnych o odpowiadającym im PUM blisko 126 tys. mkw.

Grupa Murapol na dzień 30 czerwca 2018 r. realizowała 36 projektów inwestycyjnych, w których powstanie 6 236 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 277 160 mkw. W portfelu projektów w budowie i sprzedaży dominują inwestycje rozpoczęte w latach 2017-2018.

Obecnie Murapol pośrednio poprzez swoje inwestycje w segment deweloperski jest jedną z wiodących polskich firm deweloperskich, z roku na rok pobijającą własne rekordy sprzedaży mieszkań. Grupa posiada najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji oraz jeden z największych portfeli projektów w przygotowaniu wśród podmiotów działających na polskim rynku mieszkaniowym. Aktywny bank ziemi Murapolu na koniec pierwszego półrocza br. obejmował grunty o łącznej wartości ok. 743,8 mln PLN netto, pod budowę blisko 23,6 tys. lokali mieszkalnych. Pierwszą grupę terenów inwestycyjnych stanowią nieruchomości o wartości ok. 452,7 mln PLN netto, nabyte na własność przez Grupę i posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę na nich projektów inwestycyjnych, w ramach, których powstanie blisko 13,9 tys. lokali mieszkalnych. Pozostała część aktywnego banku ziemi Grupy Murapol to tereny inwestycyjne, które dostarczane będą do produkcji we właściwym czasie (just-in-time), obecnie objęte warunkowymi umowami przedwstępnymi, na których powstaną projekty nieruchomościowe, będące obecnie w toku postępowań pozwoleńdawczych, a zakładające budowę kolejnych blisko 9,8 tys. lokali mieszkalnych. Wartość zakontraktowanych tak nieruchomości wynosi ponad 291 mln PLN netto.

Grupa Murapol porządkuje organizację w ramach przygotowań do IPO oraz uwalnia zasoby finansowe na inwestycje celem wzmocnienia swojego biznesu podstawowego – deweloperskiego. Temu służyły przeprowadzone w 1H 2018 r. dezinwestycje z aktywów nieoperacyjnych, które nie były w synergii z działalnością podstawową. 15.06.2018 r. Murapol SA sprzedał na rzecz spółki Aoram Sp. z o.o. posiadany pakiet akcji spółki Skarbiec Holding SA. Transakcja opiewała na kwotę 63,55 mln zł, a zbyty pakiet akcji stanowił 32,99 proc. kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na WZA Skarbiec Holding. Sprzedaż akcji ww. Podmiotu na rzecz Aoram została poprzedzona zbyciem 100 proc. udziałów w tej spółce przez Murapol SA na rzecz osób trzecich. Z kolei 21.06.2018 r. Murapol SA sprzedał posiadany pakiet akcji spółki Polnord SA za łączną kwotę blisko 29 mln zł. Poczynione dezinwestycje były istotne ze strategicznego punktu widzenia, tj. konsekwentnego wychodzenia z aktywów, które nie przynoszą wyraźnych synergii oraz w których Murapol odgrywa rolę pasywnego inwestora. Pozyskane środki zasiliły fundamentalną działalność spółki - deweloperską, w której generuje powtarzalne marże i umacnia swoją pozycję rynkową. Przesunięcie koncentracji na inwestycje w sektorze deweloperskim daje największe efekty w budowaniu wartości firmy dla obecnych, jak i przyszłych akcjonariuszy na rynku publicznym.

Najbliższe miesiące to kontynuacja zapoczątkowanych w pierwszym półroczu br. zmian wewnętrznych i reorganizacji strukturalnej, która pozwoli Grupie Murapol stać się typowym podmiotem deweloperskim, zarówno pod względem zakresu prowadzonej działalności, jak i ujęcia finansowego jej efektów. Prowadzone działania są elementem przygotowań Spółki do jej zaoferowania inwestorom podczas IPO jako klasycznego dewelopera mieszkaniowego.

9 WSKAŹNIKI

WSKAŹNIK FINANSOWY

Wskaźnik finansowy oznacza wskaźnik skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/skonsolidowane kapitały własne, obliczony na podstawie rocznych oraz półrocznych Sprawozdań Finansowych Grupy Pro-Forma, przy czym skonsolidowane kapitały własne zostaną pomniejszone o wartość nieruchomości inwestycyjnych stanowiących nadwyżkę ponad 60 mln PLN.

Do obliczenia Zadłużenia Finansowego Netto pod uwagę brane będą zobowiązania odsetkowe podmiotów Grupy kapitałowej w proporcji równej procentowemu udziałowi Emitenta (bezpośredniego i pośredniego) w kapitale podmiotów Grupy kapitałowej.

Zadłużenie finansowe netto	299 798
Skonsolidowane kapitały własne	252 142
Wskaźnik Finansowy	119%

10 NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Zadłużenie finansowe netto oznacza wartość bilansową zobowiązań wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym, z leasingu finansowego, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych. Do wyliczenia zadłużenie finansowe brane są zobowiązania finansowe Holdingu w proporcji równej procentowemu udziałowi Emitenta w kapitale podmiotów Holdingu.

Zadłużenie finansowe netto na koniec pierwszego półrocza 2018r. wyniosło 299 798 tys. PLN

Skonsolidowane kapitały własne liczone na potrzeby wskaźnika finansowego oznaczają skonsolidowane kapitały własne pomniejszone o wartość nieruchomości inwestycyjnych stanowiących nadwyżkę ponad 60 mln PLN.

Skonsolidowane kapitały własne na koniec pierwszego półrocza 2018r. wyniosły 252 142 tys. PLN.

11 OŚWIADCZENIE O NIEWYSTĄPIENIU PRZESŁANEK DO WYKUPU OBLIGACJI

Zarząd Murapol S.A. oświadcza, iż na dzień publikacji sprawozdania finansowego Pro – Forma (tj. na 01 października 2018 roku) nie wystąpiły żadne przesłanki do przedterminowego wykupu obligacji serii T, U, W oraz Z wyemitowanych przez Murapol S.A.

Podpis osoby
sporządzającej
Sprawozdanie Finansowe

Agnieszka Wiśniewska
Dyrektor Finansowy

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

Podpisy Członków
Zarządu

Michał Feist
Wiceprezes Zarządu

Iwona Sroka
Członek Zarządu

Robert Dobrowolski
Członek Zarządu

