

Katowice Murapol Apartamenty Trzy Stawy



**Grupa Murapol S.A.  
Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Grupy Kapitałowej**

za pierwsze półrocze 2018 roku

## Spis zawartości

Spis zawartości .....	2
Charakterystyka Grupy Kapitałowej .....	3
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych .....	6
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach .....	8
Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej.....	10
Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w pierwszym półroczu 2018 r.....	10
Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach .....	12
Informacje o udzielonych pożyczkach.....	13
Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	14
Opis wykorzystania wpływów z emisji.....	14
Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą .....	14
Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	14
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w pierwszym półroczu 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	16
Nagrody i wyróżnienia przyznane Grupie Murapol w pierwszym półroczu 2018 r.....	24
Przewidywany rozwój.....	25
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	26
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	27
Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialność biznesu .....	28
Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy .....	29
Czynniki ryzyka i zagrożenia .....	31
Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej.....	34
Akcjonariat .....	36
Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta.....	36
Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	37
Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2018 roku .....	38
Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych w okresie porównawczym.....	38

## Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Murapol to holding od 17 lat realizujący projekty z zakresu budownictwa wielorodzinnego.

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 pozwoleniodawczych, a zakładające budowę kolejnych blisko 9,8 tys. lokali mieszkalnych. Wartość zakontraktowanych tak nieruchomości wynosi ponad 291 mln PLN netto.

Murapol powstał w 2001 r. w Bielsku-Białej, gdzie do dzisiaj mieści się centrala Spółki. Grupa posiada 4 oddziały pracowni architektoniczno-projektowej – Murapol Architects Drive Sp. z o.o. (Bielsko-Biała, Kraków, Warszawa, Wrocław) oraz 14 biur sprzedaży w miastach, w których realizuje projekty inwestycyjne (Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Gliwice, Katowice, Kraków/Wieliczka, Łódź, Poznań, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy, Warszawa, Wrocław). Ponadto Grupa działa poprzez dwa oddziały zagraniczne, operujące w ramach spółek MURAGER GmbH na rynku niemieckim oraz MURASCOT Ltd. – w Szkocji.

Murapol przez pierwsze sześć lat swojej działalności realizował projekty inwestycyjne na bielskim rynku mieszkaniowym. Dalsze lata to wchodzenie z aktywnością deweloperską do kolejnych lokalizacji zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Na dzień 30 czerwca 2018 r. Grupa Murapol działała w 15 miastach Polski, w 2 kolejnych przygotowywała projekty nieruchomościowe. Ponadto Murapol proceduje formalności administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budów w Niemczech (w Zossen k/Berlina) oraz dwóch w stolicy Szkocji - Edynburgu.

Unikatowy w skali branży model biznesowy Grupy Murapol zakłada koncentrację wewnątrz holdingu wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów nieruchomościowych, zarówno mieszkaniowych, komercyjnych, jak i obiektów użyteczności publicznej. Ten obszar doradczo-wykonawczy jest realizowany przez podmioty skupione wokół spółki Abadon Real Estate SA powstałej w efekcie wydzielenia do odrębnych podmiotów poszczególnych sekcji usługowo-wykonawczych z zakresu realizacji inwestycji ze spółki Murapol SA.

Od początku działalności do 30 czerwca 2018 r. Grupa Murapol zrealizowała 97 inwestycji nieruchomościowych, w których powstało 8 799 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej ponad 418 tys. mkw.

Strategia rozwoju Grupy zakłada koncentrację na inwestycjach w podstawowym segmencie – deweloperskim i jego zrównoważonym rozwoju w zakresie zarówno poziomu produkcji

mieszkań, jak i wielkości oferty handlowej. Kolejne miesiące to także okres przygotowań Spółki do zaoferowania jej akcji inwestorom giełdowym.

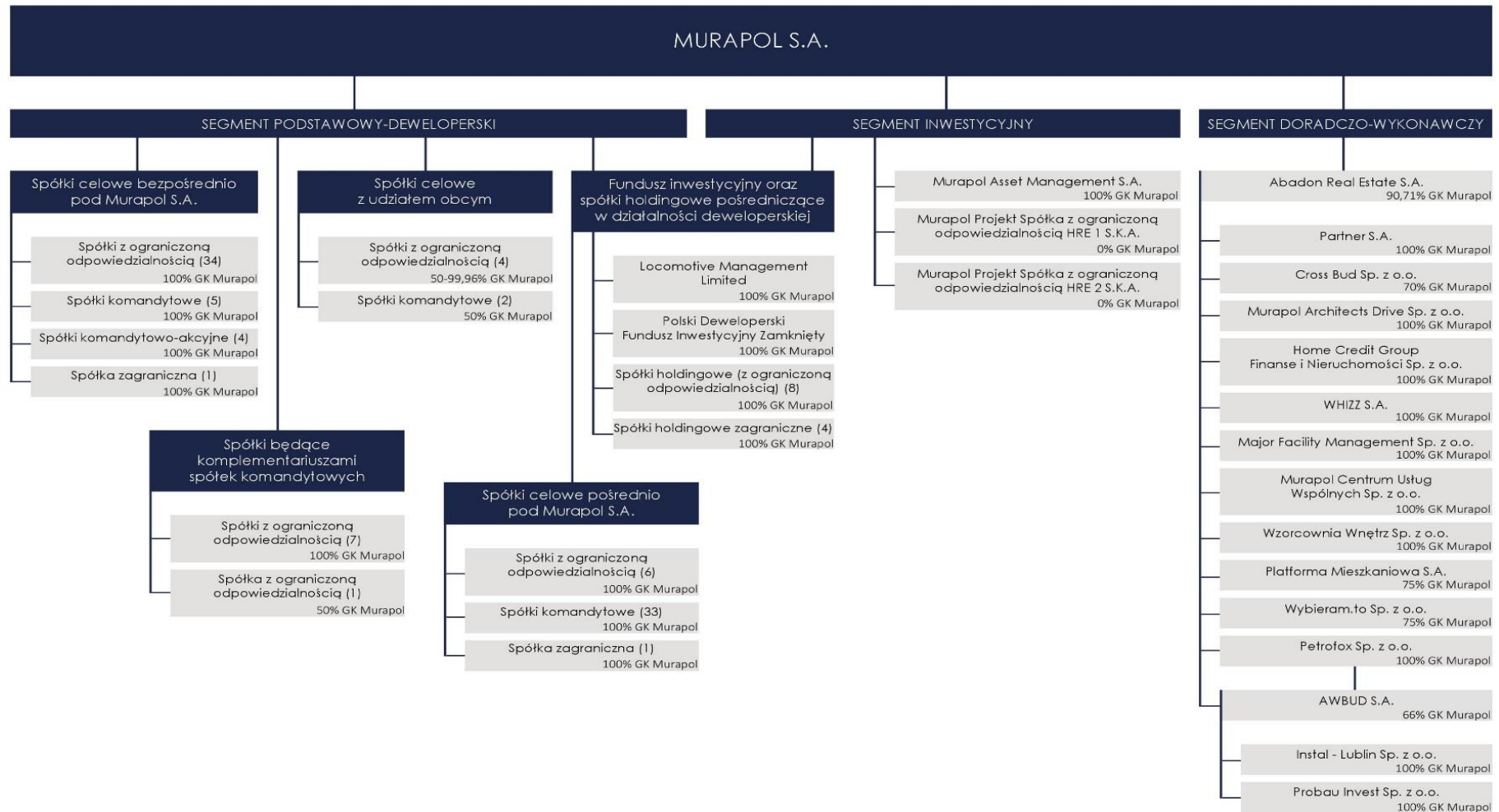
**Wykaz podmiotów konsolidowanych w ramach Grupy Murapol:**

Nazwa jednostki	Udział w kapitale zakładowym		Metoda konsolidacji	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Murapol S.A.	Jednostka dominująca		pełna	pełna
Murapol Asset Management S.A.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Projekt Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Nord Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Invest Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Wola Sp. z o.o.	100%	100%	pełna	pełna
Murapol Garbarnia Sp. z o.o.	60%	60%	pełna	pełna
Murapol Piastów Sp. z o.o.	50%	50%	pełna	pełna
MFM Capital S.A.R.L.	100%	100%	pełna	pełna

Murapol S.A. jako Jednostka Inwestycyjna zgodnie z paragrafem 31 MSSF 10 nie dokonuje konsolidacji swoich jednostek zależnych. Zamiast tego dokonuje wyceny inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej przez wynik finansowy. Niezależnie od wymogu określonego w paragrafie 31, jeżeli jednostka inwestycyjna posiada jednostkę zależną, która świadczy usługi związane z działalnością inwestycyjną jednostki inwestycyjnej, jednostka inwestycyjna dokonuje konsolidacji tej jednostki zależnej zgodnie z paragrafami 19–26 niniejszego MSSF.

W pierwszym półroczu 2018 r. nie wystąpiły zmiany w Grupie Kapitałowej Murapol S.A.

Na następnej stronie przedstawiono strukturę holdingu Murapol.



W grafie przedstawiono procentowy udział GK Murapol w kapitale zakładowym danej Spółki.

## Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. PLN)

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Dynamika
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>689 894</b>	<b>783 351</b>	<b>(93 456)</b>	<b>-12%</b>
Wartości niematerialne	645	578	67	12%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 435	4 268	167	4%
Nieruchomości inwestycyjne	234	292	(59)	-20%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	206 344	350 702	(144 357)	-41%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	370 999	357 144	13 855	4%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	96 348	61 751	34 596	56%
Należności długoterminowe	410	409	1	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 480	8 206	2 274	28%
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>161 239</b>	<b>195 509</b>	<b>(34 269)</b>	<b>-18%</b>
Zapasy	959	959	-	0%
Należności z tytułu dostaw i usług	39 870	41 229	(1 359)	-3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		242	(242)	-100%
Pozostałe należności krótkoterminowe	65 863	63 432	2 431	4%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	10 416	38 861	(28 445)	-73%
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	31 495	43 103	(11 607)	-27%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 232	4 692	6 540	139%
Aktywa zaklasyfikowane do działalności zaniechanej	1 405	2 991	(1 586)	-53%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>851 134</b>	<b>978 859</b>	<b>(127 726)</b>	<b>-13%</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>385 242</b>	<b>416 312</b>	<b>(31 069)</b>	<b>-7%</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>385 272</b>	<b>416 337</b>	<b>(31 065)</b>	<b>-7%</b>
Kapitał podstawowy	2 040	2 040	-	0%
Wyłacone zaliczkowo dywidendy	-	(10 000)	10 000	-100%
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	(109 242)	(57 177)	(52 065)	91%
Pozostały kapitał zapasowy	442 816	325 615	117 201	36%
Kapitały rezerwowe	25 700	35 700	(10 000)	-28%
Wynik finansowy roku obrotowego	23 960	120 162	(96 201)	-80%
Różnice kursowe z konsolidacji	(2)	(2)	0	-5%
Udziały mniejszości	(30)	(25)	(5)	19%
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>465 891</b>	<b>562 547</b>	<b>(96 656)</b>	<b>-17%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>208 837</b>	<b>230 665</b>	<b>(21 828)</b>	<b>-9%</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	80 909	105 538	(24 629)	-23%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	126 240	121 943	4 297	4%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 688	3 184	(1 496)	-47%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>257 054</b>	<b>331 882</b>	<b>(74 828)</b>	<b>-23%</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	152 464	196 595	(44 132)	-22%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	54 481	50 955	3 526	7%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 674	8 143	(2 468)	-30%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	36 999	68 044	(31 045)	-46%
Rezerwy krótkoterminowe	2 751	2 751	-	0%
Przychody przyszłych okresów	4 686	5 395	(709)	-13%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>851 134</b>	<b>978 859</b>	<b>(127 726)</b>	<b>-13%</b>

## Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku suma aktywów Grupy wyniosła 851 134 tys. PLN, co oznacza spadek o 127 726 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 r. Spadek ten był głównie spowodowany dezinwestycjami (93 497 tys. PLN) dokonanymi w pierwszym półroczu 2018 roku tj. sprzedażą akcji Skarbiec Holding S.A. i Polnord S.A.

Suma zobowiązań na koniec pierwszego półrocza 2018 roku wyniosła 465 891 tys. PLN i spadła o 96 656 tys. PLN w porównaniu do końca 2017 r. Spowodowane to było głównie przez redukcję długu, która była możliwa dzięki wpływom z dokonanych dezinwestycji.

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	Zmiana	Dynamika
<b>Przychody</b>	<b>82 359</b>	<b>125 801</b>	(43 442)	-35%
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług	45 428	26 701	18 727	70%
Zyski z inwestycji	35 388	96 438	(61 050)	-63%
Pozostałe przychody operacyjne	1 543	2 662	(1 119)	-42%
<b>Koszty</b>	<b>42 927</b>	<b>27 805</b>	15 122	54%
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów towarów i usług	37 966	18 574	19 392	104%
Koszty operacyjne	1 706	6 465	(4 759)	-74%
Pozostałe koszty operacyjne	3 255	2 765	490	18%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>39 432</b>	<b>97 996</b>	(58 564)	-60%
Przychody (koszty) finansowe	(17 170)	(4 651)	(12 520)	269%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>22 262</b>	<b>93 346</b>	(71 084)	-76%
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 651</b>	<b>(220)</b>	2 870	-1307%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>24 912</b>	<b>93 126</b>	(68 214)	-73%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(957)	(957)	-	0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 956</b>	<b>92 170</b>	(68 214)	-74%

## Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

Łączne przychody Grupy w pierwszej połowie 2018 r. osiągnęły poziom 82 359 tys. PLN, w stosunku do 125 801 tys. PLN w pierwszej połowie 2017 r. Na ogólny spadek przychodów złożyły się wzrost o 18 727 tys. PLN przychodów ze sprzedaży wynikający ze wzrostu skali działalności związanej z obsługą inwestycji deweloperskich holdingu Murapol oraz spadek zysków z inwestycji o 61 050 tys. PLN. Zmiany zysków z inwestycji najlepiej przeanalizować w podziale na segmenty. Segment deweloperski w pierwszym półroczu 2018 roku zanotował wynik 34 527 tys. PLN. Był on na podobnym poziomie, z lekkim trendem wzrostowym w stosunku do pierwszego półrocza 2017 roku, w którym wyniósł 33 624 tys. PLN. W segmentach doradczo - wykonawczym oraz inwestycyjnym, w ramach wdrożenia, od 1 stycznia 2018 roku, MSSF 9, dokonano zmiany klasyfikacji niektórych aktywów tych segmentów z pozycji aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Tym samym wynik wyceny w pierwszym półroczu 2018 roku dla reklasyfikowanych aktywów, prezentowany jest w pozostałych całkowitych dochodach. Czynnikiem kształtującym wynik w pierwszym półroczu 2018 r są zmiany notowań kursów akcji wycenianych aktywów. W związku z powyższym wpływ segmentu doradczo - wykonawczego na zyski z inwestycji w pierwszym

półroczu 2018 r wyniósł 0 PLN, podczas gdy w pierwszym półroczu 2017 roku zysk z inwestycji tego segment wyniósł 70 021 tys. PLN.

Zysk z działalności operacyjnej w pierwszym półroczu 2018 r. wyniósł 39 432 tys. w stosunku do 97 996 tys. PLN w pierwszym półroczu 2017 r.

Zysk netto w pierwszym półroczu 2018 r. wyniósł 23 956 tys. PLN w stosunku do 92 170 tys. PLN w pierwszym półroczu 2017 r. Spadek o 68 214 tys. PLN wynikał oprócz przyczyn wymienionych przy opisie spadku przychodów, większymi kosztami finansowymi. Były one spowodowane większym zapotrzebowaniem na kapitał dłużny związany z inwestycjami w Skarbiec Holding S.A. oraz Polnord S.A. Należy zwrócić uwagę, że dezinwestycji wymienionych aktywów zostały przeprowadzone w drugiej połowie czerwca 2018r. Jakkolwiek nie obciążają one już bilansu Grupy Murapol, koszt odsetkowy dotyczył praktycznie pełnych sześciu miesięcy 2018 r. W drugiej połowie roku spodziewany jest spadek kosztów finansowych w związku z redukcją długu.

### Struktura przychodów Grupy Murapol wg segmentów działalności

Struktura przychodów w pierwszym półroczu 2018 r. przedstawia się następująco:

Segment działalności	Od 01.01.2018 do 30.06.2018 w tys. PLN
Deweloperski	34 527
Doradczo wykonawczy	46 970
Inwestycyjny	862
<b>Razem</b>	<b>82 359</b>

### Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Grupa Murapol działa w trzech połączonych synergiami segmentach: deweloperskim - podstawowym oraz wspomagających go - doradczo-wykonawczym i inwestycyjnym.

#### Segment deweloperski - podstawowy

Grupa Murapol, w ramach swojej podstawowej działalności - deweloperskiej, oferuje lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe powstające w realizowanych projektach nieruchomościowych. Mapa inwestycji Grupy Murapol obejmuje 15 miast w Polsce, zarówno największych, jak również regionalnych z dużym potencjałem do prowadzenia działalności deweloperskiej. Są to: Bielsko-Biała, Gdynia, Gdańsk, Gliwice, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Siewierz, Sosnowiec, Toruń, Tychy, Warszawa, Wieliczka, Wrocław. Wkrótce dołączą do nich 2 kolejne krajowe lokalizacje, w których Grupa przygotowuje inwestycje: Bydgoszcz i Mikołów. Ponadto Murapol proceduje formalności administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budów na zakupionych oraz zakontraktowanych terenach inwestycyjnych w Niemczech oraz dwóch w Szkocji.

Dominującą część oferty lokali mieszkalnych Grupy Murapol stanowi segment popularny, czyli mieszkania 2- i 3- pokojowe, o metrażach od 40 do 60 mkw. Lokale o takich parametrach cieszą się największym zainteresowaniem na rynku, wśród zarówno klientów bazowych, kupujących



mieszkania na własne potrzeby, jak również nabywców inwestycyjnych. Uzupelnieniem tej oferty są kawalerki oraz lokale 4-pokojowe o większych metrażach.

Grupa Murapol realizuje projekty nieruchomościowe zarówno w centrach miast, jak również nieco dalej od śródmieść, starając się odpowiadać na preferencje lokalizacyjne jak najszerszego grona klientów.

### **Segment doradczo-wykonawczy - wspierający**

Abadon Real Estate SA to spółka dominująca w Grupie Abadon Real Estate, należącej do holdingu Murapol, która oferuje kompleksową obsługę projektów inwestycyjnych zarówno z obszaru budownictwa mieszkaniowego, jak również przemysłowego, komercyjnego, a także ekologii i energetyki. Zakres oferowanych usług obejmuje:

- generalne wykonawstwo – Partner SA i AWBUD SA
- architektura, projektowanie, akwizycje nieruchomości, procedowanie formalności administracyjnych związanych z uzyskiwaniem niezbędnych decyzji urzędowych – Murapol Architects Drive Sp. z o.o.
- dystrybucja materiałów budowlanych - CROSS BUD Sp. z o.o.
- wykończenie mieszkań pod klucz – Wzorcownia Wnętrz Sp. z o.o.
- zarządzanie nieruchomościami - Major Facility Management Sp. z o.o.
- sprzedaż i pośrednictwo kredytowe - Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. oraz Platforma Mieszkaniowa SA
- obsługa marketingowo-reklamowa - WHIZZ SA
- usługi księgowo-rachunkowe, controlling finansowy, kadry, IT - Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.
- realizacja inwestycji z zakresu budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki - AWBUD SA
- specjalistyczne budownictwo w obszarze instalacyjnym – Instal Lublin Sp. z o.o.

Podstawowe i dominujące grono zleceniodawców dla podmiotów z Grupy Abadon Real Estate stanowią spółki z holdingu Murapol. To sprawdzony i poparty portfolio blisko stu zrealizowanych projektów model kooperacji, pozwalający holdingowi uzyskiwać ponadprzeciętne marże na realizowanych inwestycjach, przy jednoczesnym utrzymaniu pełnej kontroli nad procesami realizacji inwestycji i szybkiej reakcji na zmieniające się warunki rynkowe.

### **Segment inwestycyjny - wspierający**

Murapol, we współpracy z wiodącymi polskimi TFI, tworzy fundusze inwestycyjne zamknięte, których certyfikaty inwestycyjne stanowią atrakcyjną formę lokowania nadwyżek finansowych zarówno dla inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych.

## Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej

W ramach podstawowego obszaru aktywności jakim jest działalność deweloperska odbiorcami Grupy Murapol są klienci nabywający lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe.

Segment doradczo-wykonawczy tworzony przez spółki skupione wokół Abadon Real Estate SA, których działalność pozwala świadczyć kompleksową obsługę przedsięwzięć inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz użyteczności publicznej, jest skierowany do inwestorów zainteresowanych realizacją tego typu projektów. Pierwszymi i wiodącymi zleceniodawcami dla spółek z Grupy Abadon Real Estate są podmioty wchodzące w skład holdingu Murapol. Backlog Grupy Abadon Real Estate, bazujący na przewidywanych zleceniach od holdingu Murapol na lata 2018 – 2021, wynosi ponad 2,2 mld PLN, w tym w 2018 r. ponad 600 mln PLN.

W ramach segmentu inwestycyjnego Grupa Murapol oferuje produkty inwestycyjne oparte o realizowane projekty nieruchomościowe. Są to certyfikaty inwestycyjne FIZ-ów organizowanych we współpracy z TFI, skierowane zarówno do inwestorów indywidualnych, jak również klientów instytucjonalnych. Obecnie Grupa Murapol współpracuje głównie z Trigon TFI, Saturn TFI oraz butikiem inwestycyjnym Heritage Real Estate S.A. w ramach funduszu Murapol HRE FIZAN.

## Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w pierwszym półroczu 2018 r.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa Murapol zawarła następujące umowy dotyczące rozbudowy aktywnego banku ziemi:

Data	Miasto	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu (ha)	Wartość PLN	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań
<b>UMOWY PRZEDWSTĘPNE/KONTRAKTACJA NIERUCHOMOŚCI</b>						
18.05.2018	Kraków	Pachońskiego	1,28	19 900 000	358	16 240
14.06.2018	Wrocław	Konduktorska/Ernesta Malinowskiego	2,33	8 100 000	350	14 800
<b>UMOWY ZAKUPU/PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI</b>						
08.01.2018	Mikołów	Skalna/Storczyków	1,77	1 408 000	204	8 650
14.03.2018	Warszawa	Posag 7 Panien	4,01	30 000 000	766	33 100
28.03.2018	Warszawa	Kąty Grodzkie	5,36	16 000 000	504	23 411
18.05.2018	Kraków	Pachońskiego	0,83	9 000 000	216	6 721
14.06.2018	Edynburg	London Road	0,10	900 funtów	30	2 100
28.06.2018	Wrocław	Dożynkowa	2,49	13 000 000	426	19 269

12.04.2018 r. - Murapol SA zawarł z Trigon Profit XXXI FIZ oraz Trigon Profit XXIX FIZ umowy opcji sprzedaży wierzytelności, w treści których złożył ww. podmiotom warunkowe oferty nabycia wierzytelności w drodze umów sprzedaży oraz zobowiązał się do poddania się egzekucji z aktów notarialnych na zabezpieczenie zapłaty cen sprzedaży należnych Stronom na podstawie ww. umów sprzedaży.

15.06.2018 r. – Murapol SA podpisał umowę sponsoringową z Widzewem Łódź SA, na mocy której Grupa została sponsorem strategicznym łódzkiego klubu przez najbliższe trzy sezony

piłkarskie, a w zamian za zaangażowanie finansowe, otrzyma określony pakiet świadczeń marketingowych.

15.06.2018 r. - Murapol SA sprzedał na rzecz spółki Aoram Sp. z o.o. pakiet 2.251.152 akcji spółki Skarbiec Holding SA o wartości nominalnej 0,80 zł każda i łącznej wartości nominalnej 1,8 mln zł. Cena za jedną akcję wynosiła 28,23 zł, a łącznie transakcja opiewała na kwotę 63,55 mln zł. Sprzedany pakiet akcji stanowi 32,99 proc. kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na WZA Skarbiec Holding. Sprzedaż Akcji na rzecz Aoram została poprzedzona sprzedażą 100 proc. udziałów w tej spółce przez Murapol SA na rzecz osób trzecich.

20.06.2018 r. - Grupa Murapol sprzedała teren inwestycyjny o powierzchni 1 ha, położony przy Am Luckefeld pod Berlinem, pod realizację inwestycji nieruchomościowej obejmującej 126 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 8 tys. mkw. Kwota transakcji opiewa na 6,2 mln euro netto i stanowi ponad 400 proc. ceny zakupu ww. gruntu sprzed dwóch lat. Uzyskana cena sprzedaży jest wyrazem przede wszystkim kompleksowego przygotowania przez Grupę Murapol terenu do rozpoczęcia na nim prac budowlanych – tj. uregulowania formalności administracyjnych i procesów pozwoleniodawczych poprzedzających rozpoczęcie realizacji na nim inwestycji. Przeniesienie własności gruntu nastąpiło 30 lipca 2018 r.

21.06.2018 r. - Murapol SA sprzedał posiadany pakiet 3,227 mln akcji Polnord SA, który uprawniał go do 9,87 proc. udziału w akcjonariacie spółki. Transakcje opiewały na łączną kwotę blisko 29 mln zł i zostały dokonane poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

## Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Na dzień 30.06.2018 r. struktura zaciągniętych zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa
<b>Kredyty (niepowiązane)</b>	<b>136 242</b>	<b>X</b>
Alior Bank - U0002588160059	5 000	WIBOR + marża
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/16/369	5 254	WIBOR + marża
SGB-Bank S.A. - OBRKK/1/2017/45713	17 400	WIBOR + marża
SGB-Bank S.A. - OBRKK/11/2017/62063	18 000	WIBOR + marża
Alior Bank - U0003114418854	92 134	WIBOR + marża
Wycena kredytów wg SCN i prowizje	(1 546)	
<b>Obligacje (niepowiązane)</b>	<b>178 585</b>	
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA R)	22 707	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA S)	45 660	stałe
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA T)	10 072	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA U)	5 035	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA W)	11 882	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA Z)	13 161	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA BA)	28 120	stałe
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA BB)	5 293	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA EA)	4 982	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA GA)	3 317	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA HA)	2 343	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA IA)	5 105	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA JA)	5 334	stałe
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA KA)	9 610	stałe
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA LA)	3 701	stałe
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA MA)	8 281	stałe
Koszt subskrypcji obligacji	(6 018)	
<b>Leasingi i pozostałe (niepowiązane)</b>	<b>2 136</b>	<b>X</b>
<b>Pożyczki (powiązane – inwestycje Murapol nie objęte konsolidacją z wyjątkiem Estater)</b>	<b>97 130</b>	<b>X</b>
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DEWELOPER Sp.K.	1 106	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp.K.	306	stałe
Murapol Wola Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.	20 500	stałe
Abadon Real Estate S.A.	13 968	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Sp.K.	16 214	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Sp.K.	11 431	stałe
Estater Sp. z o.o.*	10 000	stałe
Partner S.A.	10 109	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 Sp.K.	71	stałe
Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia	(737)	
<b>Ogółem</b>	<b>414 3</b>	

\*Estater jest akcjonariuszem Murapol S.A.

Żaden z kredytów nie został wypowiedziany w pierwszym półroczu 2018 roku.

## Informacje o udzielonych pożyczkach

Na dzień 30.06.2018 r. struktura udzielonych pożyczek przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota pożyczki	Stoпа procentowa
<i>Podmioty powiązane – inwestycje Murapol nie objęte konsolidacją</i>		
Instal Lublin Sp. z o.o.	3 795	stałe
Wybieram.tp Sp. z o.o.	233	stałe
Major Facility Management Sp. z o.o.	78	stałe
Petrofox Sp. z o.o.	21	stałe
Media Deweloper.pl Sp. z o.o.	258	stałe
Murager GmbH	4 241	stałe
Murascot Limited	5 477	stałe
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. k.	295	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 Sp.k.	18 026	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp.k.	28 779	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 Sp.k.	10 762	stałe
Murapol Projekt 27 Sp. z o.o.	15 048	stałe
Murapol Projekt 46 Sp. z o.o.	3 594	stałe
Murapol Radockiego Sp.z o.o.	2 641	stałe
Murapol Jaškowa Dolina Sp. z o.o.	12 452	stałe
Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp.k.	1083	stałe
MFM 2 Capital Sp. z o.o.	26	stałe
MFM 3 Capital Sp. z o.o.	26	stałe
MFM 4 Capital Sp. z o.o.	26	stałe
MFM 5 Capital Sp. z o.o.	26	stałe
MFM 6 Capital Sp. z o.o.	26	stałe
Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia	(149)	stałe
<b>RAZEM</b>	<b>106 764</b>	

## Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30.06.2018 r. struktura udzielonych gwarancji i poręczeń w Grupie Kapitałowej wyglądała następująco:

Tytuł	Kwota
Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej	9 200
Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych	10 376
Poręczenia dotyczące zobowiązań handlowych na rzecz spółek zależnych	27 183
Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców	115 300
Poręczenia dotyczące zobowiązań kredytowych na rzecz spółek zależnych	21 821
Poręczenie dotyczące umów sprzedaży wierzytelności	364 019
Gwarancje	2 355
Zastaw rejestrowy na zabezpieczenie spłaty obligacji	32 850
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>	<b>583 104</b>

## Informacje o toczących się postępowaniach sądowych

W pierwszym półroczu 2018 roku 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.

## Opis wykorzystania wpływów z emisji

W pierwszym półroczu 2018 roku Murapol S.A. nie przeprowadził emisji akcji.

## Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych na omawiany okres.

## Ocena zarządzania zasobami finansowymi

### Rentowność

		H1 2018	H1 2017
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>	zysk netto / przychody ze sprzedaży	29,09%	73,27%
<b>EBITDA (tys. PLN)</b>	zysk operacyjny + amortyzacja	40 240	98 543
<b>Marża EBITDA</b>	EBITDA / przychody ze sprzedaży	48,86%	78,33%
<b>ROE</b>	zysk netto / kapitał własny	6,22%	22,14%

Rentowności sprzedaży netto za pierwsze półrocze 2018 r. wyniosła 29,09% i spadła z 73,27% w pierwszym półroczu 2017 r. Spadek ten wynika z wyższego udziału zysków z inwestycji w całkowitych przychodach w pierwszym półroczu 2017 r. Zysk EBITDA wyniósł 40 240 tys. PLN i był niższy o 58 303 tys. PLN od zysku EBITDA za pierwsze półrocze 2017 r. Marża EBITDA za pierwsze półrocze 2018 r. spadła do 48,86% z poziomu 78,33% w pierwszym półroczu 2017r.

Rentowność kapitału własnego wyniosła 6,22% i spadła o 15,92 punktów procentowych w stosunku do pierwszego półrocza 2017 r. Z uwagi na wdrożenie od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 i związaną z tym zmianę klasyfikacji niektórych aktywów finansowych porównanie wskaźników rentowności między latami 2017 i 2018 jest utrudnione. Obecnie wyniki z inwestycji należy analizować łącznie z wyceną aktywów przechodzącą przez pozostałe całkowite dochody. Kluczowym czynnikiem zmian wycen odnoszonych na pozostałe całkowite dochodu był kurs akcji poszczególnych inwestycji.

### Efektywność gospodarowania

		H1 2018	H1 2017
<b>Rotacja zobowiązań</b>	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 180 dni	22	55
<b>Rotacja zapasów</b>	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 180 dni	4	6
<b>Rotacja należności</b>	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 180 dni	158	278

Rotacja zobowiązań prezentuje się na poziomie 22 dni. Rotacja zapasów, ze względu na inwestycyjny charakter Grupy wynosi 4 dni. Rotacja należności kształtuje się na poziomie 158 dni. Wysokie poziomy wskaźników rotacji zobowiązań i należności związane są głównie z rozrachunkami z podmiotami powiązanymi.

### Zadłużenie

		H1 2018	FY 2017
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	zobowiązania / suma aktywów	54,74%	57,47%
<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	29,95%	33,90%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	24,79%	23,56%

Na 30.06.2018 r. udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Grupy wyniósł 54,74%. Przy czym wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 29,95%, a długoterminowego 24,79%. W okresie porównawczym wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 57,47%, a więc na koniec pierwszego półrocza 2018 r. spadł o 2,73 punktu procentowego. Należy przy tym zauważyć, że suma bilansowa spadła w tym czasie o 127 726 PLN. Było to spowodowane przeprowadzonymi dezinwestycjami.

### Płynność

		H1 2018	FY 2017
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,63	0,59
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b>	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,63	0,59

Wskaźnik płynności bieżącej oraz wskaźnik płynności szybkiej na 30.06.2018 r. ukształtowały się na poziomie 0,63. Co oznacza wzrost w stosunku do 31.12.2017 r. o 0,04. Na zmianę wpływ miały dwa czynniki. Spadek krótkoterminowych pożyczek udzielonych o 28 445 tys. PLN po stronie aktywów oraz spadek krótkoterminowych kredytów i pożyczek o 44 132 tys. PLN po stronie zobowiązań.

## Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Murapol w pierwszym półroczu 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W pierwszym półroczu br. Grupa Murapol realizowała strategię rozwoju zakładającą koncentrację na podstawowym profilu swojej działalności tj. deweloperskim oraz jego stałemu i zrównoważonemu rozwojowi.

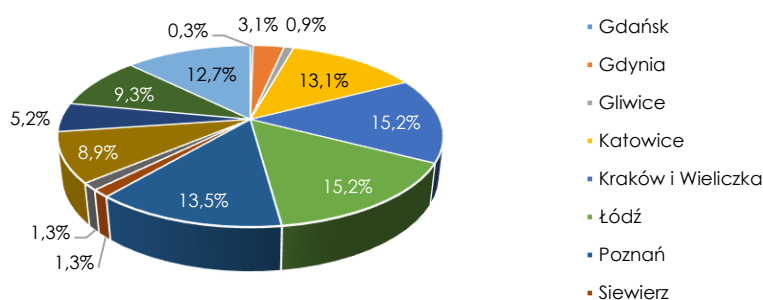
### Segment deweloperski

#### I. Sprzedaż mieszkań

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa Murapol 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 Grupa odnotowała 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.

#### Struktura geograficzna sprzedaży mieszkań

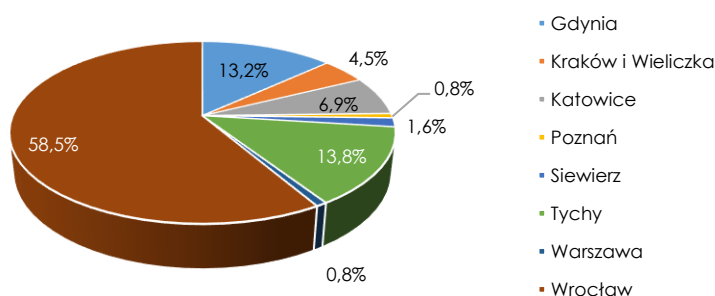


#### II. Przekazania mieszkań

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa Murapol przekazała klientom 378 mieszkań. Najwięcej lokali zostało przekazanych 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.

#### Struktura geograficzna przekazania mieszkań



#### III. Projekty wprowadzone do sprzedaży



W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 2 191 mieszkań o odpowiadającej im powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 95,5 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.

### Projekty wprowadzone do sprzedaży

Oddział	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)	Wprowadzenie do sprzedaży	Planowany termin zakończenia budowy/uzyskania PnU
Katowice	Murapol Śląskie Ogrody II etap	199	8 513	2018-04-01	2019-06-26
Wrocław	Murapol Zielone Bulwary	108	4 877	2018-06-01	2019-09-19
Katowice	Murapol Apartamenty Trzy Stawy	243	10 752	2018-03-01	2019-10-10
Poznań	Murapol Nowy Poznań	189	9 264	2018-01-01	2019-04-15
Warszawa	Murapol Osiedle Natura II etap	108	4 914	2018-06-01	2019-06-26
Gliwice	Murapol Osiedle Parkowe	96	3 670	2018-03-01	2019-04-24
Gdańsk	Murapol Nowa Jabłoniowa	225	8 733	2018-06-01	2019-10-08
Kraków	Murapol Parki Krakowa III etap	152	6 738	2018-05-01	2019-11-18
Warszawa	Murapol Osiedle Praskie	144	6 946	2018-02-01	2019-07-29
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia II etap	154	6 460	2018-04-01	2019-08-22
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody III etap	162	6 877	2018-01-01	2019-05-21
Kraków/Wieliczka	Murapol Królewskie Tarasy IV etap (bud. 2.1; 2.1)	118	5 275	2018-06-01	2020-02-12
Katowice	Murapol Nowy Bażantów II etap	293	12 445	2018-01-01	2019-12-06
		<b>2 191</b>	<b>95 464</b>		

#### IV. Projekty w budowie

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.

Lokalizacja	Inwestycja	Liczba LM i LU	PUM (LM i LU)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowany termin zakończenia inwestycji (PnU)
Gdynia	Nadmorskie Tarasy I	81	3 629	2017-06-12	2018-08-02
Gdańsk	Murapol Nowa Morena	168	8 670	2017-01-03	2018-07-10
Kraków/Wieliczka	Królewskie Tarasy IV	160	7 281	2017-07-31	2018-10-01
Kraków	Murapol Bieńczycka III	136	5 553	2017-05-15	2018-07-31
Kraków	Murapol Bieńczycka IV	139	5 693	2017-05-15	2018-07-31
Kraków	Murapol Nowy Złocień	211	10 600	2017-03-30	2018-09-23
Katowice	Murapol Śląskie Tarasy	185	8 512	2017-08-22	2018-12-17
Łódź	Murapol Widzew	99	4 616	2017-01-23	2018-08-15
Łódź	Murapol Widzew II	110	5 083	2017-10-16	2019-03-30
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia	202	8 206	2017-08-21	2018-12-23
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody II	115	5 286	2017-04-28	2018-07-23
Wrocław	Nowy Wrocław III	27	1 168	2017-07-31	2018-08-15
Wrocław	Nowa Toskania III	190	7 691	2017-04-15	2018-07-13
Wrocław	Nowa Toskania III	110	4 353	2017-08-08	2018-09-22
Wrocław	Murapol Apartamenty Słubicka	113	4 602	2017-07-28	2018-11-03
Siewierz	Murapol Siewierz Jeziorna	133	6 340	2017-10-23	2018-11-26
Poznań	Nowe Winogrody III	248	11 833	2017-04-30	2018-12-20
Poznań	Murapol Poznańskie Ogrody	261	11 595	2017-04-24	2018-10-12
Poznań	Murapol Nowy Poznań	189	9 264	2017-12-11	2019-04-15
Toruń	Apartamenty Staromiejskie	182	6 861	2015-10-15	2018-10-15
Toruń	Murapol Nowy Toruń	101	4 249	2017-06-02	2018-08-09
Toruń	Murapol Nowy Toruń	135	5 569	2017-12-18	2018-11-28
Warszawa	Murapol Parki Warszawy	435	17 037	2016-11-30	2018-11-19
Warszawa	Murapol Ordonia	172	9 053	2017-07-26	2018-11-14
Wrocław	Murapol Apartamenty Klasztorna	278	11 251	2018-01-15	2019-08-14
Gliwice	Murapol Osiedle Parkowe	96	3 670	2018-02-12	2019-04-24
Warszawa	Murapol Osiedle Natura III	108	4 914	2018-06-29	2019-05-20
Tychy	Murapol Śląskie Ogrody III	162	6 877	2018-02-19	2019-05-21
Warszawa	Murapol Osiedle Praskie	144	6 946	2018-04-30	2019-07-29
Łódź	Murapol Nowa Przędzalnia II	154	6 460	2018-06-25	2018-08-26
Warszawa	Murapol Atrium Służewiec A	182	10 014	2018-02-05	2019-08-27
Warszawa	Murapol Atrium Służewiec B	320	15 707	2018-02-05	2019-10-25
Katowice	Murapol Apartamenty Trzy Stawy	243	10 752	2018-04-23	2019-10-10
Kraków	Murapol Parki Krakowa III	152	6 738	2018-06-25	2019-11-02

Katowice	Murapol Śląskie Ogrody II	199	8 513	2018-06-30	2019-11-07
Katowice	Murapol Nowy Bażantów II	296	12 574	2018-03-01	2019-12-06
		<b>6 236</b>	<b>277 160</b>		

## V. Projekty w przygotowaniu

Grupa Murapol posiada portfel projektów w przygotowaniu obejmujący blisko 17,4 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 751,7 tys. mkw., który zapewni ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat.

### Portfel projektów w przygotowaniu

Oddział	Status	Planowany PUM	Planowane lokale
		mkw.	szt.
<b>Berlin</b>		<b>23 110</b>	<b>324</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	15 066	198
2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	8 044	126
<b>Warszawa</b>		<b>94 600</b>	<b>2 113</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	17 458	353
2020	w przygotowaniu	39 448	857
2021 (+)	w przygotowaniu	37 695	903
<b>Kraków i Wieliczka</b>		<b>99 420</b>	<b>2 312</b>
2018	w przygotowaniu	19 293	448
2019	w przygotowaniu	24 304	545
2020	w przygotowaniu	51 052	1 209
2021 (+)	w przygotowaniu	4 771	110
<b>Łódź</b>		<b>80 624</b>	<b>1 901</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	31 079	734
2020	w przygotowaniu	11 817	280
2021 (+)	w przygotowaniu	37 728	887
<b>Wrocław</b>		<b>80 222</b>	<b>1 901</b>
2018	w przygotowaniu	8 337	182
2019	w przygotowaniu	10 760	240
2020	w przygotowaniu	29 724	721
2021 (+)	w przygotowaniu	31 401	758
<b>Poznań</b>		<b>53 565</b>	<b>1 312</b>
2018	w przygotowaniu	15 488	364
2019	w przygotowaniu	5 000	115
2020	w przygotowaniu	10 717	267

2021 (+)	w przygotowaniu	22 360	566
<b>Edynburg</b>		<b>3 678</b>	<b>59</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	3 678	59
<b>Gdańsk</b>		<b>8 733</b>	<b>224</b>
2018	w przygotowaniu	8 733	224
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	0	0
<b>Bydgoszcz</b>		<b>27 416</b>	<b>681</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	10 539	255
2021 (+)	w przygotowaniu	16 877	426
<b>Katowice</b>		<b>122 755</b>	<b>2 856</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	16 673	370
2020	w przygotowaniu	11 082	286
2021 (+)	w przygotowaniu	95 000	2 200
<b>Gdynia</b>		<b>25 351</b>	<b>634</b>
2018	w przygotowaniu	4 070	102
2019	w przygotowaniu	3 613	88
2020	w przygotowaniu	17 668	444
2021 (+)	w przygotowaniu	0	0
<b>Toruń</b>		<b>10 663</b>	<b>256</b>
2018	w przygotowaniu	10 663	256
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	0	0
<b>Tychy</b>		<b>11 718</b>	<b>271</b>
2018	w przygotowaniu	11 718	271
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	0	0
<b>Bielsko-Biała</b>		<b>6 330</b>	<b>142</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	0	0

2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	6 330	142
<b>Siewierz</b>		<b>42 300</b>	<b>976</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	13 000	295
2021 (+)	w przygotowaniu	29 300	681
<b>Sosnowiec</b>		<b>29 955</b>	<b>657</b>
2018	w przygotowaniu	0	0
2019	w przygotowaniu	5 418	117
2020	w przygotowaniu	13 807	303
2021 (+)	w przygotowaniu	10 730	237
<b>Gliwice</b>		<b>22 488</b>	<b>567</b>
2018	w przygotowaniu	7 484	189
2019	w przygotowaniu	7 502	189
2020	w przygotowaniu	7 502	189
2021 (+)	w przygotowaniu	0	0
<b>Mikołów</b>		<b>8 793</b>	<b>196</b>
2018	w przygotowaniu	8 793	196
2019	w przygotowaniu	0	0
2020	w przygotowaniu	0	0
2021 (+)	w przygotowaniu	0	0
<b>RAZEM</b>		<b>751 723</b>	<b>17 382</b>

Zmniejszenie banku ziemi na dzień 30.06.2018 r. w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 r. wynika z przekwalifikowania części terenów do kolejnego etapu tj. w budowie, co jest naturalną konsekwencją w działalności deweloperskiej. Ponadto Grupa zoptymalizowała strategię stawiając na zrównoważony rozwój w zakresie zarówno wielkości produkcji, jak i oferty mieszkań.

W pierwszej połowie 2018 r. Grupa Murapol zakontraktowała grunty w Krakowie przy ul. Pachońskiego oraz przy ul. Konduktorskiej we Wrocławiu. Ponadto sfinalizowała zakup nieruchomości w Mikołowie, Warszawie, Krakowie, Wrocławiu oraz Edynburgu przy London Road.

09.03.2018 r. Grupa Murapol rozpoczęła oferowanie lokali powstających w pierwszej inwestycji klasy premium – Murapol Apartamenty Trzy Stawy w Katowicach u zbiegu ulic Granicznej i Pułaskiego. Projekt obejmuje dwa 9-kondygnacyjne budynki z 243 lokalami o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 10,8 tys. mkw.

15.03.2018 r. Grupa Murapol rozpoczęła oferowanie lokali mieszkalnych w swojej pierwszej inwestycji w Gliwicach, gdzie do dyspozycji klientów postawiła pierwszy etap projektu Murapol Osiedle Parkowe obejmujący 96 lokali.

27.05.2018 r. Grupa Murapol otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji przy London Road w Edynburgu, w ramach której powstanie 5-kondygnacyjny budynek z 30 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 2,1 tys. mkw.

21.06.2018 r. Grupa Murapol sprzedała teren inwestycyjny o powierzchni ok. 1 ha przy Am Luckefeld pod Berlinem za kwotę 6,2 mln euro netto, stanowiącą ponad 400 proc. ceny zakupu działki sprzed dwóch lat (1,45 mln euro). Obecna wartość ww. gruntu jest efektem kompleksowego przygotowania przez Grupę Murapol terenu do rozpoczęcia na nim prac budowlanych – tj. uregulowania formalności administracyjnych i procesów pozwoleniodawczych poprzedzających rozpoczęcie realizacji inwestycji.

### **Segment doradczo-wykonawczy**

W ramach obszaru doradczo-wykonawczego Grupa Murapol dysponujemy ogółem kompetencji niezbędnych do realizacji projektów nieruchomościowych, począwszy od budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, komercyjnego, a także z zakresu ekologii i energetyki. Posiadanie ogółu kompetencji niezbędnych do realizacji projektów mieszkaniowych zmniejsza podatność Grupy Murapol na odczuwanie zmian rynkowych związanych z ograniczoną dostępnością oraz wyższymi kosztami usług i materiałów budowlanych.

W portfelu projektów przejętego w ub.r. AWBUD-u coraz większy udział mają zlecenia na realizację inwestycji mieszkaniowych, otrzymane zarówno od podmiotów z holdingu Murapol, jak i firm zewnętrznych. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. AWBUD wykonał prace w ramach inwestycji Murapol Atrium Służewiec w Warszawie. Docelowo, w ciągu 2-3 lat, zaangażowanie AWBUD-u w budowanie projektów mieszkaniowych Murapol-u ma sięgnąć 50 proc. portfela zamówień grupy budowlanej.

### **Segment inwestycyjny**

W pierwszym półroczu 2018 r., Grupa Murapol we współpracy z Trigon TFI, utworzyła trzy fundusze inwestycyjne zamknięte: Trigon Profit XXXI FIZ, Trigon Profit XXXII FIZ oraz Trigon Profit XXXIII FIZ, na łączną kwotę 97,8 mln zł.

W tym samym czasie Murapol wpłacił do FIZ środki w wysokości 192,6 mln zł, z których zostały wykupione certyfikaty inwestycyjne w czterech funduszach inwestycyjnych zamkniętych: Trigon Profit III FIZ, Trigon Profit XVII FIZ, Trigon Profit XIX FIZ, Trigon Profit XXV FIZ.

Na dzień 30.06.2018 r. WAN w 12 FIZ-ach powstałych we współpracy z Grupą Murapol wynosił ponad 433 mln PLN: TP III FIZ, TP XVII FIZ, TP XIX FIZ, TP XXV FIZ, TP XXVI FIZ, TP XXVII FIZ, TP XXVIII FIZ, TP XXIX FIZ, TP XXXI FIZ, TP XXXII FIZ, TP XXXIII oraz Murapol HRE FIZAN.

15.06.2018 r. Murapol SA sprzedał na rzecz spółki Aoram Sp. z o.o. pakiet 2.251.152 akcji spółki Skarbiec Holding SA o wartości nominalnej 0,80 zł każda i łącznej wartości nominalnej 1,8 mln zł. Cena za jedną akcję wynosi 28,23 zł, a łącznie transakcja opiewała na kwotę 63,55 mln zł. Sprzedany pakiet akcji stanowi 32,99 proc. kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na WZA Skarbiec Holding. Sprzedaż akcji Skarbiec Holding SA na rzecz Aoram została poprzedzona sprzedażą 100 proc. udziałów w tej spółce przez Murapol SA na rzecz osób trzecich. Sprzedaż akcji Skarbiec Holding SA była podyktowana porządkowaniem struktury organizacyjnej i podmiotowej GK Murapol w ramach procesu przygotowań Murapol SA do

debiutu giełdowego. Spółka dostrzega ponadto, że przesunięcie zasobów i skupienie się wyłącznie na działalności deweloperskiej daje największe efekty w budowaniu wartości firmy dla obecnych, jak i przyszłych akcjonariuszy na rynku publicznym.

21.06.2018 r. Murapol SA sprzedał posiadany pakiet 3,227 mln akcji spółki Polnord SA za cenę 8,97 zł za jedną akcję. Transakcje opiewały na łączną kwotę blisko 29 mln zł i zostały dokonane poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Zarząd Murapol-u uznał warunki tych transakcji za korzystne, także ze strategicznego punktu widzenia, tj. konsekwentnego wychodzenia z inwestycji, które nie przynoszą wyraźnych synergii oraz w których odgrywa rolę pasywnego inwestora. Pozyskane środki zasiliły fundamentalną działalność spółki - deweloperską, w której generuje powtarzalne marże i umacnia swoją pozycję rynkową.

### **Inne istotne wydarzenia**

08.01.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 4 988 obligacji serii EA o łącznej wartości 4 988 000 zł.

11.01.2018 r. - agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. przeprowadziła okresową weryfikację ratingu kredytowego nadanego spółce Murapol SA. Rating został utrzymany na poziomie "BB" z perspektywą stabilną.

18.01.2018 r. – emisja i przydział przez Partner SA 40 000 obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości 40 mln zł.

24.01.2018 r. – podjęcie decyzji o wszczęciu procedury połączenia w trybie uproszczonym spółek Murapol SA z GPDP Finanse Sp. z o.o.

26.01.2018 r. - zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta, tj. Partner S.A. umowy pożyczki z Murapol Projekt 32 Sp. z o.o. w kwocie 19,05 mln zł, z przeznaczeniem na zakup przez Murapol Projekt 32 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie.

30.01.2018 r. – zawarcie umowy zmieniającej umowę kredytową pomiędzy Murapol SA, a Alior Bank SA na warunkach odnawialnego limitu wierzytelności z dnia 8 sierpnia 2016 r., na podstawie której Emitentowi został przyznany kredyt do kwoty 95 mln zł. Zgodnie z umową zmieniającą kredyt zostanie przeznaczony na finansowanie przez Emitenta bieżącej działalności, w tym na udzielenie pożyczek spółkom zależnym od Emitenta.

05.02.2018 r. – powołanie Nikodema Iskry na stanowisko prezesa zarządu Abadon Real Estate SA oraz Roberta Dobrowolskiego na stanowisko członka zarządu Murapol SA.

08.02.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 3 322 obligacji serii GA o wartości 3 322 000 zł.

09.03.2018 r. – odwołanie ze składu rady nadzorczej Murapol SA Artura Ryby i powołanie do składu rady nadzorczej Murapol SA Michała Dziudy.

09.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 23 300 obligacji serii HA o wartości 2 330 000 zł.

26.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 5 261 obligacji serii IA o wartości 5 261 000 zł.

26.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 9 617 obligacji serii KA o wartości 9 617 000 zł.

30.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 5 336 obligacji serii JA o wartości 5 336 000 zł.

30.04.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 8 252 obligacji serii MA o wartości 8 252 000 zł.

30.04.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol SA 3 704 obligacji serii LA o wartości 3 704 000 zł.

31.05.2018 r. - wygaśnięcie opcji zakupu 79 proc. udziałów w spółce Widzew Łódź SA (klubie piłkarskim Widzew Łódź) dla Murapol SA. Opcja ta nie została wykonana z uwagi na prace przygotowujące Spółkę do debiutu na GPW i w tym kontekście potrzebę jej reorganizacji w kierunku klasycznego dewelopera, ograniczającego ryzyko dywersyfikacji działalności poza działalność podstawową.

14.06.2018 r. – zawarcie przez jednostkę pośrednio zależną Emitenta - AWBUD SA z MINDE Sp. z o.o. umowy na wybudowanie obiektu hotelowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Międzyzdrojach przy Alei Gwiazd 15, na kwotę 70,5 mln zł.

18.06.2018 r. – zawarcie przez jednostkę pośrednio zależną od Emitenta - AWBUD SA z „TKALNIA” Sp. z o. o. umowy na wykonanie rewitalizacji terenów przemysłowych przy ul. Grobelnej 8 w Pabianicach, na kwotę 44,5 mln zł.

27.06.2018 r. – rezygnacja Michała Sapoty z funkcji członka rady nadzorczej Murapol SA.

29.06.2018 r. – przedterminowy wykup przez Partner SA 40 000 obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł.

## **Nagrody i wyróżnienia przyznane Grupie Murapol w pierwszym półroczu 2018 r.**

Efekty działalności operacyjnej Grupy Murapol, a także podejmowane przez nią inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu znalazły uznanie w decyzjach jurorów konkursów branżowych, czego wyrazem są otrzymane przez firmę nagrody w 1H 2018 r.:

1 marca 2018 r. Grupa Murapol otrzymała wyróżnienie **Gazela Biznesu 2017**. Ranking jest najpopularniejszym i najstarszym zestawieniem dynamicznie rozwijających się firm, opracowywanym rokrocznie od 18 lat przez redakcję jednego z wiodących dzienników ekonomicznych w Polsce - Puls Biznesu.

**Deweloper Roku** to raport opracowywany od wielu lat wspólnie przez Gazetę Finansową oraz magazyny Home&Market i Gentelman, który prezentuje najbardziej uznane na rynku nieruchomościowym firmy oraz ich najciekawsze inwestycje. Grupa Murapol znalazła się w tegorocznym zestawieniu najlepszych deweloperów w Polsce, w uznaniu za rekordową liczbę sprzedanych mieszkań oraz innowacyjny i skuteczny model biznesowy.

Stowarzyszenie "Krak-Business" od kilkunastu lat przyznaje przedsiębiorcom nagrodę **"Pióro Businessu"** w uznaniu za ich osiągnięcia w prowadzonej działalności gospodarczej, innowacyjność, działania na rzecz jakości produkcji oraz rzetelność i etykę w biznesie. W tegorocznej edycji konkursu organizatorzy nagrodzili statuetką Grupę Murapol zwracając uwagę na efektywną realizację innowacyjnego i skutecznego modelu biznesowego firmy deweloperskiej, osiągnięcia w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań oraz współpracę z małymi i średnimi przedsiębiorstwami.



## Przewidywany rozwój

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**. Celem podjętych działań jest skierowanie całego potencjału i wszystkich środków Grupy na rozwój podstawowego obszaru działalności - deweloperskiej. Temu też służyło uwolnienie kolejnych funduszy z posiadanych inwestycji nieoperacyjnych i przekierowanie ich na działania pozwalające konsekwentnie umacniać pozycję na rynku mieszkaniowym, czyli na działalność generującą systematyczne, powtarzalne i bieżące marże.

Po dynamicznym rozwoju skali biznesu w ostatnich latach, obecna strategia rozwoju Grupy Murapol zakłada **stabilny i zrównoważony wzrost** w zakresie zarówno poziomu produkcji mieszkań, jak i wielkości oferty handlowej. Celem Grupy jest utrzymanie dotychczasowych poziomów sprzedaży mieszkań i dalsze **umacnianie pozycji jednej z wiodących firm deweloperskich** na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Temu założeniu mają służyć zarówno zbudowane w minionych okresach aktywa pozwalające Grupie prowadzić działalność na wyróżniającą się na rynku skalę oraz uzyskiwać na niej ponadprzeciętną rentowność, ale i baczne przyglądanie się rynkowi i wykorzystywanie pojawiających się na nim okazji.

W zakresie podstawowej działalności operacyjnej, Grupa Murapol w pierwszym półroczu 2018 r. wypracowała rekordowy poziom sprzedaży – 1 798 mieszkań. Jest to najlepszy wynik za 1H 2018 r. wśród wszystkich firm deweloperskich w Polsce, a także najlepszy wynik za pierwsze półrocze w całej dotychczasowej działalności Grupy. **Plan sprzedaży na cały br. zakłada 3,7 tys.** lokali mieszkalnych, wobec nieco ponad 3,6 tys. w ub.r.

W całym 2018 r. Spółka planuje **przekazać klientom 2,6 tys. lokali mieszkalnych**, o ponad 120 proc. więcej niż w 2017 r., co zostanie rozpoznane w wynikach za 2H 2018 r. Na zakończenie pierwszego półrocza 2018 r., portfel projektów w budowie Grupy Murapol obejmował 6 236 lokali mieszkalnych powstających w 36 projektach

Realizacji przyjętego planu wzrostu Grupy sprzyja **dywersyfikacja geograficzna** działalności, która jest jednym z fundamentów jej strategii, gdyż uniezależnia wyniki działalności od kondycji jednego czy dwóch miast. Dlatego Murapol stale monitoruje rynek pod kątem atrakcyjnych lokalizacji, które mogłyby stanowić ciekawe uzupełnienie jego mapy inwestycji. Grupa bierze pod uwagę w Polsce miasta zarówno z tzw. wielkiej szóstki, jak również lokalizacje regionalne posiadające potencjał do realizacji projektów mieszkaniowych. Stale przygląda się także zagranicą. Dysponując rozbudowanym, aktywnym bankiem ziemi, Grupa rozważnie podejmuje decyzje dot. inwestycji w nowe nieruchomości, wybierając tylko te, które przy uwzględnieniu jej modelu biznesowego, pozwolą zrealizować projekty inwestycyjne o satysfakcjonującej stopie zwrotu.

Grupa pracuje także nad **rozwojem oferty produktowej**. Analizując trendy rynkowe związane ze zmieniającymi się preferencjami nabywców, a będącymi pochodną wzrostu zamożności społeczeństwa, Murapol podjął decyzję o uzupełnieniu oferty o projekty klasy premium.

Pierwszą inwestycję takiej kategorii Grupa realizuje w Katowicach – Murapol Apartamenty Trzy Stawy.

W obszarze doradczo-wykonawczym celem Grupy Murapol jest **zwiększanie zaangażowania AWBUD-u** w realizację projektów mieszkaniowych holdingu Murapol. Docelowo w ciągu 2-3 lat struktura portfela zamówień grupy budowlanej ma w połowie pochodzić od spółek wchodzących w skład holdingu Murapol.

W ramach segmentu inwestycyjnego Grupa Murapol wyróżnia obecnie zarówno inwestycje realizowane wspólnie z partnerami instytucyjnymi w ramach programów partnerskich oraz inwestycje realizowane za pośrednictwem funduszy inwestycyjnych zamkniętych tworzonych z zewnętrznymi partnerami - towarzystwami funduszy inwestycyjnych.

Strategia Grupy Murapol zakłada kontynuację rozwoju opartego na zrównoważonym wzroście działalności podstawowej - deweloperskiej w oparciu o zdywersyfikowane źródła finansowania.

## **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W strukturach Grupy Murapol działa wyspecjalizowana komórka, realizująca prace z zakresu B&R. Do zadań działu badań i rozwoju należy opracowywanie i wdrażanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, zorientowanych na uproszczenie i udoskonalenie procesu budowlanego oraz optymalizację kosztów związanych zarówno z realizacją projektów inwestycyjnych, jak i późniejszą eksploatacją obiektów.

W pierwszej połowie 2018 r. komórka B&R prowadziła analizy kosztowe i badania dot. technicznej możliwości wprowadzenia na budowach Grupy Murapol rozwiązania z szerokiej grupy systemów smart-home, jak np. systemów ładowania samochodów elektrycznych, systemu oczyszczającego powietrze napływające do mieszkania ze smogu i innych zanieczyszczeń, systemów zdalnej obsługi i sterowania infrastrukturą mieszkaniową za pomocą smartfonów, czy systemów alternatywnych źródeł energii, jak np. systemy fotowoltaiczne czy systemy odzyskujące energię. Trwają również prace badawcze związane z problematyką uszczelnień przeciwwodnych elementów konstrukcji podziemnych za pomocą nowoczesnych systemów hydroizolacyjnych. Są również prowadzone prace badawczo rozwojowe w zakresie zastosowania nowoczesnych geosyntetyków na konstrukcje drogowe co ma na celu zminimalizowanie nakładów koniecznych do wykonania takiej konstrukcji zarówno w zakresie ilości materiałów, jak również zużywanej energii. Zespół B&R jest zaangażowany także w prace nad optymalizacją detali wykonawczych w celu szczegółowego przedstawienia rozwiązań technicznych stosowanych w Grupie Murapol w celu usprawnienia przepływu informacji i agregacji stosowanych rozwiązań technologicznych pomiędzy poszczególnymi komórkami. Jest nadal prowadzony projekt związany z certyfikacją BREEAM w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy oraz są badane i optymalizowane rozwiązania technologiczne związane z nowoczesną prefabrykacją na prowadzonych inwestycjach w zakresie opracowanych w ubiegłym roku rozwiązań technologicznych.

## Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

17-letnie doświadczenie w działalności deweloperskiej, ogólnopolska skala biznesu i jej szeroki zakres, a także reputacja i know-how na rynkach finansowych, czy w relacjach z inwestorami, potwierdzają dobre perspektywy do dalszego rozwoju Grupy oraz przemawiają za pozytywną oceną możliwości realizacji jej strategii rozwoju.

Obecny model biznesowy jest oparty o podstawowy przedmiot działalności tj. aktywność deweloperską oraz wspierające go segmenty doradczo-wykonawczy i inwestycyjny, które wzajemnie się stymulując, pozwalają Grupie rozwijać się znacznie szybciej niż innym podmiotom w branży, prowadzić działalność na wyróżniającą się na rynku skalę oraz uzyskiwać na niej ponadprzeciętne marże.

Sytuacja finansowa Grupy Murapol jest stabilna, a trend należy ocenić jako zdecydowanie pozytywny, co jest efektem realizowanej od początku br. strategii koncentracji na podstawowym biznesie deweloperskim oraz wzmocnienia struktury bilansu, m.in. w drodze dezynwestycji aktywów nieoperacyjnych, a czego potwierdzeniem jest sprzedaż akcji Skarbiec Holding SA oraz Polnord SA. Należy także zwrócić uwagę, że spółka spodziewa się znacznych wpływów z podpisanych z klientami umów dot. sprzedaży mieszkań, które będą wydawane w kolejnych miesiącach, co daje stabilną perspektywę dla dalszej poprawy profilu kredytowego Grupy w średnim terminie. Warto podkreślić, że przyjęty przez Grupę Murapol model biznesowy w zakresie akwizycji gruntów pozwoli jej zachować ponadprzeciętne rentowności na realizowanych projektach inwestycyjnych, pomimo zauważalnego na rynku wzrostu cen nieruchomości.

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 Murapol-u 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 przedwstępными, na których powstaną projekty nieruchomościowe, będące obecnie w toku postępowań pozwoleniodawczych, a zakładające budowę kolejnych blisko 9,8 tys. lokali mieszkalnych. Wartość zakontraktowanych tak nieruchomości wynosi ponad 291 mln PLN netto.

Działalność Grupy Murapol wyróżnia się także poziomem rentowności na realizowanych projektach inwestycyjnych, która jest jedną z najwyższych w branży deweloperskiej w Polsce. Stoi za tym, z jednej strony bogate doświadczenie Grupy w realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym w wyszukiwaniu takich terenów inwestycyjnych, które zapewniają wysoki zwrot z realizowanych na nich projektów. Z drugiej, model biznesowy Grupy Murapol, który zakładając koncentrację w strukturach holdingu wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich, pozwala je maksymalnie optymalizować kosztowo. Na rachunek ekonomiczny inwestycji mają wpływ projekty architektoniczne optymalizujące koszty

budowy czy usługi generalnego wykonawstwa, świadczone przez spółki należące do Grupy. Taka organizacja działalności, poza atrakcyjnością ekonomiczną procesów inwestycyjnych, pozwala również na pełną kontrolę poszczególnych etapów produkcji mieszkań i szybsze reagowanie na zmiany rynkowe. Wszystko to, w połączeniu z zaoferowaniem lokali odpowiadających na potrzeby klientów danej lokalizacji i dopasowanych do ich preferencji finansowych, pozwala sprawnie komercjalizować inwestycje, co także przekłada się na atrakcyjny poziom wyników ekonomicznych projektów.

Aktualnie spółka prowadzi prace analityczne oraz o charakterze przygotowującym całą organizację do stania się klasycznym deweloperem giełdowym. Prace te obejmują m.in. obszar struktury organizacyjnej i podmiotowej oraz sprawozdawczości i finansowania. Grupa pracuje nad modelem strategicznym i finansowym, zapewniającym jej zrównoważony i stabilny wzrost po debiucie giełdowym.

## Inicjatywy z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią strategii rozwoju Grupy Murapol. Organizacja jako jedna z wiodących firm deweloperskich w kraju, posiadająca najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę inwestycji, nie tylko kładzie nacisk na wysokie standardy działalności biznesowej, ale także angażuje się w zrównoważony rozwój społeczności oraz regionów, w których działa. Kluczowe obszary wsparcia, na których Grupa koncentruje swoją aktywność to sport, kultura i sztuka oraz społeczności lokalne.

Wybrane projekty, w które zaangażowana była Grupa Murapol w 1H 2018 r.:

Od 2009 r. Grupa Murapol jest sponsorem głównym **Akademii Piłkarskiej 21 im. Henryka Reymana w Krakowie**, szkoły, w ramach której organizowane są treningi sportowe dla adeptów piłki nożnej oraz liczne wyjazdy na turnieje zarówno w kraju, jak i za granicą. Od 2010 r. Grupa Murapol wraz z Akademią Piłkarską 21 organizuje międzynarodowy turniej piłki nożnej dla najzdolniejszych piłkarzy z juniorskich klubów sportowych – **Murapol Cup**, który jest jedną z największych imprez piłkarskich dla juniorów w Europie i cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem wśród młodzików piłkarskich. Występowały w nim takie drużyny, jak Manchester United, Juventus Turyn, Valencia, Manchester City, Celtic Glasgow, Dinamo Zagrzeb. W czerwcu 2018 r. roku odbyła się 9. edycja Murapol Cup.

15.06.2018 r. została podpisana kolejna umowa sponsoringowa pomiędzy Murapol SA, a Widzewem Łódź SA, zgodnie z którą Grupa Murapol będzie sponsorem strategicznym łódzkiego klubu przez najbliższe trzy sezony piłkarskie. Murapol, w zamian za zaangażowanie finansowe w **Widzew Łódź**, otrzyma określony pakiet świadczeń marketingowych.

W ramach popularyzacji aktywności fizycznej oraz korzystania z ekologicznych środków transportu Grupa Murapol wsparła w 2018 r. projekt „**City By Bike**”. Spółka, dzięki pomocy z rządu, sfinansowała utworzenie dwóch stacji wypożyczalni rowerów w Katowicach, przy ul. Mariackiej oraz ul. Chorzowskiej, w ramach których do dyspozycji katowiczian zostało postawionych 16 jednośladów.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa brała udział w tworzeniu kolejnej górskiej ścieżki rowerowej na Koziej Górze i Szyndzielni w ramach kompleksu **Enduro Trails w Bielsku-Białej**, który obecnie składa się z 12 tras zjazdowych o różnym stopniu trudności i jest jedną z największych

sportowych atrakcji turystycznych w regionie. Łącząc promocję aktywności fizycznej oraz wsparcie charytatywne dla najbardziej potrzebujących Grupa drugi rok z rzędu zaangażowała się również w akcję „**Rower pomaga**”, w ramach której wsparła zakup rowerów dla dzieci z domów dziecka i świetlic środowiskowych.

W ramach wspierania kultury i sztuki Grupa Murapol była partnerem odbywającej się 9 czerwca 2018 r. uroczystej gali wręczenia **nagród im. Wisławy Szymborskiej**, przyznawanych przez fundację Noblistki za najlepszy tom wierszy napisany po polsku, wydany w roku poprzedzającym wręczenie nagrody oraz za zagraniczny tom poetycki przetłumaczony na język polski.

## **Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy**

Grupa Murapol świadczy kompleksową obsługę projektów na rynku nieruchomościowym, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego. Poniżej scharakteryzowano główne czynniki zewnętrzne mające wpływ na działalność spółek wchodzących w jej skład.

### **Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce**

Zgodnie z raportem GUS, w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. oddano do użytkowania 83,2 tys. mieszkań, tj. o 6,3 proc. więcej r/r. Za 58 proc. tego wyniku odpowiadają deweloperzy, którzy oddali do użytkowania 48,2 tys. mieszkań tj. o 8,9 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r., z kolei inwestorzy indywidualni – blisko 33 tys. mieszkań, czyli o 1,1 proc. więcej r/r. W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowy 132,3 tys. mieszkań, tj. o 1,4 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem – 82,6 tys. mieszkań oraz inwestorzy indywidualni – 46,5 tys. mieszkania. W pierwszym półroczu 2018 r. sprzedaż mieszkań na sześciu największych rynkach wyniosła 34 tys. wobec 36,4 tys. w analogicznym okresie ub.r., co oznacza spadek o 6,6 proc r/r. Przyczyny spadku wolumenu transakcji należy upatrywać w rosnących cenach mieszkań. Jeszcze większy, bo blisko 9,3 proc. spadek odnotowano w liczbie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 1H 2018 r. w stosunku do 1H 2017, które kształtowały się odpowiednio 30,3 tys. do 33,4 tys. lokali mieszkalnych. Spadek ten był pochodną kilku czynników, w tym trudnościami w nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje, rosnącymi kosztami wykonawstwa i deficytem pracowników budowlanych.

### **Otoczenie makroekonomiczne**

Pierwsza połowa 2018 r. była kolejnym okresem sprzyjającym branży deweloperskiej. Na koniunkturę rynkową bezpośredni wpływ miała dobra sytuacja gospodarcza kraju – wzrost PKB, niskie stopy procentowe, dalszy spadek bezrobocia oraz umiarkowana inflacja. Zwiększyły się także dochody gospodarstw domowych, wspierane rosnącymi wynagrodzeniami oraz programem 500+. Wszystko to przełożyło się z jednej strony na zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych, a z drugiej na większe poczucie bezpieczeństwa konsumentów finansujących w ten sposób zakup nieruchomości mieszkaniowych. W wyniku powyższego wzrosła zarówno liczba, jak i wartość udzielonych kredytów. Kluczowe znaczenie dla rynku miały także zakupy nieruchomości dokonywane za gotówkę, zwłaszcza w celach inwestycyjnych, determinowane m.in. utrzymującymi się niskimi stopami procentowymi. Jak

przewiduje Rada Polityki Pieniężnej poziom stóp procentowych w 2018 r. nie powinien ulec zmianie, co powinno w dalszym ciągu zachęcać konsumentów z nadwyżkami finansowymi do lokowania swoich oszczędności w nieruchomości oraz skłaniać do decyzji kredytowych tych nabywców, którzy nie posiadają wystarczających własnych środków finansowych.

Aby deweloperzy mogli wykorzystać tak sprzyjające warunki rynkowe muszą poradzić sobie z trudną sytuacją na rynku pracowników budowlanych, ich zauważalnym deficytem oraz presją na wynagrodzenia, a także znaczną aprecjacją cen zarówno terenów inwestycyjnych, jak i materiałów budowlanych.

### **Otoczenie prawno-administracyjne**

Działalność deweloperska determinowana jest tempem procedowania formalności administracyjnych niezbędnych do realizacji projektów mieszkaniowych. Na poziom podaży mieszkań ma wpływa również szereg regulacji prawnych normujących funkcjonowanie firm deweloperskich.

Co do zasady pozytywnie należy ocenić fakt wejścia w życie tzw. specustawy mieszkaniowej, która wprowadza ułatwienia dotyczące samej budowy oraz te związane z infrastrukturą towarzyszącą. Wprowadzenie sztywnych terminów na wydanie decyzji środowiskowych czy też pozwoleń wodnoprawnych od dawna było postulowane przez środowiska deweloperskie, gdyż nie sama budowa budynków sprawia trudności, lecz uregulowanie długotrwałych procedur administracyjnych, niezbędnych do rozpoczęcia realizacji inwestycji deweloperskich. Z kolei uzyskanie zgody na realizację przez dewelopera inwestycji mieszkaniowych na terenach dotychczas niedostępnych, jak tereny wojskowe, kolejowe, portowe, będzie dużym wyzwaniem, bowiem zgodnie z ustawą, żadna inwestycja realizowana w trybie specustawy nie powstanie bez zgody lokalnego samorządu wyrażonej w formie uchwały. W rzeczywistości może okazać się, że łatwiejszą ścieżką prawną pozostanie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy niż pozytywnej uchwały lokalnego samorządu. Ostatecznie wszystko będzie zależało od praktyki i skuteczności urzędników.

Z kolei postulowana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej zmierzająca do likwidacji otwartych rachunków spowoduje, że deweloperzy będą musieli poszukiwać alternatywnych źródeł finansowania swoich inwestycji lub ponosić wyższe koszty kredytowania. Poza ryzykiem wzrostu kosztów, trzeba mieć na uwadze ryzyko sprostania przez system bankowy wyzwaniom finansowania przedsięwzięć deweloperskich. Podmioty, które nie posiadają rozbudowanych aktywów banków ziemi będą finansowały zakupy gruntów środkami uzyskanymi z komercjalizacji wcześniejszych projektów lub z alternatywnych źródeł. Ta sytuacja może być szczególnie trudna dla małych firm deweloperskich i ich płynności finansowej. Będzie to także negatywna zmiana dla klienta, ponieważ wzrost kosztów inwestycji pociągnie za sobą wzrost cen mieszkań.

### **Sytuacja na rynku gruntów**

Utrzymujący się od kilku lat boom na rynku mieszkaniowym oraz duża aktywność inwestycyjna deweloperów, spowodowały zauważalne zubożenie zasobu gruntów pod projekty mieszkaniowe. Już w ubiegłym roku mogliśmy zaobserwować wzmożoną konkurencję o atrakcyjne inwestycyjnie tereny oraz idący za tym znaczący wzrost ich cen.

Grupa Murapol dzięki rozbudowanemu aktywnemu bankowi ziemi ma zapewnioną ciągłość działalności przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie nieruchomości po znacznie zawyżonych cenach.

### **Prognozy**

Dobra sytuacja materialna gospodarstw domowych przełożyła się w ostatnich latach na rekordową sprzedaż mieszkań. Popyt ma charakter zarówno „tradycyjny”, jak i inwestycyjny. Ryzyko wystąpienia „bańki” na rynku jest względnie niskie gdyż ceny rosną w umiarkowanym tempie i są równoważone przez wzrost płac, przez co faktyczna siła nabywcza konsumentów rośnie. Długoterminowe potrzeby mieszkaniowe w Polsce wciąż są duże co potwierdza duży deficyt lokali mieszkalnych, a decyzjom zakupowym klientów sprzyja dobra koniunktura gospodarcza.

Nieco inaczej sytuacja wygląda po stronie podażowej rynku, gdzie deweloperzy zmagają się z rosnącymi kosztami realizacji inwestycji mieszkaniowych, deficytem pracowników budowlanych oraz coraz większymi trudnościami w dostępie do atrakcyjnych gruntów pod inwestycje.

Grupa Murapol dzięki rozbudowanemu aktywnemu bankowi ziemi oraz unikatowemu modelowi biznesowemu, który polega na koncentracji w strukturach organizacji wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów inwestycyjnych – dwóch generalnych wykonawców, pracowni architektoniczno-projektowej, dystrybutora materiałów budowlanych, minimalizuje negatywny wpływ prognozowanych zmian rynkowych na swoją działalność.

### **Czynniki ryzyka i zagrożenia**

Poniżej zostały opisane podstawowe czynniki ryzyka, które w opinii Zarządu, w sposób znaczący, mogą wpływać na działalność i wyniki finansowe Grupy Murapol.

#### **Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej oraz parametrów makroekonomicznych**

Zjawiska o charakterze globalnym i ich oddziaływanie na kondycję polskiej gospodarki mogą mieć istotny wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez Grupę Murapol oraz jej perspektywy rozwoju. Do ryzyka tej grupy należą w szczególności: spadek tempa wzrostu PKB, wzrost stopy bezrobocia, wzrost poziomu inflacji, spadek poziomu inwestycji, spadek dochodów gospodarstw domowych oraz ryzyko wahań kursów walutowych.

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce sprzyja działalności Grupy Murapol. Stopy procentowe utrzymują się na rekordowo niskim poziomie, co stymuluje popyt na nieruchomości mieszkaniowe nabywane zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Pozytywnie na rynek wpływa także sytuacja na rynku pracy – wzrost wynagrodzeń oraz niskie bezrobocie, co zwiększa siłę nabywczą ludności.

#### **Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych**

Wysokość stóp procentowych może mieć wielostronny wpływ na działalność Grupy Murapol oraz osiągnięte przez nią wyniki. Wzrost poziomu stóp obniża możliwości zakupowe nabywców korzystających z kredytu hipotecznego, co odbija się na popycie mieszkaniowym. Z drugiej

strony powoduje zwiększenie atrakcyjności lokat bankowych, kosztem zmniejszenia zainteresowania inwestycjami mieszkaniowymi. Wysokość stóp procentowych wpływa także na koszty finansowania dłużnego spółek, które są stronami umów kredytowych oraz emitentami obligacji i w ten sposób finansują rozwój swojej działalności. Znaczący wzrost stóp procentowych mógłby zatem wieloaspektowo wpływać na działalność, sytuację finansową, a także perspektywy rozwoju całej branży deweloperskiej, w tym Grupy Murapol.

Bazując na konsensusie rynkowym oraz zapowiedziach RPP, stopy procentowe w najbliższych latach (2018-2019) mogą wzrosnąć jedynie nieznacznie, co nie powinno mieć większego wpływu na fundamentalny popyt na mieszkania. W opinii ekonomistów, ewentualne podwyżki stóp procentowych w najbliższych latach będą raczej miały stopniowy i łagodny charakter, nie generując ryzyka dla dostępności kredytu.

### **Ryzyko spadku akcji kredytowej**

Popyt na mieszkania dostępne w ofercie Grupy Murapol jest w istotnym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek akcji kredytowej lub pogorszenie się parametrów ich oferty może skutkować spadkiem siły nabywczej klientów. W podobny sposób zdolność kredytowa kredytobiorców może zostać obniżona z powodu zmian w polityce regulacyjnej, mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki. Powyższe czynniki mogą spowodować znaczne obniżenie popytu na mieszkania.

W 1H 2018 r. obserwowaliśmy zintensyfikowanie akcji kredytowej banków, co było pochodną niskich poziomów stóp procentowych oraz korzystnych warunków na rynku pracy, co zachęcało klientów do kredytowanych zakupów mieszkań.

### **Ryzyko płynności i ryzyko kredytowe**

Na potrzeby realizacji poszczególnych projektów deweloperskich spółka wykorzystuje różne formy finansowania, m.in. kredyty bankowe, pożyczki, obligacje. Głównym ryzykiem w tej kategorii będzie brak możliwości refinansowania zadłużenia oprocentowanego na dotychczasowym poziomie i dotychczasowych parametrach. Innym znaczącym ryzykiem mogą być utrudnienia w procesie zwiększania poziomu zadłużenia pozyskiwanego w związku ze wzrostem skali działalności. Obecnie, dzięki wysokiemu stopniu dywersyfikacji finansowania zewnętrznego realizowanych projektów oraz braku długiego okresu zapadalności finansowania wyemitowanych papierów dłużnych, Zarząd jednostki dominującej Grupy Murapol ocenia powyższą kategorię ryzyka jako rodzającą umiarkowane zagrożenie.

W 1H 2018 r. Grupa Murapol dokonała dezinwestycji aktywów nieoperacyjnych, nie będących w synergii z podstawową działalnością deweloperską, przesuując środki na finansowanie rozwoju swojego *core biznesu* i zabezpieczyła potrzeby cash flow w średnim terminie. Należy także zwrócić uwagę, że Spółka spodziewa się znacznych wpływów z podpisanych z klientami umów dot. sprzedaży mieszkań, które będą wydawane w kolejnych miesiącach, co daje stabilną perspektywę dla dalszej poprawy profilu kredytowego Grupy w średnim terminie.

### **Ryzyko zmiany sytuacji na rynku mieszkaniowym i ryzyko zmiany cen**

Rynkowy spadek cen lokali mieszkalnych oraz wzrost kosztów prowadzenia działalności deweloperskiej to kolejne ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i perspektywy rozwoju firm deweloperskich. Obniżenie cen mieszkań może być spowodowane



m.in. spadkiem popytu na lokale, ograniczeniem dostępności kredytów hipotecznych, dostępnością i zasadami programów rządowych, czy zmianą sytuacji makroekonomicznej w kraju. W przypadku spadku cen deweloperzy mogą mieć trudności z uzyskaniem satysfakcjonujących marż na realizowanych projektach mieszkaniowych. Podobny skutek wywołuje wzrost cen gruntów, materiałów budowlanych czy robocizny w trakcie realizacji inwestycji. Wpływ na ceny materiałów budowlanych mogą mieć takie czynniki jak zmiany opodatkowania czy skokowy wzrost popytu na wybrane materiały. Koszty prac budowlanych rosną wraz z nasilającym się deficytem na rynku pracowników budowlanych.

Grupa Murapol dzięki rozbudowanemu aktywnemu bankowi ziemi może utrzymać dotychczasowe tempo rozwoju działalności przez najbliższe lata, przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie nieruchomości po znacznie zawyżonych cenach. Grupa Murapol posiada w swoich strukturach dwóch generalnych wykonawców, a także hurtownię materiałów budowlanych, co pozwala jej minimalizować wpływ negatywnych zmian na rynku budowlanym.

Obecnie obserwujemy wzrost cen mieszkań, jednak wciąż nie są to poziomy sprzed globalnego kryzysu w 2008 r., co w połączeniu z dobrą sytuacją na rynku pracy nie powinno w znaczący sposób wpłynąć na popyt na mieszkania.

### **Ryzyko wzrostu konkurencji**

Grupa Murapol realizuje swoją działalność na sześciu największych rynkach mieszkaniowych, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście, gdzie konkurencja jest najsilniejsza, a także w nieco mniejszych lokalizacjach, takich jak Bielsko-Biała, Katowice, Sosnowiec, Siewierz, Toruń, Tychy i Wieliczka. Pogorszenie koniunktury lub znaczący wzrost konkurencji na danym rynku może spowodować tak niekorzystne dla działalności Grupy zjawiska, jak nadpodaż mieszkań, presja na obniżanie cen lokali, deficyt gruntów pod zabudowę, wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi podwykonawców i idący za tym wzrost kosztów realizacji inwestycji.

Grupa Murapol posiada najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę działalności wśród wszystkich podmiotów obecnych na polskim rynku mieszkaniowym, dzięki czemu jest znacznie mniej wrażliwa na ryzyko konkurencji niż inne firmy ograniczające swoją działalność do jednego lub kilku miast.

### **Ryzyko prawne**

Na działalność firm deweloperskich mają wpływ zmiany w prawie podatkowym, budowlanym oraz innych przepisach regulujących funkcjonowanie rynku deweloperskiego, które m.in. poprzez znaczący wzrost kosztów inwestycji mogą niekorzystnie wpłynąć na ich wyniki finansowe. Ponadto nowe regulacje prawne, które budzą wątpliwości interpretacyjne, mogą wpływać na czasowe wstrzymanie inwestycji, wynikające z obawy przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych norm prawnych, tj. straty finansowe czy konsekwencje karne z powodu działań potencjalnie niezgodnych z prawem.

Co do zasady pozytywnie należy ocenić fakt wejścia w życie tzw. specustawy mieszkaniowej, która wprowadza ułatwienia dotyczące samej budowy oraz te związane z infrastrukturą towarzyszącą. Wprowadzenie sztywnych terminów na wydanie decyzji środowiskowych czy też pozwoleń wodnoprawnych od dawna było postulowane przez środowiska deweloperskie,

gdyż nie sama budowa budynków sprawia trudności, lecz uregulowanie długotrwałych procedur administracyjnych, niezbędnych do rozpoczęcia realizacji inwestycji deweloperskich. Z kolei uzyskanie zgody na realizację przez dewelopera inwestycji mieszkaniowych na terenach dotychczas niedostępnych, jak tereny wojskowe, kolejowe, portowe, będzie dużym wyzwaniem, bowiem zgodnie z ustawą, żadna inwestycja realizowana w trybie specustawy nie powstanie bez zgody lokalnego samorządu wyrażonej w formie uchwały. W rzeczywistości może okazać się, że łatwiejszą ścieżką prawną pozostanie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy niż pozytywnej uchwały lokalnego samorządu. Ostatecznie wszystko będzie zależało od praktyki i skuteczności urzędników.

Z kolei postulowana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej zmierzająca do likwidacji otwartych rachunków spowoduje, że deweloperzy będą musieli poszukiwać alternatywnych źródeł finansowania swoich inwestycji lub ponosić wyższe koszty kredytowania. Poza ryzykiem wzrostu kosztów, trzeba mieć na uwadze ryzyko sprostania przez system bankowy wyzwaniom finansowania przedsięwzięć deweloperskich. Podmioty, które nie posiadają rozbudowanych aktywnych banków ziemi będą finansowały zakupy gruntów środkami uzyskanymi z komercjalizacji wcześniejszych projektów lub z alternatywnych źródeł. Ta sytuacja może być szczególnie trudna dla małych firm deweloperskich i ich płynności finansowej. Będzie to także negatywna zmiana dla klienta, ponieważ wzrost kosztów inwestycji pociągnie za sobą wzrost cen mieszkań.

#### **Pozostałe ryzyka operacyjne**

Ostatnią kategorię ryzyk tworzy pełne spektrum ryzyk procesu inwestycyjnego, których wystąpienia, mimo dołożenia należytej staranności i przy zachowaniu racjonalności ekonomicznej, nie można było przewidzieć ani się przed nimi efektywnie zabezpieczyć. Kategoria ta obejmuje w szczególności utrudnienia w procesie inwestycyjnym, wynikające z ryzyk gruntowych, czy też wadliwej realizacji prac przez podmioty, którym powierzono podwykonawstwo w procesie inwestycyjnym. Do kategorii tej można zakwalifikować także przedłużające się decyzje administracyjne lub wzruszenia decyzji już uzyskanych, które mogą wydłużyć lub całkowicie wykluczyć realizację projektu deweloperskiego.

#### **Istotne zdarzenia i umowy po dacie bilansowej**

06.07.2018 r. – emisja i przydział przez Partner SA 40 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości 40 000 000 zł.

06.07.2018 r. – przedterminowy wykup przez Abadon Real Estate SA obligacji serii 011 o wartości 15 000 000 zł.

09.07.2018 r. - agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. przeprowadziła okresową weryfikację ratingu kredytowego nadanego spółce Murapol SA, wydając ocenę ratingową na poziomie BB- z perspektywą stabilną.

13.07.2018 r. – zawarcie przyrzeczonej umowy dot. zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Jabłoniowej o łącznej powierzchni 1,56 ha za cenę 6,3 mln zł netto. Na ww. nieruchomości planowana jest realizacja projektu deweloperskiego obejmującego budowę 224 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 8 733,08 mkw.

16.07.-06.08.2018 r. – realizacja przez część obligatariuszy uprawnień w postaci żądania przedterminowego wykupu obligacji serii T, U, W i Z o łącznej wartości 30,5 mln zł. Uprawnienia obligatariuszy zaistniały na skutek przedterminowego wykupu obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności obligacji serii T, U, W lub Z. 29.06.2018 r. oraz 06.07.2018 r. zostały zrealizowane przedterminowe wykupy obligacji spółek Partner SA i Abadon Real Estate SA. Transakcje te dały możliwość Obligatariuszom serii T, U, W i Z do żądania od Emitenta przedterminowego wykupu obligacji.

31.07.2018 r. – złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej dot. zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach u zbiegu ul. Baildona i ul. Bożogrobców z uwagi na niespełnienie się warunków zawieszających ww. umowy.

06.08.2018 r. - odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej dot. zakupu gruntu w Krakowie przy ul. Pachońskiego o powierzchni ok. 2,04 ha ze względu na wady prawne nieruchomości.

09.08.2018 r. – wykonanie I transzy przedterminowego wykupu części obligacji serii T, U, W i Z na łączną kwotę 28,5 mln zł, objętych żądaniami, które wpłynęły do Spółki w dniach 16-31.07.2018 r., a obligatariusze udokumentowali - zgodnie z warunkami emisjami – ich posiadanie.

10.08.2018 r. - zawarcie warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Posag 7 Panien o łącznej powierzchni 40.617 mkw. za cenę w wysokości 40 mln zł netto.

10.08.2018 r. - zaciągnięcie zobowiązania w związku z zawarciem w dniu 10.08.2018 r. warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Posag 7 Panien

14.08.2018 r. – odstąpienie od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Henryka Brodatego o powierzchni ok. 4,4 ha za kwotę 45,77 mln zł netto ze względu na niespełnienie się warunków zawieszających przewidzianych w ww. umowie.

16.08.2018 r. – wykonanie II transzy przedterminowego wykupu obligacji serii T, U, W i Z w ramach otrzymanych od obligatariuszy żądań na łączną kwotę 2 mln zł, których posiadanie obligatariusze udokumentowali - zgodnie z warunkami emisjami – po dniu 31.07.2018 r. Po zrealizowaniu uprawnień obligatariuszy dot. przedterminowego nabycia części obligacji serii T, U, W i Z, wartość nominalna obligacji ww. serii znajdujących się w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst wynosi 9,5 mln zł.

27.08.2018 r. – otrzymanie oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Pachońskiego.

31.08.2018 r. – przekazanie spółce Estater Sp. z o.o. praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Buforowej o powierzchni 1,38 ha oraz zawarcie przedwstępnej umowy nabycia ww. części nieruchomości, pod realizację projektu deweloperskiego obejmującego budowę ok. 280 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11 800 mkw.

31.08.2018 r. – podpisanie planu połączenia Murapol SA z GPDP Finanse Sp. z o.o.

20.09.2018 r. - zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie przy ul. ul. Posag 7 Panien o łącznej powierzchni 40.617 mkw.za cenę w wysokości 40 mln zł.

21.09.2018 r. - podpisanie listu intencyjnego pomiędzy MURAPOL SA i AWBUD SA, na podstawie którego co najmniej 120 mln zł rocznie przychodów wypracuje AWBUD SA ze współpracy z holdingiem Murapol w formule generalnego wykonawstwa w latach 2019-2021. Zgodnie z podpisanym porozumieniem, AWBUD będzie odpowiadał za ok. 25 proc. powierzchni użytkowej mieszkań powstającej rocznie w realizowanych w ww. latach projektach inwestycyjnych Murapol-u.

26.09.2018 r. – zawarcie przez spółkę zależną Emitenta - Murager GmbH z siedzibą w Zossen umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej o powierzchni 20,5 tys. m2 położonej w Zossen za wraz z dokumentacją projektową planowanej na Nieruchomości inwestycji budowlanej i związane z nią prawa autorskie za łączną cenę 5,9 mln euro netto.

29.09.2018 r. - zawarcie przedwstępnej warunkowej umowy dot. zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Pachoskiego o łącznej powierzchni 20,4 tys. mkw. za kwotę 27,1 mln zł netto, na której powstaną 572 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 23,5 tys. mkw.

## Akcjonariat

Akcjonariusz	liczba akcji uprzywilejowanych	liczba akcji zwykłych	liczba głosów	% głosów na WZA
Predicto Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
Estater Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
Michał Dziuda	8 800 000	800 000	18 400 000	24,60%
Cavatina Sp. z o.o.	4 800 000	1 600 000	11 200 000	14,97%
Pozostali		800 000	800 000	1,07%
<b>RAZEM</b>	<b>34 000 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>74 800 000</b>	<b>100,00%</b>

W pierwszym półroczu 2018 r. zmianie uległa struktura akcjonariatu. Pan Michał Dziuda objął 1 600 000 akcji uprzywilejowanych, które na koniec 2017 r. posiadała spółka Midvest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (Midvest). Ponieważ Pan Michał Dziuda był również jedynym posiadaczem ogółu praw i obowiązków w Midvest, jego łączny udział w akcjonariacie Murapol S.A. nie zmienił się.

Emitent nie zawarł żadnych umów mogących mieć wpływ na strukturę akcjonariatu.

## Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta

### Zarząd

Zarząd Murapol S.A. składa się z od 2 (dwóch) do 5 (pięciu) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) kolejnych lat.

Na dzień 30.06.2018 r. skład Zarządu Murapol S.A. przedstawiał się następująco:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu,
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu,
- Iwona Sroka - Członek Zarządu,
- Robert Dobrowolski – Członek Zarządu.

### **Zmiany w Zarządzie Emitenta**

W pierwszym półroczu 2018 roku zmianie uległ skład Zarządu Emitenta.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 01.01.2018 r. dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Panu Nikodemowi Iskrze powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Emitenta.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 01.01.2018 r. do składu Zarządu Emitenta, na stanowisko Członka Zarządu powołana została Pani Iwona Sroka.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dniem 05.02.2018 r. do składu Zarządu Emitenta, na stanowisko Członka Zarządu powołany został Pan Robert Dobrowolski

### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedem) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy kolejne lata.

Na dzień 30.06.2018 r. skład organu przedstawia się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Michał Dziuda – Członek Rady Nadzorczej.

### **Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta**

W pierwszym półroczu 2018 roku zmianie uległ skład Rady Nadzorczej Emitenta:

- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 9.03.2018 r., ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana Artura Rybę i w jego miejsce do składu Rady nadzorczej powołano Pana Michała Dziudę.
- 27 czerwca 2018 roku rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Michał Sapota.

### **Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących Emitenta**

Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Emitenta zostały opisane w sprawozdaniu finansowym w notce 32.

### **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Zgodnie z MSR 24 Spółka dokonała identyfikacji podmiotów powiązanych. Za podmioty powiązane uznano:

- a) jednostki zależne podlegające konsolidacji,
- b) jednostki zależne niepodlegające konsolidacji,
- c) udziały i akcje w spółkach projektowych nie podlegające konsolidacji, wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- d) członków Rady Nadzorczej
- e) członków kluczowego personelu kierowniczego
- f) bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym
- g) podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach e) i f).

Transakcje z podmiotami powiązanymi zaprezentowane zostały w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym Grupy Murapol - nota nr 33.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

### **Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2018 roku**

Mocą Uchwały nr B/14/08/2018 z dnia 13.08.2018 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podjęła decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług dotyczących sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Wybrany podmiot – Spółka Poland Audit Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3790, przeprowadził przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku. Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosi:

- Za przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2018 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 22.000 PLN;
- Za przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2018 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 18.000 PLN;

### **Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych w okresie porównawczym**

Mocą Uchwały nr B/02/09/2017 z dnia 05.09 2017 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podjęła decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług dotyczących sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Wybrany podmiot – Spółka Poland Audit Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3790, przeprowadził przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku, oraz przeprowadził badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku.

Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosiło:

- Za przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 22.000 PLN;
- Za przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 18.000 PLN;
- Za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 31.12.2017 r. wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 48.000 PLN;
- Za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 31.12.2017 r. wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 18.000 PLN.

Bielsko-Biała, 1 października 2018 r.

**Nikodem Iskra – Prezes Zarządu**

**Michał Feist – Wiceprezes Zarządu**

**Iwona Sroka – Członek Zarządu**

**Robert Dobrowolski – Członek Zarządu**