

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Pro Forma Grupy Kapitałowej MURAPOL

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku
sporządzone na potrzeby emisji serii T,U,W oraz Z

Bielsko-Biała, 30 maja 2018r.



SPIS TREŚCI

1	WPROWADZENIE	4
2	PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	5
3	CEL DLA KTÓREGO SPORZĄDZONO INFORMACJE FINANSOWE PRO - FORMA	6
4	OPIS PRZYJĘTYCH WAŻNIEJSZYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	6
5	ZAKRES KONSOLIDACJI	7
6	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 ROKU	10
7	KOMENTARZ DO WYNIKÓW 2017	15
8	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W 2017	16
9	WSKAŹNIKI	17
10	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	17
11	OŚWIADCZENIE O NIEWYSTĄPIENIU PRZESŁANEK DO WYKUPU OBLIGACJI	17

1 WPROWADZENIE

Przedstawione poniżej informacje finansowe Pro - Forma zostały sporządzone w celu przedstawienia zmian w aktywach i pasywach według stanów: na dzień 31.12.2017 r. i na dzień 31.12.2016 r. oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 01.01.2017 do 31.12.2017 roku i za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku Emitenta, w wyniku zobowiązań wynikających z Warunków Emisji Obligacji serii T, U, W, Z emitowanych przez MURAPOL S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

Zgodnie z pkt 1.1.43 Warunków Emisji Obligacji serii T, U, W, Z Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy MURAPOL S.A. oznacza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z warunkami Emisji oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które obejmuje w danym czasie konsolidacją wszystkie spółki zależne. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Roczne Sprawozdanie Finansowe Pro - Forma Grupy Kapitałowej MURAPOL za 2017 r. zawiera:

- Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku, okres porównawczy od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku,
- Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31.12.2017 roku, okres porównawczy na dzień 31.12.2016 roku,
- Rachunek Przepływów Pieniężnych za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku, okres porównawczy od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku,
- wyliczenie wskaźnika finansowego,
- dodatkowe noty objaśniające.

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

2 PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

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

Założenia i korekty :

- założono, iż jednostka dominująca Murapol S.A. nie jest Jednostką Inwestycyjną według definicji MSSF 10 (Murapol S.A. spełnia definicje jednostki Inwestycyjnej zawartą w MSSF 10, jednak na potrzeby sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Pro - Forma dokonano korekty wycen zgodnie z MSSF 9 jednostek zależnych ujętych w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2017 jak i dla danych porównawczych za rok 2016),
- założono, iż jednostka dominująca Murapol S.A. konsoliduje Sprawozdania Finansowe wszystkich spółek kontrolowanych (bezpośrednio i pośrednio, w tym także przez struktury Funduszy Inwestycyjnych Zamkniętych),
- procent posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów i akcji spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem pro forma został ustalony według struktury na dzień odpowiednio 31.12.2017 i 31.12.2016 roku,
- na dzień bilansowy dokonano ostatecznego rozliczenia przejęcia kontroli nad Grupą Awbud. Przy wyliczeniu wartości firmy i udziałów niekontrolowanych zastosowano metodę pełną,
- na potrzeby sprawozdania Pro Forma przeklasyfikowano do nieruchomości inwestycyjnych grunty, na których obecnie nie jest planowana działalność deweloperska. Nieruchomości inwestycyjne wyceniono do wartości godziwej.
- przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono według daty obustronnie podpisanych protokołów przekazania kluczy,
- na potrzeby sprawozdania proforma podjęto decyzję o wcześniejszym wdrożeniu w 2017 roku MSSF 15 Umowy z klientami. Przy wdrożeniu zastosowano metodę retrospektywną zmodyfikowaną. Przeprowadzono analizę 5 kroków, która wykazała brak zmiany momentu rozpoznania przychodu. Wdrożenie MSSF 15 miało wpływ na spadek rozpoznanego przychodu o 5 mln PLN spowodowany kapitalizacją kosztów pozyskania kontraktów (20 mln PLN), a następnie ich amortyzacją w momencie ujęcia przychodu.

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

3 CEL DLA KTÓREGO SPORZĄDZONO INFORMACJE FINANSOWE PRO - FORMA

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

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

4 OPIS PRZYJĘTYCH WAŻNIEJSZYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

5 ZAKRES KONSOLIDACJI

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

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2017	Konsolidacja pro-forma 2016	Jednostkowe SF 2017 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta
MURAPOL S.A.	Tak	Tak	Tak
ABADON REAL ESTATE S.A.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
PARTNER S.A.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
WHIZZ S.A.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
MURAPOL CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
MAJOR FACILITY MANAGEMENT SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
HOME CREDIT GROUP FINANSE I NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
CROSS BUD SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
MURAPOL ARCHITECTS DRIVE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
CROSS BUD DYSTRYBUCJA SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak – inny audytor
AWBUD S.A.	Tak	Nie	Tak – inny audytor
INSTAL-LUBLIN SP. Z O.O.	Tak	Nie	Tak – inny audytor
PROBAU INVEST SP. Z O.O.	Tak	Nie	Tak – inny audytor
PETROFOX SP. Z O.O.	Tak	Nie	Tak – inny audytor
PLATFORMA MIESZKANIOWA S.A.	Tak	Nie	Tak – inny audytor
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR S.K.*	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. WRO S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. SLK S.K.*	Tak	Tak	Nie
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA S.K.A.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. BBA S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. KRK S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2014 S.K.A.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PP S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL NORD SP Z O.O. PARTNER S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA II S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL WOLA SP Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 1 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2 S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 4 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 5 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 6 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 7 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 8 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 9 S.K.	Tak	Tak	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2017	Konsolidacja pro-forma 2016	Jednostkowe SF 2017 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 10 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 11 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 12 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 13 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 14 S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 15 S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 16 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 17 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 18 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 19 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 20 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 21 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 22 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 23 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 24 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 25 S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP ZO.O.& S-KA NOWE CZYŻYNY S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL GARBARNIA SP Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL NORD SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL INVEST SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL CZERWIŃSKIEGO SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL WOLA SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL ASSET MANAGEMENT S.A.	Tak	Tak	Tak
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PIASTÓW SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
GPDP FINANSE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MEDIA DEWELOPER.PL SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
TP III CAPITAL SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
TP XIX CAPITAL SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
TP XVII CAPITAL s SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MFM CAPITAL 2 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 3 SP. Z O.O..	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 4 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 5 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MFM CAPITAL 6 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL STAROMIESKIE APARTAMENTY SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PIASTÓW SP. Z O.O. S.K.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL JAŚKOWA DOLINA SP.Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL NOWY ZŁOCIEŃ 23 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL BIUROWCE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL RADOCKIEGO SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie

Nazwa Spółki	Konsolidacja pro-forma 2017	Konsolidacja pro-forma 2016	Jednostkowe SF 2017 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta
MURAPOL WOLA HOUSE SP. Z O.O.	Tak	Tak	Tak
MURASCOT LIMITED	Tak	Tak	Nie
MURAGER GMBH	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT 26 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 27 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 28 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 29 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 30 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 31 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 32 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 33 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 34 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 35 SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT 36 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT 37 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT 38 SP. Z O.O.	Tak	Tak	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 2 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 3 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 4 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. HRE 5 S.K.A.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL WESTINI SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
MURAPOL SMIDOWICZA SP. Z O.O.	Tak	Nie	Nie
WYBIERAM TO SP. Z O.O.	Tak	Nie	Przegląd na potrzeby SSF Abadon – inny audytor
AORAM SP. Z O.O.	Tak	Nie	Tak – inny audytor

* Spółka została zlikwidowana w 2017 roku.

6 ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY PRO - FORMA ZA OKRES OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wariant kalkulacyjny	Noty	Za okres	
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<i>działalność kontynuowana</i>			
Przychody		471 164	486 901
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług		421 196	492 718
Zyski z inwestycji		-	(16 663)
Pozostałe przychody operacyjne		49 968	10 846
Koszty		377 581	363 486
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług		330 828	282 257
Koszty operacyjne		34 195	69 694
Pozostałe koszty operacyjne		12 558	11 535
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		93 583	123 415
Przychody (koszty) finansowe		(24 259)	2 373
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji		5 318	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		74 641	125 788
Podatek dochodowy		(22 147)	(5 085)
część bieżąca		(44 169)	(6 004)
część odroczone		22 022	918
Zysk (strata) netto		52 494	120 703
<i>działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	85
Zysk (strata) netto		52 494	120 788
Zysk (strata) netto, z tego przypadający:		52 494	120 788
- akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego		46 891	109 679
- akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		5 603	11 110
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą:		PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy		1,15	2,73
- rozwodniony		1,14	2,70
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy		1,15	2,72
- rozwodniony		1,14	2,70
Pozostałe całkowite dochody		(17 489)	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(17 489)	-
Suma dochodów całkowitych		35 005	120 788

Bielsko-Biała, 30 maja 2018 r.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nota	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA TRWAŁE		337 961	35 826
Wartości niematerialne		93 481	14 254
Rzeczowe aktywa trwałe		17 076	4 602
Nieruchomości inwestycyjne		78 173	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		94 729	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	7 537
Należności długoterminowe		916	775
Kaucje budowlane		2 299	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		50 651	8 644
Inwestycje długoterminowe		14	14
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		621	-
AKTYWA OBROTOWE		1 230 040	844 505
Zapasy		721 955	394 291
Należności z tytułu dostaw i usług		159 730	27 379
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		751	0
Kaucje budowlane		19 029	7
Pozostałe należności krótkoterminowe		125 255	153 010
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		8 605	27 625
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		15 917	12 452
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	1 131
Kontrakty budowlane		22 260	1 681
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		21 774	120 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		134 764	106 863
AKTYWA RAZEM		1 568 001	880 332

Pasywa	Nota	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
KAPITAŁ WŁASNY		323 542	255 532
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		263 356	228 900
Kapitał podstawowy		2 040	2 020
Wypłacone zaliczkowo dywidendy		(10 000)	(24 996)
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży		(17 489)	
Pozostały kapitał zapasowy		206 194	117 197
Kapitały rezerwowe		35 700	25 000
Wynik finansowy roku obrotowego		46 891	109 679
Kapitał z wyceny transakcji zabezpiecz., różnice kursowe z konsolidacji		20	
Udziały mniejszości		60 187	26 632
ZOBOWIĄZANIA		1 244 458	624 800
Zobowiązania długoterminowe		286 812	286 748
Długoterminowe kredyty i pożyczki		69 491	69 371
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe		191 144	209 444
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		222	-
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		428	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 263	5 810
Kaucje budowlane długoterminowe		1 543	
Pozostałe rezerwy długoterminowe		3 721	2 123
Zobowiązania krótkoterminowe		957 646	338 052
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		49 339	4 926
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe		231 920	23 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		348 266	38 105
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		33 584	5 707
Kaucje budowlane		34 775	6 414
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		23 345	48 456
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		2 812	485
Rezerwy krótkoterminowe		5 393	2 603
Kontrakty budowlane		5 513	29 393
Przychody przyszłych okresów		222 699	177 976
PASYWA RAZEM		1 568 001	880 332

Bielsko-Biała, 30 maja 2018r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia	Za okres	
	Od 01.01.2017 Do 31.12.2017	Od 01.01.2016 Do 31.12.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk przed opodatkowaniem	74 641	125 788
Korekty:		
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	2 685	1 819
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP	9	
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe	24 259	(2 373)
Zmiana stanu rezerw	7 143	3 008
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności	(126 059)	(102 417)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań	315 176	23 461
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych	(405 836)	(18 903)
Zmiana stanu RMK	97 937	(32 096)
Zmiana stanu aktywów finansowych	19 020	
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia	(15 550)	56 516
Podatek dochodowy zapłacony	(17 044)	(4 480)
Korekty zmian stanów pozycji operacyjnych w związku z transakcjami pomiędzy segmentami rachunku przepływów pieniężnych	1 000	-
Wycena opcji na akcje	3 937	3 181
Inne korekty	929	(559)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(17 754)	52 945

Metoda pośrednia	Za okres	
	Od 01.01.2017 Do 31.12.2017	Od 01.01.2016 Do 31.12.2016
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(690)	(2)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(3 315)	(412)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(106 992)	(4 564)
Wydatki na nabycie spółek zależnych	(48 666)	(23 280)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	167	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	629	
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów	4 118	1 013
Udzielenie pożyczek	(12 331)	
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)	67	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(167 012)	(27 245)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(10 000)	(26 953)
Dywidendy wypłacone do udziałów nie kontrolowanych	(4 448)	(6 000)
Spłaty kredytów i pożyczek	(28 504)	(57 938)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	89 669	93 644
Wpływy z tytułu zaciągnięcia zobowiązań faktoringowych	43 050	(1 077)
Odsetki zapłacone	(33 361)	(11 375)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	206 262	96 605
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(79 255)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	212 668	7 650
Przepływy pieniężne netto razem	27 902	33 349
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	27 902	33 349
Środki pieniężne na początek okresu	106 863	73 513
Środki pieniężne na koniec okresu	134 764	106 863

Bielsko-Biała, 30 maja 2018 r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

7 KOMENTARZ DO WYNIKÓW 2017

W 2017 roku Grupa Murapol odnotowała spadek skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży, zysku z działalności operacyjnej oraz zysku netto. Sytuacja ta jest konsekwencją mniejszej liczby przekazanych klientom mieszkań w 2017 roku w porównaniu do okresu wcześniejszego, przy jednocześnie intensywnej polityce inwestycyjnej Grupy.

Spadek liczby przekazanych wyników z opóźnień w regulowaniu procedur administracyjnych, a także przestawieniu się Grupy na budowę znacznie większych projektów inwestycyjnych, co wiąże się z wydłużeniem się okresów ich realizacji, a w konsekwencji przesunięciem w czasie oddania mieszkań klientom i uznania ich w wyniku finansowym.

Wpływ na zrealizowane wyniki mają także zauważalnie większe nakłady inwestycyjne. Wydatki związane z rozwojem działalności deweloperskiej, jak i pozostałych segmentów, w tym z nabyciem udziałów w innych podmiotach, wpłynęły na wzrost zobowiązań finansowych Grupy Murapol w 2017 r. do poziomu blisko 542 mln PLN, i w konsekwencji zwiększenia poziomu kosztów finansowych związanych z obsługą ww. zadłużenia.

W minionym roku Murapol poczynił szereg inwestycji związanych z rozwojem podstawowego obszaru działalności – deweloperskiego, co znajduje swoje odzwierciedlenie w pozycji zapasy, która wzrosła o 328 mln PLN r/r, do poziomu ok. 722 mln PLN. Ujęto w niej projekty w budowie i w przygotowaniu, które powstaną na zakupionych oraz zakontraktowanych w formie umów przedwstępnych nieruchomościach. W 2017 roku Grupa systematycznie powiększała aktywny bank ziemi o kolejne, atrakcyjne z punktu widzenia jej działalności, grunty pod dalsze przedsięwzięcia deweloperskie. Wpłynęło to na zwiększenie liczby projektów w budowie i przygotowaniu, czego naturalną konsekwencją jest wzrost wydatków projektowych i budowlanych. Inwestycje przygotowywane oraz będące w trakcie realizacji będą zakończone i przekazane klientom, a tym samym rozpoznawane w wynikach finansowych Grupy, w kolejnych okresach sprawozdawczych.

W 2017 roku holding Murapol zrealizował także szereg inwestycji stymulujących rozwój dwóch pozostałych segmentów – doradczo-wykonawczego oraz inwestycyjnego.

W 2017 roku Grupa Murapol zakupiła 66 proc. akcji AWBUD S.A. (konsolidowanej od czerwca 2017 roku), grupy budowlanej specjalizującej się w realizacji projektów z zakresu budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki. W skład Grupy wchodzi m.in. Instal Lublin Sp. z o.o. - jedna z największych firm z branży instalacyjnej w Polsce, od ponad 60-ciu lat specjalizująca się w świadczeniu usług związanych z projektowaniem i montażem instalacji. W czerwcu 2017 roku Grupa zakupiła 32,99 proc. akcji Skarbiec Holding S.A., właściciela jednego z wiodących na polskim rynku towarzystw funduszy inwestycyjnych – Skarbiec TFI S.A. Łączne aktywna netto funduszy detalicznych Skarbiec TFI S.A. wynosiły na koniec kwietnia 2018 roku blisko 4,3 mld PLN - jest to wzrost o 14,1 proc. r/r. Napływy netto do tej grupy funduszy od początku 2017 roku sięgnęły 225 mln PLN. W grudniu 2017 r. Murapol S.A. zwiększył swoje zaangażowanie w Polnord S.A. do poziomu 9,87 proc. kapitału zakładowego Spółki.

Powyżej opisane transakcje zakupów udziałów w innych podmiotach to inwestycje zarówno w rozwój zakresu działalności Grupy (np. zakup akcji Awbud S.A. był decyzją wyprzedzającą obecnie zauważalny na rynku budowlanym utrudniony dostęp do pracowników budowlanych – Awbud S.A. jest drugim generalnym wykonawcą w holdingu Murapol), jak i inwestycje pasywne.

8 OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W 2017

2017 rok był dla Grupy Murapol kolejnym okresem dynamicznego rozwoju i dalszego umacniania pozycji jednego z liderów polskiego rynku mieszkaniowego, coraz odważniej wychodzącego także na rynki zagraniczne.

Grupa kolejny rok z rzędu pobiła swój roczny rekord kontraktacji mieszkań i, z liczbą 3.605 lokali mieszkalnych, uplasowała się w czołówce polskich firm deweloperskich. Wynik ten jest o 18,5 proc. większy od poziomu wypracowanego w 2016 r. roku. Murapol zawarł najwięcej umów dotyczących sprzedaży mieszkań we Wrocławiu - 740, kolejno w Warszawie – 676 oraz Krakowie – 550.

Na dzień 31.12.2017 r. Grupa posiadała w budowie i sprzedaży projekty inwestycyjne, w których powstanie blisko 5 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej blisko 220 tys. mkw. Portfel projektów w budowie i sprzedaży tworzą inwestycje rozpoczęte w latach 2016 i 2017. Projekty te są realizowane zarówno w lokalizacjach, w których Grupa działa od lat i ma ugruntowaną pozycję rynkową, jak również w miastach nowych na jej mapie inwestycji, takich jak Gdynia i Gliwice. Wchodzenie z działalnością do kolejnych miast, atrakcyjnych z punktu widzenia możliwej do wypracowania na inwestycjach marży, jest zgodne ze strategią działalności Grupy, zakładającą wykorzystywanie potencjału inwestycyjnego także lokalizacji regionalnych. Na dzień publikacji sprawozdania pro forma portfel projektów w budowie obejmował ponad 260 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań.

Grupa posiada jeden z największych portfeli projektów w przygotowaniu wśród podmiotów działających na polskim rynku mieszkaniowym. Na dzień publikacji raportu aktywny bank ziemi Grupy Murapol obejmował grunty o łącznej wartości ok. 700 mln PLN netto, na których powstanie ponad 22 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 1 mln mkw. Pierwszą grupę terenów inwestycyjnych stanowią grunty o wartości ok. 400 mln PLN netto, nabyte na własność przez Grupę i posiadające decyzje o pozwoleniu na budowę na nich projektów inwestycyjnych, w ramach których powstanie ok. 12 tys. lokali mieszkalnych. Pozostała część aktywnego banku ziemi Grupy Murapol to nieruchomości, 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 pozwoleńdawczych, a zakładające budowę kolejnych 10 tys. lokali mieszkalnych. Wartość zakontraktowanych tak nieruchomości wynosi ok. 300 mln PLN netto.

Zbudowane aktywa zapewniają Grupie ciągłość działalności przy jednoczesnym wyeliminowaniu presji na nabywanie terenów inwestycyjnych po obecnie znacznie zawyżonych cenach, przez co pozwalają zakładać utrzymanie dotychczasowych, ponadprzeciętnych poziomów rentowności na realizowanych inwestycjach.

9 WSKAŹNIKI

WSKAŹNIK FINANSOWY

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

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

Zadłużenie finansowe netto	330 300
Skonsolidowane kapitały własne	305 370
Wskaźnik Finansowy	108%

10 NOTY OBJAŚNIAJĄCE

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

Zadłużenie finansowe netto w roku 2017 wyniosło 330 300 tys. PLN

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

Skonsolidowane kapitały własne w 2017 roku wyniosły 305 370 tys. PLN.

11 OŚWIADCZENIE O NIEWYSTĄPIENIU PRZESŁANEK DO WYKUPU OBLIGACJI

Zarząd Murapol S.A. oświadcza, iż na dzień publikacji sprawozdania finansowego Pro – Forma (tj. na 30 maja 2018 roku) nie wystąpiły żadne przesłanki do przedterminowego wykupu obligacji serii T, U, W oraz Z wyemitowanych przez Murapol S.A.

Podpis osoby
sporządzającej
Sprawozdanie Finansowe

Agnieszka Wiśniewska
Dyrektor Finansowy

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

Podpisy Członków
Zarządu

Michał Feist
Wiceprezes Zarządu

Iwona Sroka
Członek Zarządu

Robert Dobrowolski
Członek Zarządu

 **MURAPOL S.A.**

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy



CENTRALA MURAPOL S.A.

43-300 Bielsko-Biała

ul. Partyzantów 49

tel: 33 819 33 33

sekretariat@murapol.pl

www.murapol.pl