

**MAK DOM<sup>®</sup>**

---

**RAPORT ROCZNY**  
**ZA 2011 ROK**

16 marca 2012 roku

**Spis treści:**

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE .....	3
II. WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI	5
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO. ....	7
IV. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY) .....	8
V. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI .....	8
VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	10

## I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

<b>Pełna nazwa:</b>	<b>Mak Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b>
Siedziba:	Stara Iwiczna
Adres:	ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno, Stara Iwiczna
Telefon:	+48 (22) 737 7080
Faks:	+48 (22) 750 6242
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:makdom@makdom.pl">makdom@makdom.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.makdom.pl">www.makdom.pl</a>
NIP:	5210080462
Regon:	010101561
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	132540

**Spółka** funkcjonuje na rynku nieruchomości od 1992 r. Spółka prowadzi działalność deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego na terenie całego kraju. Oferta Spółki obejmuje mieszkania i lokale usługowe charakteryzujące się zróżnicowanymi cenami oraz zróżnicowanym standardem wykończenia – począwszy od mieszkań w segmencie popularnym, aż po apartamenty i domy w prestiżowych lokalizacjach.

**Główna** siedziba Spółki zlokalizowana jest w Starej Iwicznej koło Warszawy. Spółka posiada dwa oddziały terenowe w Lublinie i Szczecinie oraz 10 biur sprzedaży (dwa w Warszawie oraz po jednym w Poznaniu, Puławach, Świdniku, Otwocku, Krakowie, Zakopanem, Olsztynie i Rzeszowie).

**Kapitał** zakładowy obecnie wynosi 15 680 000,00 PLN (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 15 680 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każdy.

**Czas** trwania Spółki jest nieograniczony.

### Skład Zarządu:

Michał Kubasiewicz	- Prezes Zarządu
Witold Woliński	- Członek Zarządu

## Oferta produktowa Spółki

**Mieszkania w segmencie popularnym** – lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym o standardowych rozwiązaniach konstrukcyjnych, zoptymalizowane pod kątem oferowanej powierzchni, w dobrych lokalizacjach, projektowane i budowane ze szczególnym uwzględnieniem stosunku ceny do jakości.

**Apartamenty** – przestronne lokale znajdujące się w wielorodzinnych, nowoczesnych budynkach w obrębie strzeżonych osiedli mieszkaniowych, zlokalizowane w modnych, prestiżowych lub bardzo dogodnych lokalizacjach. Budynki o wyjątkowej architekturze z nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi, wykonane z materiałów wysokiej jakości.

**Domy jednorodzinne** – budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej na atrakcyjnych działkach, na osiedlach zamkniętych, w ciekawych lokalizacjach. Osiedla charakteryzujące się nowoczesną i elegancką architekturą oraz wyjątkowym designem. Prosta forma domów, wysokiej jakości materiały, duże przeszklenia oraz atrakcyjne rozkłady powierzchni. Technologie zapewniające dużą wydajność energetyczną.

## Pozostałe obszary działalności Spółki

Poza działalnością deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego Spółka realizuje projekty w obszarach budownictwa ogólnego (budynki biurowe, magazynowe oraz produkcyjne) oraz w segmencie specjalistycznych prac budowlanych.

**Segment budownictwa biurowego i ogólnoprzemysłowego** - Spółka posiada doświadczenie w zakresie generalnego wykonawcy oraz podwykonawcy obiektów budownictwa komercyjnego (biurowce) oraz przemysłowego (hale produkcyjne, magazyny). W latach 1995-2005 Spółka była generalnym wykonawcą prac budowlanych wielu obiektów przemysłowych w Piasecznie, Wrocławiu, Krakowie, Gdyni, Białymstoku i Poznaniu.

**Segment prac specjalistycznych** - w segmencie prac specjalistycznych Spółka była m.in. wykonawcą robót budowlanych, elektrycznych i inżynierskich na projektach elektrowni wiatrowych oraz podwykonawcą inwestycji realizowanej przez polski oddział dużego koncernu telekomunikacyjnego. Inwestycja polegająca na budowie 35 stacji przekaźnikowych była obsługiwana przez Mak Dom w zakresie instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, systemów automatyki, klimatyzacji oraz kontroli dostępu.

**Segment wynajmu nieruchomości** - Spółka prowadzi wynajem posiadanych nieruchomości użytkowych, powierzchni przemysłowo-magazynowych oraz garażowych. Zlokalizowane są one w Lublinie, Puławach, Szczecinie oraz Wrocławiu, a ich łączna powierzchnia wynosi ponad 3,9 tys. m<sup>2</sup> PU.

## II. WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane finansowe	DANE W PLN (w tys.)		DANE W EUR* (w tys.)	
	01.01.2011	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2010
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Przychody netto ze sprzedaży	70 965,6	54 896,6	17 135,5	13 709,2
Zysk ze sprzedaży	21 183,6	14 266,2	5 115,1	3 562,7
Zysk na działalności operacyjnej	14 600,8	12 414,0	3 525,5	3 100,1
Amortyzacja	184,8	288,8	44,6	72,1
EBITDA**	14 785,6	12 702,8	3 570,1	3 172,2
Zysk z działalności gospodarczej	10 288,5	11 163,8	2 484,3	2 787,9
Zysk brutto	10 288,5	11 172,2	2 484,3	2 790,0
Zysk netto	8 315,7	9 105,9	2 007,9	2 274,0

\* dla okresu bieżącego: 1 EUR = 4,1414 PLN; dla okresu porównawczego: 1 EUR = 4,0044 PLN

\*\*EBITDA = Zysk na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację

### BILANS

Wybrane dane finansowe	DANE W PLN (w tys.)		DANE W EUR* (w tys.)	
	Stan na dzień:	Stan na dzień:	Stan na dzień:	Stan na dzień:
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe	34 656,3	3 194,8	7 846,5	806,7
Rzeczowe aktywa trwałe	32 567,6	3 138,6	7 373,6	792,5
Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktywa obrotowe	183 343,5	148 679,9	41 510,5	37 542,6
Należności krótkoterminowe	29 233,5	20 755,8	6 618,7	5 241,0
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 153,4	7 438,3	3 430,9	1 878,2
Kapitał własny	74 040,6	65 724,9	16 763,4	16 595,9
Zobowiązania długoterminowe	61 720,7	20 264,8	13 974,1	5 117,0
Zobowiązania krótkoterminowe	19 437,6	15 518,6	4 400,8	3 918,5
Suma bilansowa	217 999,9	151 874,8	49 357,0	38 349,3

\* dla okresu bieżącego: 1 EUR = 4,4168; dla okresu porównawczego: 1 EUR = 3,9603 PLN

### RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wybrane dane finansowe Przepływy pieniężne netto	DANE W PLN (w tys.)		DANE W EUR* (w tys.)	
	01.01.2011	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2010
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Z działalności operacyjnej	5 524,8	-15 175,8	1 334,0	-3 832,0
Z działalności inwestycyjnej	-36 294,5	11 270,2	-8 763,7	2 845,8
Z działalności finansowej	38 484,7	8 369,5	9 292,6	2 113,3
<b>Przepływy pieniężne RAZEM</b>	<b>7 715,1</b>	<b>4 463,9</b>	<b>1 862,9</b>	<b>1 127,2</b>

\* dla okresu bieżącego: **1 EUR = 4,1414 PLN**; dla okresu porównawczego: **1 EUR = 4,0044 PLN**

### **III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.**

W lutym 2011 roku Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu o wartości 5 000 000,00 PLN na finansowanie I etapu inwestycji „Słoneczne Piaski” w Puławach obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W lutym 2011 roku Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę kredytu o wartości 19 180 000 PLN z przeznaczeniem na budowę dwóch bliźniaczych budynków wielomieszkańczych w inwestycji „Zespół Perły Kaliny” w Lublinie.

W marcu 2011 roku Spółka na podstawie umowy kredytowej zawartej z Bankiem Millennium S.A. uzyskała środki w wysokości 4 650 000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki, w szczególności finansowanie projektów deweloperskich w początkowych stadiach realizacji.

W maju 2011 roku Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. dwie umowy kredytowe. Łączna wartość uzyskanego finansowania w wysokości 20 679 358 PLN została przeznaczona w całości na zakup gruntu pod nowe inwestycje w Lublinie oraz Rzeszowie.

W lipcu 2011 roku Spółka dokonała emisji obligacji na okaziciela serii A w wysokości 23 275 000 PLN.

W listopadzie 2011 roku Spółka zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Pozyskane środki w wysokości 9 380 000 PLN zostały przeznaczone na realizację budowy kolejnego, II etapu inwestycji „Słoneczne Piaski” w Puławach.

W styczniu 2012 roku Spółka zawarła umowę kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. Pozyskane środki są dedykowane na realizację budowy I etapu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Słoneczny Dom – Zadanie G” w Lublinie.

W całym roku obrachunkowym Spółka dokonała spłaty zobowiązań z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów na kwotę ponad 40,9 mln PLN.

W 2011 roku Spółka uruchomiła sprzedaż pięciu nowych inwestycji zlokalizowanych w Piasecznie, Puławach, Lublinie, Szczecinie oraz Rzeszowie. W związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością pośrednictwa sprzedaży w ramach podpisanych umów agencyjnych rozpoczęto również sprzedaż kolejnych, nowych inwestycji zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Szczecinie, Olsztynie, Świdniku oraz Otwocku.

#### **IV. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)**

Struktura organizacyjna Spółki obejmuje na terenie kraju:

- Centralę w Starej Iwicznej koło Piaseczna – będącą równocześnie siedzibą Zarządu,
- Oddział w Lublinie - dedykowany do nadzoru, prowadzenia działań inwestycyjnych oraz realizację sprzedaży projektów w południowo-wschodnich rejonach kraju,
- Oddział w Szczecinie - dedykowany do nadzoru, prowadzenia działań inwestycyjnych oraz realizację sprzedaży projektów w północno-zachodnich rejonach kraju,
- Terenowe Biura Sprzedaży – dedykowane do realizacji sprzedaży konkretnego projektu - aktualnie na terenie całego kraju działa 8 terenowych biur sprzedaży zlokalizowanych w Olsztynie, Poznaniu, Warszawie, Otwocku, Krakowie, Puławach, Świdniku oraz Rzeszowie.
- Centralne Biuro Sprzedaży w Warszawie – dedykowane do realizacji sprzedaży projektów w centralnym rejonie kraju oraz do pełnienia nadzoru nad realizacją polityki marketingowej Spółki.

#### **V. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI**

##### Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym

Przychody Spółki realizowane są na rynku polskim i są zależne od czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Ewentualna zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty mogą wpływać na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oraz na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

##### Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych

Dostępność kredytów hipotecznych oraz zdolność do ich obsługi przez kredytobiorców ma bezpośrednie przełożenie na popyt zgłaszany na mieszkania i domy. W przypadku ograniczenia dostępności tego typu finansowania możliwe jest zmniejszenie liczby osób, dla których dostępne będą kredyty hipoteczne, wykorzystywane do nabywania mieszkań sprzedawanych przez Spółkę, co może mieć wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.



### Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Możliwość wyszukania i nabycia gruntów pod planowane projekty deweloperskie ma wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Spółki, co uzależnione jest od dwóch grup czynników:

- wewnętrznych, związanych z działaniami kadry zarządzającej i jej umiejętnościami zidentyfikowania odpowiednich gruntów pod przyszłe inwestycje;
- zewnętrznych, w tym przede wszystkim działań podmiotów konkurencyjnych, otoczenia prawnego i związanych z nim ograniczeń (m.in. obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego) oraz atrakcyjności lokalizacji i kosztów pozyskania gruntów.

W przypadku braku możliwości nabycia nieruchomości spełniających kryteria przyjęte przez Zarząd, Spółka może nie zidentyfikować oraz nie pozyskać nowych gruntów, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Spółki oraz istotnie wpłynąć na jej przyszłą pozycję rynkową.

### Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji

Istnieje wiele czynników niezależnych od Spółki, które spowodować mogą opóźnienie realizacji inwestycji zarówno planowanych jak i znajdujących się w realizacji.

Podstawowym czynnikiem powodującym powyższe zagrożenie jest udział osób trzecich (właścicieli nieruchomości sąsiednich w stosunku do nieruchomości na której realizowana jest inwestycja) w postępowaniach administracyjnych dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę toczących się na wniosek Spółki. Negatywne nastawienie ww. osób do planowanych inwestycji deweloperskich w ich sąsiedztwie spowodować może znaczne opóźnienie realizacji planowanych inwestycji poprzez wydłużanie toczących się postępowań administracyjnych (składanie zażaleń, odwołań, wznawianie zakończonych postępowań administracyjnych).

Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na planowane i realizowane przez Spółkę inwestycje budowlane jest możliwość zmian przepisów administracyjnych, w tym w szczególności prawa budowlanego, wymuszających na Spółce dostosowanie jej planów inwestycyjnych do nowych wymogów prawa.

Znaczne opóźnienie procesu budowlanego spowodować może zwiększenie kosztów realizacji inwestycji, a także powstanie po stronie Spółki odpowiedzialności odszkodowawczej wobec nabywców lokali w ramach danej inwestycji, związanej z nieterminowym wykonaniem przedwstępnych umów sprzedaży lokali.

## VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

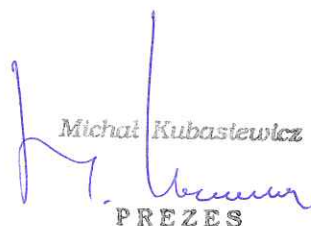
Zarząd Spółki Mak Dom Sp. z o.o. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2011 i dane porównywalne za rok obrotowy 2010 sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Spółki w roku 2011 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Zarządu Spółki:

  
Michał Kubastewicz  
PREZES

Zarząd Spółki Mak Dom Sp. z o.o. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych tj. Eurokonsulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kobielskiej 23/166 wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1863, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2011, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Ponadto Zarząd oświadcza, iż biegły rewident dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2011 spełnia warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W imieniu Zarządu Spółki:

  
Michał Kubastewicz  
PREZES