

# TRUST SPÓŁKA AKCYJNA



## SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA 2011 ROK

Sprawozdanie zostało sporządzone według  
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

**SPIS TREŚCI**

I. PISMO ZARZĄDU .....	3
II. WYBRANE DANE FINANSOWE TRUST S.A. PRZELICZONE NA EURO.....	4
III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TRUST S.A.....	5
IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TRUST W 2011 ROKU.....	6
V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	12
VI. OPINIA ORAZ RAPORT PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	13



**I. PISMO ZARZĄDU**

Szanowni Państwo,

Przekazujemy Państwu jednostkowy Raport Roczny z działalności spółki TRUST S.A. i oraz skonsolidowany Raport Roczny z działalności Grupy Kapitałowej TRUST.

Trust S.A. działa na rynku budowlanym od 1989 r. Koncentruje się na realizacji projektów deweloperskich głównie na rynku poznańskim. Inwestycje firmy charakteryzują się nowoczesną oraz niepowtarzalną architekturą i wysoką jakością materiałów budowlanych. Spółka wybudowała mieszkania i domy, których całkowita powierzchnia użytkowa przekracza 100 000 m<sup>2</sup>.

W 2011 roku spółka zadebiutowała na rynku obligacji GPW Catalyst, co było pierwszym krokiem do upublicznienia i budowy nowych relacji z inwestorami.

W 2011 roku w ofercie Spółki pojawiły się dwa nowe, wieloetapowe przedsięwzięcia deweloperskie, których realizacja potrwa przez następnych kilka lat: osiedle domów jednorodzinnych Lubczykowa Góra II w Poznaniu oraz Amber Piątkowo w Poznaniu osiedle budynków wielorodzinnych. Rozpoczęcie nowych inwestycji daje odzwierciedlenie we wzroście produkcji w toku.

Nadchodzące lata będą stanowić nowe wyzwania dla spółki TRUST S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej, wprowadzenie nowej ustawy O ochronie praw nabywców, kończący się program Rodzina na swoim oraz ciągłe obostrzenia banków dotyczące kredytowania hipotecznego, wszystko to powoduje, że teoretycznie powinien się zmniejszać popyt na domy i mieszkania. Jednakże miesiące marzec i kwiecień 2012 r. wskazują odmienną tendencję, gdyż spółka zanotowała rekordowe ilości sprzedaży nowych mieszkań

Plany na 2012 roku mają przede wszystkim na celu realizację dwóch kluczowych przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż ma się przyczynić do wzrostu przychodów ze sprzedaży Grupy w następnych latach

Z poważaniem

Prezes Zarządu TRUST S.A.

Prezes Zarządu

*Paweł Bugajny*

**II. WYBRANE DANE FINANSOWE TRUST S.A. PRZELICZONE NA EURO**

Wybrane dane finansowe	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2010
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Kapitał własny	49 349,17	48 126,71	11 173,06	12 152,29
Zobowiązania razem	120 521,25	103 052,99	27 287,00	26 021,51
Zobowiązania długoterminowe	89 881,17	7 640,05	20 349,83	1 929,16
Zobowiązania krótkoterminowe	30 640,08	26 572,93	6 937,17	6 709,83
Aktywa trwałe	7 516,48	5 997,87	1 701,79	1 514,50
Aktywa obrotowe	162 353,94	145 181,83	36 758,27	36 659,30
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 661,09	1 125,34	828,90	284,15

Wybrane dane finansowe	okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	okres od 01.01.2010 do 31.12.2010
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody netto ze sprzedaży	20 385,52	38 443,63	4 923,92	9 600,35
Zysk (strata) ze sprzedaży	11 040,34	17 660,06	2 666,68	4 410,16
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 327,49	1 379,94	1 045,26	344,61
Zysk (strata) brutto	1 320,13	11 699,11	318,86	2 921,56
Zysk (strata) netto	1 014,23	9 412,66	244,98	2 350,58

kurs średni NBP	31.12.2011	31.12.2010
dla pozycji bilansu (średnia arytmetyczna kursów średnich NBP)	4,4168	3,9603
dla pozycji rachunku zysków i strat	4,1401	4,0044

**III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TRUST S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe TRUST S.A. stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego skonsolidowanego raportu rocznego.

#### IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TRUST W 2011 ROKU

##### Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej TRUST

##### Wykaz podmiotów w Grupie Kapitałowej:

Jednostka dominująca:	Udział w jednostce zależnej:		Jednostki zależne:
TRUST S.A.	100%	2.494 tys. zł	Trust-Nieruchomości Sp. z o.o.
	100%	417 tys. zł	INFRA sp. z o.o.
	96,15%	50 tys. zł + 8.692 tys. zł (fundusz zał.)	Trust Spółka Akcyjna Mateckiego SKA
	96,15%	50 tys. zł + 148 tys. zł (fundusz zał.)	Trust Spółka Akcyjna Żurawiniec SKA
	96%	48 tys. zł + 2 tys. zł (fundusz zał.)	Trust Spółka Akcyjna Radojewo SKA
	96%	48 tys. zł + 2 tys. zł (fundusz zał.)	Trust Spółka Akcyjna Błonie SKA
	96%	48 tys. zł + 2 tys. zł (fundusz zał.)	Trust Spółka Akcyjna Lubczykowa Góra SKA
	96%	48 tys. zł + 2 tys. zł (fundusz zał.)	Trust Spółka Akcyjna Amber SKA

Pozostałe udziały w spółkach komandytowo – akcyjnych posiada spółka Trust - Nieruchomości Sp. z o.o. (w części 3,85% lub 4%).

Łączna wartość akcji i udziałów TRUST S.A. klasyfikowanych jako „inwestycje w jednostkach zależnych” wynosi na koniec 2011 r.: 3.507 tys. zł.

Jednostka dominująca: **TRUST S.A.**

ul. Błażeja 6b, 61-608 Poznań, REGON 008494361, NIP 782-00-25-468, KRS 0000293906, PKD4521

telefon: (061) 8220 993, (061) 8220 998, fax: (061) 8220 993 wew. 103

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Paweł Bugajny – Prezes Zarządu



Jarosław Słuja – Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Ratajczak – Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Holewińska – Wiceprezes Zarządu

Spółka nie posiada oddziałów

Przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż mieszkań oraz całych osiedli mieszkaniowych – działalność deweloperska.

jednostka zależna: **Trust-Nieruchomości Sp. z o.o.**

ul. Błażeja 6c, 61-608 Poznań, REGON 634397357, NIP 972-10-49-981, KRS 0000133485

jednostka zależna: **INFRA Sp. z o.o.** ze względu na nieistotność danych jednostka nie została objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

ul. Błażeja 6c, 61-608 Poznań, REGON 634396470, NIP 972-10-49-998

jednostka zależna: **Trust Spółka Akcyjna Mateckiego Spółka komandytowo-akcyjna**

ul. Błażeja 6, 61-608 Poznań, REGON 301000458, NIP 9721191466, KRS 0000310636

jednostka zależna: **Trust Spółka Akcyjna Żurawiniec Spółka komandytowo-akcyjna**

ul. Błażeja 6, 61-608 Poznań, REGON 301000435, NIP 972-11-91-443, KRS 0000311674

jednostka zależna: **Trust Spółka Akcyjna Radojewo Spółka komandytowo-akcyjna**

ul. Błażeja 6, 61-608 Poznań, REGON 301553720 NIP 972-122-02-45, KRS 0000365705

jednostka zależna: **Trust Spółka Akcyjna Błonie Spółka komandytowo-akcyjna**

ul. Błażeja 6, 61-608 Poznań, REGON 301551193, NIP 972-0122-01-79, KRS 0000365727

jednostka zależna: **Trust Spółka Akcyjna Lubczykowa Góra Spółka komandytowo-akcyjna**

ul. Błażeja 6, 61-608 Poznań, REGON 301736870 NIP 972-12-28-459, KRS 0000384844

jednostka zależna: **Trust Spółka Akcyjna Amber Spółka komandytowo-akcyjna**

ul. Błażeja 6, 61-608 Poznań, REGON 301736834, NIP 972-12-28-465, KRS 0000384753

**Opis spółek zależnych**Trust-Nieruchomości Sp. z o.o.

Jedynym założycielem spółki Trust-Nieruchomości Sp. z o.o. jest TRUST S.A. Głównym przedmiotem działalności Trust- Nieruchomości Sp. z o.o. jest działalność agencji obsługi nieruchomości. Spółka została utworzona, aby nabywać i wynajmować lokale a także realizować projekty deweloperskie. W ramach tej spółki zrealizowane zostało osiedle domów w zabudowie szeregowej Leśna Konwalia w Tulcach.

Skład Zarządu jednostki zależnej na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Dariusz Walczak – Dyrektor Zarządu

INFRA Sp. z o.o.

Jedynym założycielem Spółka INFRA Sp. z o.o. jest TRUST S.A. Głównym przedmiotem działalności INFRA Sp. z o.o. jest dystrybucja energii cieplnej oraz dzierżawa kolektora sanitarnego.

Skład Zarządu jednostki zależnej na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Dariusz Walczak – Prezes Zarządu

TRUST SPÓŁKA AKCYJNA MATECKIEGO SKA

Spółka Mateckiego SKA jest właścicielem znaku towarowego TRUST. Spółka Mateckiego SKA rozpoczęła realizację budynku wielorodzinnego (8.500 m<sup>2</sup>) w ramach osiedla Amber Piątkowo.

TRUST SPÓŁKA AKCYJNA ŻURAWINIEC SKA

Spółka celowa powołana do realizacji II etapu osiedla „Żurawiniec 4”, czyli 5 budynków z 62 mieszkaniami.

TRUST SPÓŁKA AKCYJNA RADOJEWO SKA

Spółka celowa powołana do realizacji części osiedla „Lubczykowa Góra II” na obszarze o powierzchni 7,9 ha.

TRUST SPÓŁKA AKCYJNA BŁONIE SKA

Spółka powołana do realizacji projektów deweloperskich związanych z obszarem pod osiedle „Lubczykowa Góra II” oraz pod inwestycję „Amber Piątkowo”.

TRUST SPÓŁKA AKCYJNA LUBCZYKOWA GÓRA SKA

Spółka celowa powołana do realizacji części osiedla „Lubczykowa Góra II” – realizacja 10 budynków w zabudowie poczwórnej.

TRUST SPÓŁKA AKCYJNA AMBER SKA

Spółka celowa powołana do realizacji budynku wielorodzinnego nr 15 w ramach osiedla Amber Piątkowo.

W spółkach komandytowo-akcyjnych Zarząd sprawuje Zarząd spółki TRUST SA.

Walne Zgromadzenie TRUST S.A. z dnia 4 lipca 2011 roku postanowiło, że jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe spółki TRUST S.A. będą sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, począwszy od jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2011.

**Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej TRUST:**

- Na dzień 31 grudnia 2011 roku aktywa w ujęciu skonsolidowanym wynosiły 169.870,42 tys. złotych,
- Na aktywa trwale składały się wartości głównie rzeczowe aktywa trwale o wartości 4.270,60 tys. zł, aktywa z tytułu odroczonego podatku 2.668,80 tys. zł oraz inwestycje w jednostkach powiązanych o wartości 417,00 tys. zł,
- Aktywa obrotowe stanowiły głównie zapasy w kwocie 155.663,40 tys. zł (w tym towary w kwocie 134.385,68 tys. zł), należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 716,67 tys. zł oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty 3.661,09 tys. zł.
- Kapitał własny w ujęciu skonsolidowanym na koniec roku obrotowego wyniósł 49.349,17 tys. zł, w tym kapitał zakładowy na poziomie 2.000,32 tys. zł,
- Na koniec roku obrotowego zobowiązania krótkoterminowe w ujęciu skonsolidowanym wynosiły 30.640,08 tys. zł a zobowiązania długoterminowe 89.881,17 tys. zł,
- W 2011 roku osiągnięto w ujęciu skonsolidowanym przychody ze sprzedaży na poziomie 20.385,52 tys. zł, a koszt własny sprzedaży wyniósł 9.345,18 tys. zł, co dało zysk brutto ze sprzedaży 11.040,34 tys. zł Koszty sprzedaży wyniosły 801,97 tys. zł a koszty ogólnego zarządu 5.999,78 tys. zł
- Na koniec roku obrotowego Grupa Kapitałowa TRUST osiągnęła zysk przed opodatkowaniem w wysokości 1.320,13 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 1.014,23 tys. zł.

*Wskaźniki finansowe Grupy*

	2011
wskaźnik rentowności majątku ROA	1%
wskaźnik rentowności kapitału własnego ROE	2%

wskaźnik rentowności netto sprzedaży ROS	5%
wskaźnik bieżącej płynności	6,4
wskaźnik płynności szybkiej	0,3
wskaźnik wypłacalności gotówkowej	0,15
wskaźnik ogólnego zadłużenia	71%
wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego	182%
wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego kapitału własnego	59%

Przy skonsolidowanym zysku na poziomie 1.014,23 tys. zł, wskaźniki rentowności kształtowały się na niskim poziomie.

Wskaźnik bieżącej płynności i płynności szybkiej, były na podobnym poziomie co w 2010 roku. Znacząca różnica między wskaźnikiem bieżącej płynności a wskaźnikiem płynności szybkiej świadczy o wysokim poziomie zapasów, głównie znaczącym zasobie banku ziemi w Grupie, przeznaczonej pod przyszłe i realizowane inwestycje. W 2011 roku na zadawalającym poziomie jest wskaźnik wypłacalności gotówkowej.

W 2011 poziom wskaźnika ogólnego zadłużenia wyniósł 71%, zadłużenie krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek było na podobnym poziomie co w roku 2010.

### **Zatrudnienie**

Liczba zatrudnionych osób w Grupie na koniec 2011 roku wyniosła 30 osób

### **Działalność operacyjna Grupy**

Grupa Kapitałowa TRUST swoją działalność prowadzi na terenie Poznania i okolic.

Podstawowy zakres działalności to budowa i sprzedaż mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz lokali usługowych, a także budownictwo przemysłowe (oczyszczalnie ścieków) na terenie Poznania.

W ramach zabudowy wielorodzinnej Grupa oferuje mieszkania standardowe – realizowane w zabudowie wielokondygnacyjnej, kompleksowej oraz ponadstandardowe realizowane w zabudowie willowej kilkurodzinnej i komfortowej z apartamentami i penthausami oraz domy jednorodzinne w zabudowie grupowej.

W 2011 roku Grupa oferowała mieszkania na osiedlach: Żurawiniec IV, Triangulum, Lubczykowa Góra II oraz Amber Piątkowo.

W ramach obranych kierunków rozwoju, w najbliższych latach Grupa zamierza:

- Kontynuować działalność inwestycyjną i utrzymać pozycję lidera w zakresie budowy i sprzedaży dużych mieszkań i domów,
- Budować silną, rozpoznawalną markę, która pozwoli umocnić pozytywny wizerunek i rozpowszechnić go na rynku nieruchomości

### **Rynki zbytu i zaopatrzenia**

Grupa realizuje swoje przychody wyłącznie na rynku krajowym. Głównymi odbiorcami są przede wszystkim mieszkańcy Poznania i okolic, jak również klienci z innych regionów Polski.

Zakupy towarów, materiałów i usług realizowane są na rynku krajowym.

Grupa od ponad dziesięciu lat stale współpracuje z kilkudziesięcioma firmami podwykonawczymi, które są trwale związane kolejnymi projektami i inwestycjami firmy. Liczba podwykonawców wraz z rozwojem firmy sukcesywnie wzrasta. Ponadto realizowane są również inwestycje z udziałem Generalnego Wykonawcy.

### **Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.**

Spółka finansuje działalność operacyjną z wykorzystaniem kredytów bankowych, a także środków pochodzących z emisji obligacji, stąd istnieje ryzyko związane z wykorzystywaniem obcych źródeł finansowania.

Istnieje ryzyko występowania niekorzystnych zmian w planowanych przepływach środków pieniężnych związanych z możliwym spadkiem cen mieszkań czy zmniejszeniem popytu na zakup mieszkań. Aby ograniczyć ryzyko utraty płynności finansowej stosuje się długoterminowe finansowanie działalności, kontrolowany poziom środków pieniężnych oraz zaplanowaną strategię budowy i sprzedaży mieszkań.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze wzrostem kosztów oraz wypracowaniem wyników finansowych, których osiągnięcie zależy m.in. od podejmowania trafnych decyzji biznesowych i umiejętności przystosowania się do zmieniających się warunków rynkowych.

### **Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych.**

W dniu 30 listopada 2011 roku została podpisana umowa z firmą BDO Sp. z o.o. o przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2011 roku, za które ustalono wynagrodzenie w wysokości 23.000 zł.

BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3355 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

## V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

### OŚWIADCZENIE

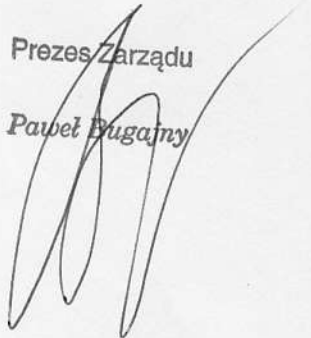
Działając w imieniu Grupy Kapitałowej TRUST oświadczam, że wedle swojej najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TRUST za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz z danymi porównywalnymi wykazanymi w tym sprawozdaniu, sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz że roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej TRUST zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Działając w imieniu Grupy Kapitałowej TRUST oświadczam, że wedle swojej najlepszej wiedzy podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TRUST za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi;

Paweł Bugajny  
Prezes Zarządu

Prezes Zarządu

*Paweł Bugajny*



**VI. OPINIA ORAZ RAPORT PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ  
FINANSOWYCH Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO**

Opinia oraz raport z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego skonsolidowanego raportu rocznego.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.