

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
M A K D O M S P. Z O. O.
W ROKU 2015**

1. WPROWADZENIE.
2. SYTUACJA FINANSOWA.
3. SPRZEDAŻ.
4. KOSZTY.
5. ROZWÓJ.
6. ZATRUDNIENIE.
7. SPRAWY ORGANIZACYJNE.
8. PROGNOZA NA ROK 2016.

Warszawa, 31.03.2016

1. WPROWADZENIE

Spółka MAK DOM sp. z o.o. działa na polskim rynku od 1992 roku. Od 9 października 2002 wpisana jest do KRS pod numerem 132540 obecnie z kapitałem zakładowym 15.680.000,00 PLN. Spółka posiada dwa oddziały w Szczecinie i Lublinie oraz biura handlowe w kilku miastach Polski.

Mijający rok, to kolejny rok panującej od połowy sierpnia 2013 hossy na polskim rynku mieszkaniowym. Odnotowana na tym rynku w roku 2015 sprzedaż mieszkań, była historycznie najwyższa, z górą bijąc wszelkie wcześniejsze rekordy. Dzięki sprzyjającej koniunkturze, w całym 2015 roku spółka MAK DOM również osiągnęła bardzo wysoką przedsprzedaż oraz dobre wyniki z działalności.

2. SYTUACJA FINANSOWA

W roku 2015 Spółka odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 77.653.104,37 PLN. Przychody spółki wzrosły w stosunku do poprzedniego roku i to pomimo przeniesienia większości nowych projektów do spółek zależnych.

W 2015 roku kontynuowane były projekty w Warszawie, Krakowie, Puławach, Lublinie, Szczecinie, Rzeszowie i Zakopanem. Jednocześnie prowadzone były prace przygotowawcze do rozpoczęcia następnych projektów.

Pomimo odnotowania wyższej sprzedaży, zysk na niej spadł o około 16% w stosunku do ubiegłego roku i wyniósł 9.369.022,66 PLN. Na wynik ten miała znaczący wpływ dostawa działek gruntu realizowana głównie na rzecz spółek celowych. Warto odnotować, że po kilku latach spadku nieznacznie wzrosła marża na sprzedaży mieszkań, co oznacza powolne wychodzenie spółki z projektów realizowanych na droższych gruntach nabytych w okresie sprzed załamania się rynku.

Spółka odnotowała zysk brutto w kwocie 4.209.423,20 PLN, zaś zysk netto wyniósł 3.417.647,20 PLN. Zmniejszenie zysku w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego spowodowane zostało przede wszystkim, wyżej opisanym spadkiem zysku na sprzedaży oraz wykazaniem mniejszym zyskiem operacyjnym z dostosowania wartości posiadanych aktywów do ich wartości rynkowej.

W związku z rozpoczęciem realizacji nowych projektów Spółka wyemitowała kolejną transzę obligacji serii F o łącznej wartości 13,1 mln PLN. Pomimo tego faktu Spółka znacząco zmniejszyła poziom zadłużenia długoterminowego. Całkowite zadłużenie długoterminowe wyniosło w 2015 roku 67,8 mln PLN, co oznacza spadek jego poziomu aż o 25 mln PLN w stosunku do 2014 roku. Tak znaczący spadek zadłużenia był możliwy jedynie ze względu na przenoszenie realizacji projektów do spółek celowych. Spadek ten nie przyczynił się jeszcze do obniżki kosztów finansowych w Spółce ze względu na fakt, iż nastąpił dopiero w czwartym kwartale roku. Na wysokość ponoszonych kosztów finansowych ciągle miały znaczący wpływ koszty związane ze sfinansowaniem kupna strategicznych terenów inwestycyjnych, które z pewnością będą procentowały stabilnymi przychodami oraz zyskami w przyszłości.

Zadłużenie krótkoterminowe spółki wzrosło w stosunku do ubiegłego roku, głównie o wartość planowanych w nadchodzącym roku spłat emisji obligacji (emisja serii B spłacona przed terminem w styczniu 2016). Pozyskanie długoterminowego finansowania przyczyniło się do spadku zobowiązań krótkoterminowych Spółki z tytułu dostaw i usług, które to ponownie zostało obniżone o jedną trzecią z 14,5 mln do 9,7 mln PLN.

Należności Spółki zgodnie z naszą prognozą przedstawioną w ubiegłorocznym sprawozdaniu, również istotnie spadły, głównie ze względu na sygnalizowane już przenoszenie projektów do spółek zależnych i wyniosły 10.208.555,68 PLN.

Spółka tak jak i w latach ubiegłych konsekwentnie nie wypłacała dywidendy budując swoją zdolność do zwiększania skali działalności. Fundusze własne spółki wzrosły o 3,7% do poziomu 93.659.707,03 PLN.

Do realizacji swoich projektów Spółka pozyskiwała finansowanie z następujących instytucji finansowych: Alior Bank SA, BPS SA, PKO BP SA, mBANK Hipoteczny, PBS w Sanoku i BS w Mińsku.

Spółka na bieżąco prowadzi kontrolę instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen i kredytowego oraz jej płynności finansowej. Transakcje przeprowadzane przez Spółką są w pełni pozbawione ryzyka kursowego. Spółka nie korzysta z opcji walutowych.

3. SPRZEDAŻ

W związku z przyspieszonym rozwojem rynku deweloperskiego w całym roku 2015 przedsprzedaż MAK DOM ponownie wzrosła w stosunku do roku poprzedniego. Szczególnie obiecujący dla Spółki jest rynek mieszkań popularnych, gdzie odnotowuje ona obecnie większość swojej sprzedaży. W stagnacji nadal pozostaje rynek domów i luksusowych apartamentów.

W zakresie działalności na rynku mieszkaniowym, Spółka kontynuowała sprzedaż mieszkań, apartamentów i domów w Warszawie, Lublinie, Puławach, Szczecinie, Rzeszowie i Zakopanem. Prowadzone były prace przygotowawcze nowych projektów mieszkaniowych w Lublinie, Krakowie, Poznaniu, Szczecinie, Warszawie oraz w podwarszawskim Józefostawiu.

Spółka świadczyła także usługi doradczo-marketingowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego, prowadziła sprzedaż usług budowlanych oraz wynajem posiadanych przez siebie powierzchni biurowych, handlowych i magazynowych.

Spółka uzyskała ponad 26% (znaczący wzrost) marżę zysku ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Jest to poziom znacząco lepszy od uzyskiwanego przez Spółkę w latach poprzednich lecz nie odbiegający obecnie od wyników konkurencji. W opinii Zarządu Spółki ze względu na rosnącą podaż mieszkań, uzyskiwane marże nie będą rosły.

4.KOSZTY

W całym 2015 roku, Spółka ponosiła koszty ogólnego zarządu na niezmiennym poziomie w stosunku do lat ubiegłych. W związku z istotnymi kosztami funkcjonowania ustawy deweloperskiej oraz nieustanną presją płacową wynik ten należy uznać za bardzo dobry i znacząco niższy od prognozowanego. W całym roku koszty te wyniosły 5.839.373,68 PLN.

Koszty sprzedaży wyniosły 1.507.455,83 PLN, co oznacza ich powrót do wcześniej zakładanego poziomu. Ze względu na rosnącą w całym kraju konkurencję na rynku mieszkaniowym, należy się spodziewać wzrostu kosztów prowadzonych akcji marketingowych.

Koszty finansowe wyniosły 7.151.364,50 PLN co oznacza ich utrzymanie na niezmiennym poziomie w stosunku do roku ubiegłego. Zarząd Spółki prognozuje ich powolny spadek w latach następnych pod warunkiem utrzymania się w Polsce polityki niskich stóp procentowych. Na koszty finansowe składały się w głównej mierze odsetki i

prowinie od wyemitowanych obligacji serii B, C, D, E i F oraz odsetki i prowizje od zaciągniętych przez Spółkę kredytów na zakup gruntów.

5. ROZWÓJ

W ciągu minionego roku, Zarząd kontynuował przyjętą strategię rozwoju Spółki opierającą się w głównej mierze na działalności deweloperskiej oraz marketingowo-handlowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz komercyjnego. Spółka w 2015 roku pozyskiwała kolejne atrakcyjne tereny pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Zarząd obecnie nie planuje zwiększania posiadanych zasobów terenów w głównych ośrodkach miejskich, znajdujących się poza aglomeracją warszawską i krakowską.

6. ZATRUDNIENIE

Średnie zatrudnienie w MAK DOM sp. z o.o. w 2015 roku wyniosło 24 osoby i w odniesieniu do stanu na dzień 31.12.2014 nie zmieniło się.

W roku 2016 Zarząd MAK DOM sp. z o.o. nie przewiduje zmian w zatrudnieniu.

7. SPRAWY ORGANIZACYJNE

W roku 2015 Zarząd MAK DOM sp. z o.o. nie dokonał istotnych zmian w organizacji spółki. Spółka prowadziła działalność na terenie całej Polski, głównie za pomocą dwóch jej oddziałów w Szczecinie i Lublinie.

W związku z wprowadzoną w 2012 roku ustawą deweloperską koniecznością staje się ustanawianie spółek celowych do prowadzonych projektów. Zarząd Spółki podziela taką opinię i w związku z powyższym w kolejnych latach zamierza konsolidować swoje wyniki. Obecnie Zarząd zarejestrował szereg podmiotów celowych służących do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

8. PROGNOZA NA ROK 2016


Tak jak informowaliśmy na wstępie, podmioty działające w 2015 roku na polskim pierwotnym rynku mieszkaniowym odnotowały rekordową sprzedaż. Zarząd Spółki przewiduje w roku 2016 utrzymanie się wysokiej przedsprzedaży na rynku deweloperskim. Jednakże w naszej opinii, w 2016 roku nie dojdzie do pobicia rekordów przedsprzedaży ustanowionych w 2015 roku ze względu na brak możliwości przyspieszenia akcji kredytowej banków oraz wyczerpywanie się puli środków dostępnych w ramach MDM.

Pomimo powyższego stwierdzenia dzięki wprowadzaniu do sprzedaży nowych, ciekawych i konkurencyjnych projektów, przewidujemy dalszy wzrost przedsprzedaży mieszkań oferowanych przez MAK DOM. Zakładamy jednak, że rentowność spółki nie będzie wzrastać ze względu na rosnące koszty oraz presję konkurencji.

Witold Woliński


Członek Zarządu
MAK DOM sp. z o.o.

Michał Kubasiewicz


Prezes Zarządu
MAK DOM sp. z o.o.