

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
M A K D O M S P. Z O. O.
W ROKU 2011**

1. WPROWADZENIE.
2. SYTUACJA FINANSOWA.
3. SPRZEDAŻ.
4. KOSZTY.
5. ROZWÓJ.
6. ZATRUDNIENIE.
7. SPRAWY ORGANIZACYJNE.
8. PROGNOZA NA ROK 2012.

Warszawa, 05.03.2012

1. WPROWADZENIE

Spółka MAK DOM sp. z o.o. działa na polskim rynku budowlanym od 1992 roku. Od 9 października 2002 wpisana jest do KRS pod numerem 132540 obecnie z kapitałem zakładowym 15.680.000,00 PLN.

Pomimo wyraźnego spowolnienia rynku mieszkaniowego od II kwartału, w całym 2011 roku MAK DOM sp. z o.o. osiągnęła bardzo dobre wyniki z działalności. Jednoczesna realizacja projektów na wielu rynkach mieszkaniowych między innymi w Lublinie, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Szczecinie oraz wejście na nowe rynki między innymi w Rzeszowie, pozwoliło na osiągnięcie dobrego wyniku finansowego.

2. SYTUACJA FINANSOWA

W roku 2011 Spółka pierwszy raz w swojej historii przeprowadziła emisję obligacji na okaziciela serii A w wysokości 23.275.000,00 PLN. Od 12 października 2011 obligacje Spółki notowane są na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalystr.

W minionym roku Spółka odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 70.965.631,89 PLN, co stanowi ponad 29% wzrost sprzedaży ogółem w stosunku do roku ubiegłego. Tak znaczący wzrost przychodów jest w głównej mierze efektem zwiększenia skali działalności Spółki. Osiągnięta w 2011 roku sprzedaż jest najwyższa w historii Spółki i przekracza dotychczas rekordowy wynik osiągnięty w 2008 roku.

W 2011 roku kontynuowano inwestycje w Warszawie, Krakowie, Puławach, Lublinie, Szczecinie, Poznaniu i Zakopanem. Rozpoczęto dużą inwestycję w Rzeszowie. Jednocześnie prowadzone były prace przygotowawcze do rozpoczęcia projektów na innych rynkach.

Wynik operacyjny spółki wzrósł o 17% z poziomu 12.414.017,27 PLN do poziomu 14.600.827,36 PLN czyli do historycznego maksimum. Powyższe obrazuje bardzo stabilną sytuację finansów Spółki na przestrzeni ostatnich lat.

Spółka odnotowała zysk brutto w kwocie 10.288.459,29 PLN, zaś zysk netto wyniósł 8.315.705,29 PLN. Odnotowany niewielki spadek zysku w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego, spowodowany został wyższymi kosztami finansowymi, głównie na skutek emisji obligacji oraz zakupu na kredyt terenów pod nowe inwestycje Spółki.

W związku z rozpoczęciem realizacji kilku nowych projektów oraz emisją obligacji Serii A, nastąpił wzrost długoterminowego zadłużenia Spółki, zarówno wobec instytucji finansowych jak i dostawców.

Zwiększona przedsprzedaż spowodowała wzrost należności Spółki o 40%, do poziomu 29.233.535,02 PLN.

Spółka tak jak i w latach ubiegłych nie wypłacała dywidendy. Fundusze własne spółki wzrosły o 12,7% do poziomu 74.040.566,97 PLN.

Spółka do realizacji swoich projektów pozyskiwała finansowanie głównie z następujących instytucji finansowych :
BPS SA, PKO BP SA, Alior Bank SA, BOŚ SA.

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

3. SPRZEDAŻ

W roku 2011 przedsprzedaż kształtowała się na wyższym poziomie niż w roku poprzednim. Wzrost ten spowodowany był rozpoczęciem kilku nowych projektów. Szczególnie obiecujący dla Spółki jest rynek mieszkań popularnych, gdzie odnotowuje ona obecnie większość swojej sprzedaży. W stagnacji nadal pozostawał rynek domów i apartamentów.

W zakresie działalności na rynku mieszkaniowym, Spółka kontynuowała sprzedaż mieszkań, apartamentów i domów w Warszawie, Lublinie, Krakowie, Puławach, Szczecinie, Poznaniu i Zakopanem. Spółka rozpoczęła duży projekt mieszkaniowy w Rzeszowie. Prowadzone były prace przygotowawcze przy nowych projektach mieszkaniowych.

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 wysoką - ponad 29% - marżę zysku ze sprzedaży. Niemniej zgodnie z wcześniejszymi prognozami w następnych latach ze względu na wzrost konkurencji na rynku, spodziewane jest obniżenie tej marży do przedziału 20-25%.

4.KOSZTY

Pomimo znaczącego wzrostu sprzedaży sukcesem Zarządu było utrzymanie kosztów ogólnych na nie zmienionym poziomie. Za cały rok koszty te wyniosły 5.171.229,00 PLN.

Koszty sprzedaży wyniosły 1.584.155,49 PLN, co oznacza ich wzrost o 17% w stosunku do roku ubiegłego. W związku ze wzrostem liczby projektów zarząd przewiduje dalszy kilkunastoprocentowy wzrost kosztów sprzedaży w następnych latach.

Koszty finansowe wyniosły 4.680.921,28 PLN co oznacza ich kilkukrotny wzrost w stosunku do lat ubiegłych. Na koszty finansowe składają się w głównej mierze odsetki od wyemitowanych obligacji Seri A oraz odsetki i prowizje od zaciągniętych przez Spółkę kredytów. Zarząd Spółki przewiduje dalszy wzrost kosztów finansowych w następnych latach, przede wszystkim związany z przygotowywanymi emisjami obligacji oraz uruchamianymi nowymi liniami kredytowymi.

5. ROZWÓJ

W ciągu minionego roku, Zarząd kontynuował przyjętą wcześniej strategię rozwoju Spółki opierającej się w głównej mierze na działalności deweloperskiej oraz marketingowo-handlowej w zakresie nie tylko budownictwa mieszkaniowego, ale także komercyjnego oraz biurowo-usługowego. Jednocześnie utrzymana została przynosząca do tej pory sukcesy, strategia dywersyfikacji geograficznej działalności.

Spółka w 2011 roku zaczęła uzupełniać swój zasób terenów pod przyszłe inwestycje. Co prawda większość obecnie realizowanych projektów jest prowadzona na terenach kupionych przed 2007 rokiem, ale ze względu na coraz dłuższy okres konieczny do przygotowania inwestycji, Spółka będzie na bieżąco zwiększać posiadane zasoby terenów.

6. ZATRUDNIENIE

Średnie zatrudnienie w MAK DOM sp. z o.o. w 2011 roku wyniosło 25 osób i w odniesieniu do stanu na dzień 31.12.2010 roku wzrosło o 1 osobę.

W roku 2012 Zarząd MAK DOM sp. z o.o. nie przewiduje istotnego zwiększenia zatrudnienia.

7. SPRAWY ORGANIZACYJNE

W roku 2011 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 wprowadzeniem obligacji do obrotu publicznego w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst Spółka od 2012 roku przystąpi do stosowania zasad ładu korporacyjnego.

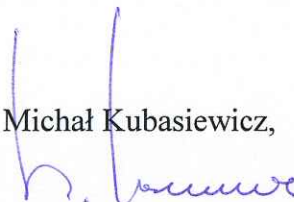
W 2011 roku MAK DOM Sp. z o.o. przystąpiła do spółki komandytowej Diamentic Estate Stachulski obejmując w niej 51% udział w celu wspólnej realizacji projektu deweloperskiego na terenie Warszawy.

8. PROGNOZA NA ROK 2012

Po chwilowym ożywieniu rynku, począwszy już od II kwartału 2011 obserwowane jest jego spowolnienie. W bieżącym roku zarząd Spółki przewiduje stagnację sprzedaży na rynku deweloperskim. Zdecydowane pogorszenie możliwości zaciągania kredytów hipotecznych przez klientów oraz zaostrzenie procedur finansowania projektów deweloperskich znacząco utrudni prowadzenie ich sprzedaży. W związku z taką sytuacją Zarząd liczy się z istotnym wzrostem konkurencji na rynku mieszkaniowym. Nie przewiduje on jednak znaczącego dalszego spadku cen ze względu na odczuwalną istotną presję inflacyjną.

Dzięki rozpoczęciu nowych projektów przewidywany jest wzrost przedsprzedaży nawet do 20%. Sprzedaż w rachunku wyników również zwiększy się, jako efekt prowadzonej przedsprzedaży w latach poprzednich. Pomimo tego rentowność spółki nie będzie znacząco wzrastać ze względu na rosnące koszty, w tym głównie finansowe oraz prognozowany spadek marży na sprzedaży.

Michał Kubasiewicz,



Prezes Zarządu MAK DOM sp. z o.o.

Witold Woliński

Członek Zarządu MAK DOM sp. z o.o.

