

Załącznik do Uchwały nr ____
Rady Nadzorczej MAKRUM S.A.
z dnia 27.03.2014r.

**Zwięzła ocena sytuacji
MAKRUM S.A. za rok 2013
oraz sytuacji
Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. za rok 2013**

Na osiągnięte wyniki finansowe i działalność gospodarczą MAKRUM S.A. oraz Grupy Kapitałowej MAKRUM największy wpływ miał poziom popytu na usługi świadczone przez Spółkę i Spółki od niej zależne.

W 2013 roku MAKRUM S.A. uzyskała przychody znacząco niższe niż w roku 2012. Przede wszystkim był to wynik przeniesienia działalności przemysłowej do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Co do zasady rozpoczęte przez MAKRUM S.A. w roku 2012 kontrakty z sektora przemysłowego (offshore i maszynowego) były realizowane przez Spółkę, jednakże nowe kontrakty przyjmowała już Spółka zależna. W konsekwencji spowodowało to obniżenie przychodów jednostkowych MAKRUM S.A. z tego tytułu do kwoty 9,98 mln PLN.

Przychody Grupy Kapitałowej spadły o około 22,5%, głównie w wyniku spadku przychodów w segmencie przemysłowym (offshore i maszynowym). Przyczynę spadku należy upatrywać głównie w spadku przychodów od klientów grupy Rolls Royce oraz w przesunięciu terminu realizacji kilku dużych kontraktów na rynku krajowym (w tym dla KGHM).

Spółka, do czasu podjęcia ostatecznych decyzji, wstrzymała prace nad projektem deweloperskim związanym z budową CH MAKRUM i nie planuje nowych istotnych nakładów inwestycyjnych związanych z tym projektem ze względu na przedłużający się proces negocjacyjny oraz istotne ryzyko związane z finalizacją procesu sprzedaży projektu.

W roku 2013 Spółka zakończyła program reorganizacji działalności polegającej na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do wydzielonych Spółek oraz rozszerzono Grupę Kapitałową o nowe podmioty majątkowe, w których docelowo zostanie skupiony majątek trwały Grupy.

1. Podstawowe jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe za rok 2013.

Dane jednostkowe MAKRUM S.A. w tysiącach złotych

	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Zmiana % 2013 vs. 2012
Przychody w tys. PLN	54 944	55 406	19 035	(65,64%)
EBITDA w tys. PLN	3 268	13 741	(705)	105,13%
Zysk netto w tys. PLN	(2 812)	9 610	(2 380)	(124,77%)
Kapitały własne	77 995	154 453	151 097	(2,17%)
Suma bilansowa	124 467	186 650	173 657	(6,96%)
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	(5,12%)	17,35%	12,50%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	(3,60%)	6,22%	(1,58%)	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	(2,26%)	5,15%	(1,37%)	n/a

Dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej MAKRUM w tysiącach złotych

	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Zmiana % 2013 vs. 2012
Przychody w tys. PLN	55 675	83 537	64 725	(22,52%)
EBITDA w tys. PLN	4 181	17 036	12 146	(28,70%)
Zysk netto w tys. PLN	(2 034)	11 481	833	(92,74%)
Kapitały własne	68 276	146 544	146 401	(0,10%)
Suma bilansowa	116 790	233 456	244 197	4,60%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	(3,65%)	13,74%	1,29%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	(2,98%)	7,83%	0,57 %	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	(1,74%)	4,92%	0,34%	n/a

Do najważniejszych inwestycji prowadzonych w GK MAKRUM w roku 2013 zaliczyć można modernizację i rozbudowę hotelu w Chorzowie.

Spółka w 2013 roku kontynuowała program skupu akcji własnych.

Najważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej to:

- ✓ przeniesienie działalności operacyjnej w segmencie przemysłowym z MAKRUM S.A. do MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
- ✓ zakończenie w listopadzie 2013 roku inwestycji w modernizację i rozbudowę budynku hotelowego w Chorzowie,
- ✓ planowane połączenie MAKRUM S.A. i IMMOBILE Sp. z o.o.,
- ✓ przeniesienie nieruchomości do oddzielny Spółek celowych,
- ✓ refinansowanie części aktywów trwałych Grupy (np. nieruchomości w Bydgoszczy – Centrum FAKTORIA i nieruchomości w Szczecinie),

- ✓ ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące inwestycji w CH MAKRUM – sprzedaż projektu lub podjęcie alternatywnych projektów – np. w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- ✓ zmiana zasad rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych na wycenę wg modelu wartości godziwej.

2. Najważniejsze obszary wymagające wzmożonej uwagi.

Z uwagi na nową, rozbudowaną strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej nadal najważniejszym obszarem wymagającym wzmożonej uwagi w roku 2014 będzie zarządzanie całą Grupą, ze szczególnym uwzględnieniem wzajemnych relacji pomiędzy spółkami operacyjnymi. Istotne znaczenie będzie miała sprawność przepływu informacji, nadzoru i kontroli właścicielskiej, zarządzania kadrą oraz płynnością finansową całej Grupy.

Z uwagi na poniesioną w roku 2013 stratą w części Spółek operacyjnych, a w szczególności MAKRUM Sp. z o.o., kwestia osiągnięcia pozytywnych wyników finansowych, restrukturyzacja kosztowa i organizacyjna tych podmiotów nabiera poważnego znaczenia. W roku 2014 GK MAKRUM S.A. planuje dokapitalizowanie (pokrycie straty bilansowej) MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości około 4,9 mln PLN.

Wzmożonej uwagi wymagają także wskaźniki płynności bieżącej i szybkiej oraz wskaźnik kapitału obrotowego Grupy, który w 2013 roku osiągnął wartość ujemną.

3. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

Przygotowywanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych należy do merytorycznych zadań Działu Finansowego, nad którym bezpośredni nadzór sprawuje Członek Zarządu i/lub Dyrektor Finansowy odpowiedzialny za sprawy finansowe. Do szczególnych zadań tego Działu należy weryfikacja i konsolidacja danych pochodzących z jednostek organizacyjnych Spółki dla celów przygotowania sprawozdań finansowych, tworzenie formatów sprawozdawczych zgodnych z właściwymi przepisami prawa oraz współpraca z rewidentami zewnętrznymi.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: przegląd półrocznego sprawozdania finansowego oraz badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

Prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółek zależnych powierzono zewnętrznym podmiotom księgowym, a Zarząd Grupy Kapitałowej koordynuje ich prace i weryfikuje procesy

księgowe. Jednostkowe sprawozdania finansowe największych Spółek zależnych poddawane są odrębnemu badaniu przez biegłych rewidentów, a dane ze wszystkich Spółek zależnych stanowiące wkład do skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej są także weryfikowane przez biegłych rewidentów.

Rada Nadzorcza pełniąc w pełnym składzie obowiązki Komitetu Audytu na bieżąco kontroluje jednostkowe i skonsolidowane okresowe sprawozdania finansowe MAKRUM S.A.

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli i oceny ryzyk wynikających z działalności Spółki.

MAKRUM S.A. prowadzi księgi rachunkowe w zintegrowanym systemie informatycznym BEST (MAGIC). Modułowa struktura systemu zapewnia przejrzysty podział kompetencji, spójność zapisów operacji w księgach oraz kontrole pomiędzy księgami: sprawozdawcza, główna i pomocniczymi poprzez rozbudowany system raportowy. Wysoka elastyczność systemu pozwala na jego bieżące dostosowywanie do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych. Zgodnie z artykułem 10 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości dokumentacja informatycznego systemu rachunkowości jest okresowo aktualizowana i zatwierdzana przez Zarząd Spółki.

Istotnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest przestrzeganie wewnętrznych procedur oraz analizy odchyłeń sprawozdań finansowych także w odniesieniu do Spółek zależnych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

Odpowiedzialny za zarządzanie ryzykiem, na poziomie strategicznym jest Zarząd Spółki. Skuteczność systemu zarządzania ryzykiem jest zapewniona w oparciu o rozdział kompetencji związanych z podejmowaniem decyzji gospodarczych i ich ewidencjonowaniem oraz ustalony zakres raportowania finansowego stosowanego przez Spółkę, w tym system wewnętrzного budżetowania i scentralizowany system ewidencjonowania zdarzeń gospodarczych.

Zarządzanie w ramach procedury zarządzania ryzykiem odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki oraz zdefiniowanie działań niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk.

4. Perspektywy na rok 2014 i kolejne.

Główne cele na rok 2014 związane są z dokończeniem reorganizacji GK MAKRUM w kierunku utworzenia czytelnej struktury organizacyjnej odzwierciedlającej działalność operacyjną GK MAKRUM w trzech segmentach – przemyśle, hotelarstwie i konsultingu budowlanym oraz odrębnej własności majątku skupionego w Spółkach celowych.

Działania reorganizacyjne skupią się na:

- ✓ połączeniu kodeksowym MAKRUM S.A. z IMMOBILE Sp. z o.o.,
- ✓ kontynuacji procesu przenoszenia nieruchomości i innych znaczących aktywów do Spółek celowych,
- ✓ dostosowaniu struktury finansowania do nowego schematu organizacyjnego – „podążenie” finansowania za aktywami i strumieniem przepływów finansowych,
- ✓ dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- ✓ uwolnieniu, poprzez refinansowanie długoterminowe, gotówki w celu jej przeznaczenia na finansowanie nowych projektów,
- ✓ reorganizacji wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

W centrum zainteresowania Spółki będzie także poszukiwanie możliwości rozszerzenia i wzrostu działalności operacyjnej poprzez włączenie do GK nowych podmiotów.

W kolejnym roku najważniejsze znaczenie będą miały:

- ✓ efektywność funkcjonowania rozszerzonej Grupy Kapitałowej,
- ✓ rentowność uruchomionego w listopadzie 2013 roku hotelu w Chorzowie,
- ✓ uruchomienie czterogwiazdkowego hotelu w Inowrocławiu,
- ✓ przeniesienie zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy do innej lokalizacji,
- ✓ rozwój projektu deweloperskiego na terenach przy ul. Leśnej,
- ✓ poprawa rentowności Spółek zależnych, w tym też ich dokapitalizowanie.

Bydgoszcz, dnia 27 marca 2014 r.

Piotr Kamiński

Beata Jerzy

Jerzy Nadarzewski

Mirosław Babiaczyk

Krzysztof Kobryński