



GRUPA  
**makrum**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
MAKRUM S.A.  
ZA ROK 2012**



1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2012 rok.....	4
1.1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.....	4
1.2 Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia.....	11
1.2.1 Ogólna charakterystyka sprzedaży.....	12
1.2.2 Sprzedaż krajowa.....	15
1.2.3 Sprzedaż eksportowa.....	16
1.2.4 Źródła zaopatrzenia.....	16
1.3 Wyniki finansowe.....	17
1.3.1 Rachunek wyników.....	17
1.3.2 Bilans.....	19
1.3.3 Przepływy pieniężne.....	23
1.3.4 Analiza wskaźnikowa.....	23
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.....	24
3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	26
3.1 Deklaracja ładu korporacyjnego.....	26
3.2 Akcjonariat Spółki.....	29
3.3 Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.....	30
3.4 Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki.....	31
3.5 Zasady zmiany Statutu.....	33
3.6 Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	33
3.7 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	34
3.8 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	34
3.9 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.....	34
4. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	34
5. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.....	34
5.1 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2012 roku.....	34
5.2 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym.....	46
6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania.....	48
6.1 Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze Spółką.....	48
6.2 Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania.....	49
7. Opis istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.....	50
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	50
9. Informacja o udzielonych pożyczkach.....	50
10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.....	50
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych.....	51
12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	51
13. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.....	51
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	52
14.1 Nakłady inwestycyjne związane z reorganizacją i rozszerzeniem Grupy Kapitałowej MAKRUM,.....	52
14.2 Nakłady związane z przeniesieniem produkcji zakładu w Bydgoszczy do innej lokalizacji.....	53
14.3 Inwestycje w rzeczowe środki trwałe oraz w wartości niematerialne i prawne w obecnie posiadanych lokalizacjach.....	53
14.4 Nakłady związane z prowadzonym projektem budowy nowoczesnego kompleksu handlowo-usługowego.....	53
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy.	53
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki.....	54



16.1 Czynniki zewnętrzne .....	54
16.2 Czynniki wewnętrzne .....	54
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.....	55
18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.....	55
19. Wartość wynagrodzeń dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę. ....	56
19.1 Wartość wynagrodzeń dla osób zarządzających Spółką.....	56
19.2 Wartość wynagrodzeń dla osób nadzorujących Spółkę .....	56
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	56
21. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	57
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych. ....	57
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	58

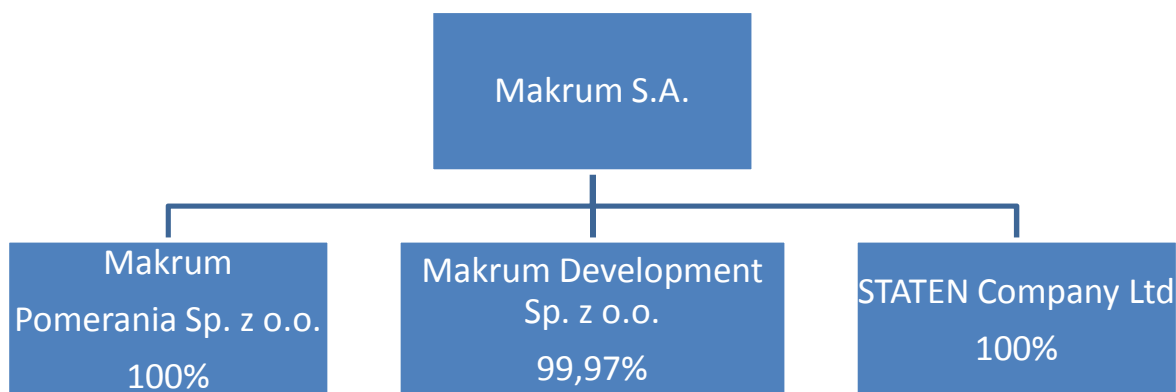


## 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2012 rok.

### 1.1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.

#### Rozwój grupy kapitałowej w 2012 roku.

Strukturę Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2011 r. prezentuje poniższy schemat graficzny.



W dniu 29.12.2011 r. został przyjęty w formie notarialnej Akt założycielski – utworzenia spółki zależnej MAKRUM Sp. z o.o. (Spółka ta została zarejestrowana w KRS dnia 24.01.2012 r.), z zamiarem przeniesienia do tej Spółki działalności produkcyjnej zakładu MAKRUM S.A. w Bydgoszczy, co zostało dokonane z dniem 01.08.2012 r.

W konsekwencji podpisanej w dniu 05.12.2011 r. umowy dzierżawy przedsiębiorstwa MAKRUM S.A. w Szczecinie (Stocznia Pomerania) od 01.01.2012 r. działalność MAKRUM S.A. – dotychczas prowadzona z wykorzystaniem majątku stanowiącego przedmiot powyższej umowy dzierżawy – została przeniesiona do spółki zależnej MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.

MAKRUM S.A. dokonało w dniu 27.01.2012 r. podniesienia kapitału zakładowego MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. poprzez aport środków obrotowych o wartości 738.000,00 PLN oraz wkład gotówkowy w kwocie 87.000,00 PLN. Rejestracja w KRS podwyższonego kapitału nastąpiła dnia 16.02.2012 r.

W dniu 10.02.2012 r. została utworzona przez MAKRUM S.A. wraz z drugim współnikiem – osobą fizyczną, spółka pod firmą: CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy. MAKRUM S.A. wniosła do tej spółki wkład pieniężny w wysokości 74.900,00 PLN, za co objęła 74,9 % udziałów w jej kapitale zakładowym. CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. prowadzi działalności związaną z komercyjnym zarządzaniem nieruchomościami.

W dniu 19.03.2012 r. MAKRUM S.A. nabyło od Spółki BBB25 Sp. z o.o. (później zmieniono nazwę Spółki na MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.) 4 udziały w MAKRUM Development Sp. z o.o. za kwotę 30.000,00 PLN i w wyniku tej transakcji MAKRUM S.A. zostało 100% udziałowcem w MAKRUM Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

Zarząd MAKRUM S.A., działając na podstawie upoważnienia zawartego w art. 11 ust. 1 Statutu MAKRUM S.A. w sprawie kapitału docelowego, dokonał podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 7.793.109 PLN poprzez emisję:

- akcji serii I w ilości 28.557.974, które zostały zaofiarowane większościowemu udziałowcowi IMMOBILE Sp. z o.o. Panu Rafałowi Jerzemu (Prezesowi Zarządu MAKRUM S.A.) i pokryte zostały w całości wkładem niepieniężnym w postaci 2.840 udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o. Cena emisyjna akcji serii I została oszacowana na 2,15 PLN za jedną akcję. Emisja akcji serii I miała miejsce w dniu 12.04.2012 r., akcje zostały objęte w dniu 19.04.2012 r. a rejestracja tej emisji w KRS została dokonana w dniu 22.05.2012 r.



- akcje serii J w ilości 2.614.462, które zostały zaoferowane pozostałym udziałowcom IMMOBILE Sp. z o.o., w tym Panu Sławomirowi Winieckiemu (Wiceprezesowi Zarządu MAKRUM S.A.) i zostały w całości pokryte wkładem niepieniężnym w postaci 260 udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o. Cena emisyjna akcji serii J została oszacowana na 2,15 PLN za jedną akcję. Emisja akcji serii J miała miejsce w dniu 28.05.2012 r., a rejestracja tej emisji w KRS została dokonana w dniu 06.06.2012 r.

W wyniku powyższych operacji MAKRUM S.A. nabyło łącznie 3100 udziałów w kapitale zakładowym IMMOBILE Sp. z o.o. dających 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki.

IMMOBILE Sp z o.o. posiadała udziały między innymi w Spółkach:

- FOCUS Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy – 100% udziałów w kapitale zakładowym,
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (poprzednia nazwa EUROINWEST CDI Sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym,
- CRISMO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy – 100% udziałów w kapitale zakładowym (dawniej HOTEL 2 Sp. z o.o.),
- BBB25 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy – 100% udziałów w kapitale zakładowym, (w październiku 2012 roku zostały wyemitowane nowe udziały, które objęło MAKRUM S.A. oraz zmieniona została nazwa Spółki na MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.)

W dniu 04.06.2012 r. zostało zarejestrowane w KRS podwyższenie kapitału zakładowego Spółki FOCUS Hotels Sp. z o.o. z kwoty 655.000,00 PLN do kwoty 1.145.000,00 PLN w wyniku wniesienia przez IMMOBILE Sp. z o.o. aportu rzeczowego o wartości 490.000,00 PLN.

W dniu 25.05.2012 r. została podpisana uchwała NZW STATEN Company Ltd. o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej STATEN Company Ltd. z kwoty 1.000,00 EUR (1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR) do kwoty 6.000,00 EUR. W wyniku powyższego utworzono 5.000 nowych udziałów przy zachowaniu tej samej wartości nominalnej 1 EUR. MAKRUM S.A. objęła 100% nowych udziałów.

MAKRUM S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym STATEN Company Ltd.

W dniu 25.06.2012 r. została podpisana uchwała NZW MAKRUM Development Sp. z o.o. o wniesieniu dopłaty do kapitału w wysokości 1.280.610,00 PLN. MAKRUM S.A. jako jedyny wspólnik została zobowiązana dokonać dopłatę w terminie do dnia 30.06.2012 r. Dopłata została dokonana przez MAKRUM S.A. w dniu 26.06.2012 r. na rachunek bankowy MAKRUM Development Sp. z o.o.

MAKRUM S.A. (Wynajmujący) w dniu 14.08.2012 r. zawarła ze spółką zależną MAKRUM Sp. z o.o. (Najemca) z siedzibą w Bydgoszczy umowę najmu rzeczy ruchomych (Umowa).

W ramach Umowy Wynajmujący oddał do używania rzeczy ruchome niezbędne do wykonywania działalności produkcyjnej przez Najemcę, zaś Najemca zobowiązał się płacić umówiony czynsz. W skład przedmiotu najmu wchodzi między innymi: maszyny do obróbki metalu, urządzenia spawalnicze, urządzenia pomiarowe, sprzęt biurowy, sprzęt komputerowy, dwa samochody, meble biurowe. Strony podzieliły przedmiot umowy na trzy grupy rzeczy ruchomych enumeratywnie wskazanych w trzech załącznikach.

Z dniem 01.08.2012 r. do MAKRUM Sp. z o.o. przeszło, na zasadzie artykułu 23' k.p., 144 pracowników produkcyjnych MAKRUM SA.

MAKRUM S.A. dokonała w dniu 24.08.2012 r. aportu aktywów rzeczowych (maszyny i urządzenia, wyposażenie i oprzyrządowanie do maszyn, narzędzia, wyposażenie biurowe i sprzęt komputerowy, samochody) o wartości 1.635.000,00 PLN w celu podniesienia kapitału zakładowego MAKRUM Sp. z o.o. i dostarczenia tej spółce niezbędnych zasobów do rozpoczęcia działalności operacyjnej. Podwyższenia kapitału zakładowego MAKRUM Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS w dniu 25.09.2012 r.

Jako główne miejsce prowadzenia działalności przez MAKRUM Sp. z o.o. zostały wybrane hale wydzierżawione od ZNTK Paterok S.A. w Paterku koło Nakła. Spółka przygotowuje się aktualnie do przeprowadzki do tej lokalizacji, aczkolwiek finalna decyzja o przeniesieniu działalności jest uzależniona od postępu prac w projekcie inwestycyjnym CH MAKRUM.



Opisywane powyżej przeniesienie operacyjnej części produkcyjnej do MAKRUM Sp. z o.o. spowodowało, iż po 01.08.2012 r. MAKRUM S.A. nie zatrudnia pracowników produkcyjnych związanych między innymi z działami krawalni, spawalniczym, obróbki mechanicznej, montowni i malarskim. Maszyny i urządzenia produkcyjne będące do tej daty własnością MAKRUM S.A. zostały w części wniesione jako aport do MAKRUM Sp. z o.o. a po części jej wynajęte.

W dniu 24.08.2012 r. została podpisana uchwała NZW MAKRUM Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego MAKRUM Sp. z o.o. o kwotę 1.635.000,00 PLN to jest z kwoty 50.000,00 PLN do kwoty 1.685.000,00 PLN poprzez ustanowienie nowych udziałów w ilości 3.270 przy zachowaniu dotychczasowej wartości nominalnej jednego udziału wynoszącej kwotę 500,00 PLN. MAKRUM S.A. objęła w 100% wszystkie nowe udziały jako jedyny wspólnik. Podniesienie kapitału zakładowego MAKRUM Sp. z o.o. odbyło się poprzez wniesienie przez MAKRUM S.A. aportu w postaci maszyn, wyposażenia, narzędzi, artykułów BHP, samochodów, sprzętu komputerowego.

MAKRUM S.A. objęło w dniu 25.10.2012 r. 16.500 nowych udziałów w Spółce BBB25 Sp. z o.o. w Bydgoszczy, za kwotę PLN 825.000,00 (opłacone gotówką). Objęte udziały stanowiły 99,40 % kapitału zakładowego i dawały tyleż samo głosów w tej Spółce. W wyniku tej operacji zwiększeniu uległ kapitał zakładowy Spółki z PLN 5.000,00 do PLN 830.000,00 a ilość udziałów zwiększyła się ze 100 do 16.600 udziałów. Pozostałe 100 udziałów w Spółce BBB 25 posiadało IMMOBILE Sp. z o.o. w Bydgoszczy (które stanowiły 0,60% kapitału udziałowego i tyleż samo procent głosów na zgromadzeniu wspólników). Równocześnie z wydaniem nowych udziałów nastąpiła zmiana firmy Spółki na: MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

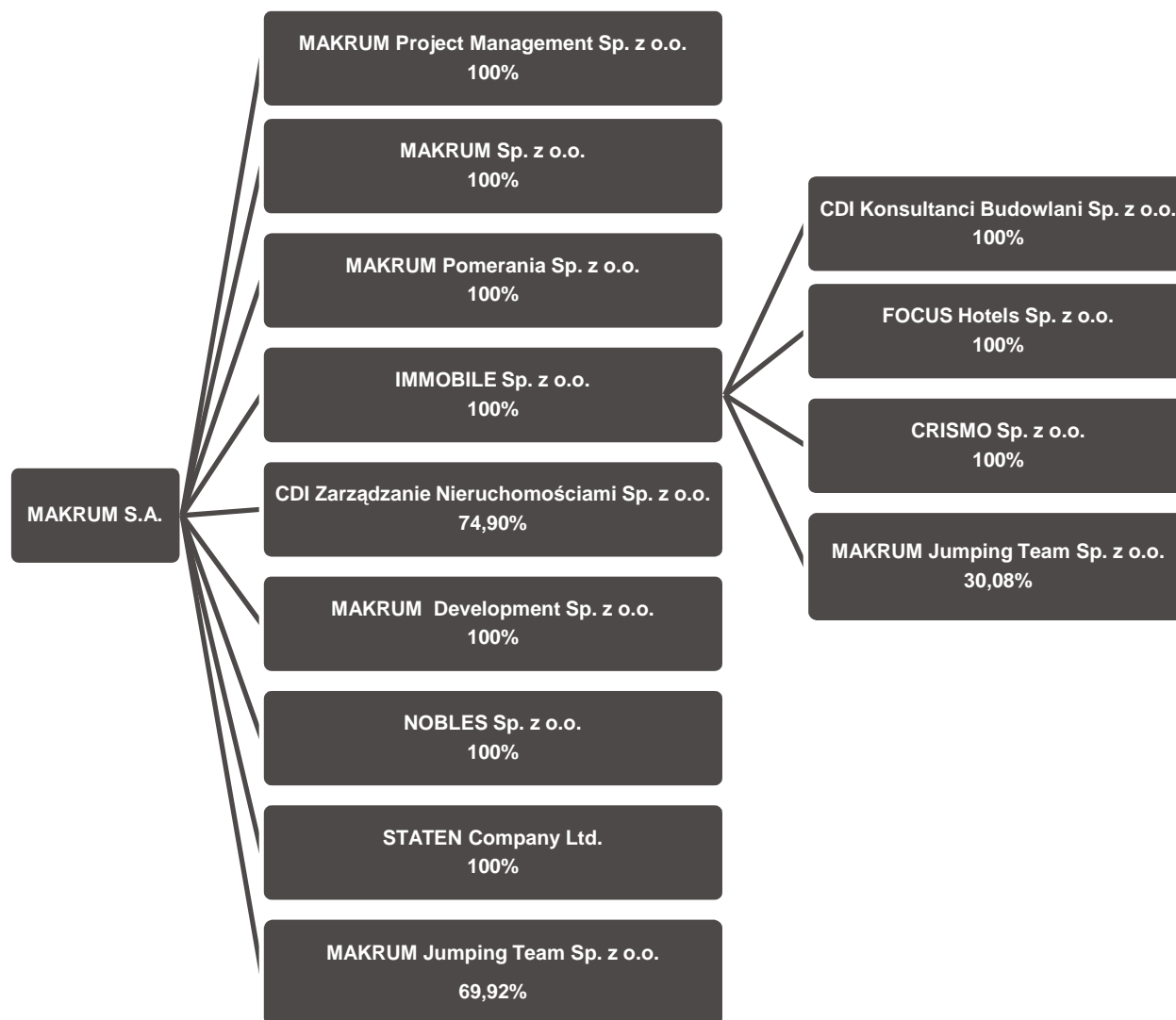
W dniu 23.11.2012 r. została założona Spółka MAKRUM Project Management Sp. z o. o. z siedzibą w Bydgoszczy. 100% udziałów, tj. 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 PLN, w kapitale zakładowy Spółki objęła MAKRUM S.A. i pokryła je w całości wkładem pieniężnym. Zadaniem tej spółki jest przyjmowanie na własny rachunek zleceń od dotychczasowych, jak i nowych klientów MAKRUM S.A. i realizacja tych zleceń poprzez podwykonawców będących częścią Grupy Kapitałowej MAKRUM (jak MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy. Spółka sukcesywnie będzie przejmować od MAKRUM S.A. całą działalność operacyjną w segmencie maszynowym, morskim oraz offshore.

W roku 2013:

1. W dniu 11.01.2013 r. NWZ Wspólników MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 830.000,00 PLN do kwoty 1.180.000,00 PLN to jest o kwotę 350.000,00 PLN, poprzez zwiększenie ilości udziałów o 7.000 sztuk o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład niepieniężny w postaci koni sportowych.
2. W dniu 04.02.2013 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o kwotę 1,0 mln PLN. Podwyższony kapitał został objęty za gotówkę, a wszystkie nowe udziały objęło MAKRUM S.A.



Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. został przedstawiony na poniższym grafie



#### Podstawowe informacje o pomiotach tworzących Grupę Kapitałową MAKRUM S.A.

- MAKRUM S.A. – jednostka dominująca z siedzibą w Bydgoszcy.
- MAKRUM Development Sp. z o.o.– spółka zależna. Na dzień bilansowy MAKRUM S.A. posiadało 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki. Spółka MAKRUM Development powstała w dniu 17.01.2011 r. w wyniku postanowienia Sądu o przekształceniu Development MAKRUM S.A. Spółka Jawna w Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

MAKRUM Development Sp. z o.o. realizuje proces inwestycyjny związany z budową CH MAKRUM, pozyskało prawomocne pozwolenie na budowę, przeprowadza niezbędne prace rozbiórkowe i przygotowawcze do budowy CH, prowadzi czynności związane z komercjalizacją CH i inne. Głównym aktywem tej Spółki są nieruchomości położone w Bydgoszcy w obrębie ulicy Sułkowskiego, Kamiennej i Dwernickiego. Nieruchomości te są wdzierżawione MAKRUM S.A. oraz MAKRUM Sp. z o.o. Spółka nie zatrudnia pracowników.





- MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. – spółka zależna. Na dzień bilansowy MAKRUM S.A. posiadała 100% udziałów w tej Spółce. Po wydzierżawieniu przedsiębiorstwa w Szczecinie (Stocznia Pomerania) i przejęciu części pracowników od MAKRUM S.A, Spółka podjęła działalność operacyjną od dnia 01.01.2012 r. Działalność MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. polega na wynajmie nieruchomości (pomieszczenia biurowe, nabrzeże, hale produkcyjne, pomieszczenia magazynowe, place składowe i inne), maszyn i urządzeń technicznych (infrastruktura stoczniowa – dźwigi, łoża, pontony pływające; maszyny obróbcze, urządzenia spawalnicze, suwnice i inne) podmiotom trzecim. Spółka ta prowadzi także, na własny rachunek, ale w większości poprzez podwykonawców, projekty związane z remontami, przebudowami statków i innych jednostek pływających oraz innych elementów stalowych. Spółka zatrudnia aktualnie 19 osób.
  
- STATEN Company Ltd. z siedzibą na Cyprze – Spółka zależna. Na dzień bilansowy MAKRUM S.A. posiadało 100% udziałów w tej Spółce. STATEN Company Ltd została nabyta w celu przeprowadzenia transakcji ewentualnego zbycia udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o. Spółka nie zatrudnia pracowników.
  
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Spółka zależna. Spółka została założona w dniu 10.02.2012 r. i świadczy usługi związane z komercyjnym zarządzaniem nieruchomościami, obsługując podmioty z GK MAKRUM S.A. oraz podmioty zewnętrzne. Spółka zatrudnia aktualnie 5 osób.
  
- MAKRUM Sp. z o.o. – Spółka zależna. Działalność operacyjną Spółka rozpoczęła w dniu 01.08.2012 r. Na dzień publikacji sprawozdania Spółka zatrudnia 129 osób. Szersze informacje zostały zaprezentowane powyżej.
  
- IMMOBILE Sp. z o.o. – Spółka zależna od kwietnia 2012 roku. Spółka IMMOBILE prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na:
  - Dzierżawie nieruchomości – własnych budynków hotelowych w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie oraz poddzierżawie budynku w Gdańsku Spółce FOCUS Hotels Sp. z o.o.,
  - Wynajmie i dzierżawie nieruchomości komercyjnych (nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140, najemcy to m. in. JMD – dyskont spożywczy Biedronka, JYSK, Akpol, Poczta Polska),
  - Wynajmie miejsc na parkingu dozorowanym, zlokalizowanym na własnej działce przy ul. Plac Kościeleckich w Bydgoszczy,
  - Działalności doradczej związanej z rynkiem nieruchomości i procesem inwestycyjnym,Do 31.01.2012 r. IMMOBILE Sp. z o.o. prowadziła hotelarską działalność operacyjną sieci hoteli FOCUS (przeniesioną do Spółki FOCUS Hotels Sp. z o.o.). Aktualnie Spółka zatrudnia 3 osoby.
  
- FOCUS Hotels Sp. z o.o. – Spółka zależna od IMMOBILE Sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 29.07.2011 r. W dniu 15.02.2012 r. został podniesiony w formie gotówkowej kapitał zakładowy FOCUS Hotels z 5.000,00 PLN do 655.000,00 PLN. 100 % udziałów w FOCUS Hotels posiada IMMOBILE Sp. z o.o.

W dniu 01.02.2012 roku FOCUS Hotels przejął od IMMOBILE Sp. z o.o. operacyjną działalność hotelarską:

- FOCUS Hotels wydzierżawił od IMMOBILE Sp. z o.o. budynki hotelowe w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie oraz poddzierżawiło budynek hotelowy w Gdańsku,
- FOCUS Hotels przejął pracowników hoteli i centrali od IMMOBILE Sp. z o.o. na zasadzie art. 23<sup>1</sup> kodeksu pracy,





- FOCUS Hotels nabył od IMMOBILE Sp. z o.o. zapasy środków spożywczych itp.,
- FOCUS Hotels przejął wszystkie umowy z dostawcami i odbiorcami, dokonane rezerwacje, umowy z systemami rezerwacyjnymi itp.

FOCUS Hotels Sp. z o.o. prowadzi działalność hotelarską w 4 dzierżawionych hotelach o łącznej ilości 369 pokoi:

- Bydgoszcz (2 gwiazdki 36 pokoi, sale konferencyjne, bar ),
- Łodzi (3 gwiazdki 116 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Szczecin (3 gwiazdki, 119 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Gdańsk (3 gwiazdki, 98 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne).

FOCUS Hotels Sp. z o.o koncentruje się na rynku miejskich hoteli dla osób podróżujących służbowo (biznesowo) z uzupełniającą ofertą turystyczną i weekendową, ma podpisane ponad 300 umów o współpracy z klientami korporacyjnymi, współpracuje z najważniejszymi biurami podróży specjalizującymi się w obsłudze ruchu biznesowego oraz z portalami rezerwacyjnymi, uczestniczy w targach branżowych (np. ITB w Berlinie). Spółka zatrudnia aktualnie 76 osób.

- CRISMO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dawniej Hotel 2 Sp. z o.o., a dalej nazywana jako CRISMO) została założona w 2010 roku przez IMMOBILE Sp. z o.o. w Bydgoszczy, jako typowa Spółka celowa (SPV) powołana do zakupu i dalszej modernizacji nieruchomości w Chorzowie.

Kapitał zakładowy CRISMO, objęty w całości przez IMMOBILE Sp. z o.o, wynosi 5.000,00 PLN, jednakże, w związku z zakupem nieruchomości, IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała w październiku 2010 roku dopłaty do kapitału CRISMO Sp. z o.o. w wysokości 5.850.000,00 PLN.

W październiku 2010 roku CRISMO nabyło od Metropolis Investments Sp. z o.o. w Katowicach, za kwotę 4,75 mln PLN netto, nieruchomość położoną w Chorzowie, nieruchomość ta jest obecnie przedmiotem inwestycji polegającej na rozbudowie i adaptacji budynku na hotel o kategorii 3\*, o ca 130 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych. Po oddaniu budynku do użytku zostanie on wydzierżawiony Spółce FOCUS Hotels Sp. z o.o. która będzie prowadziła tam działalność hotelarską. Planowany termin ukończenia prac to przełom II i III kwartału 2013 roku. Spółka nie zatrudnia pracowników.

- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – spółka została założona w czerwcu 2004 roku pod nazwą Euroinvest CDI Sp. z o.o, 26.01.2012 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w KRS CDI udziałowca IMMOBILE Sp. z o.o.

Spółka świadczy usługi w zakresie:

- **przygotowania inwestycji** m.in.: pozyskiwanie środków finansowania inwestycji, analizy terenu nieruchomości, analizy stanu prawnego, analizy uwarunkowań urbanistycznych, analizy opłacalności inwestycji, biznes plany, studia wykonalności, badanie rynku nieruchomości, pozyskiwanie decyzji administracyjnych, wykonywanie koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji, koordynacja prac projektowych,
- **kosztorysowania** m.in.: wykonanie przedmiarów budowlanych i instalacyjnych, kosztorysów inwestorskich, ofertowych, ślepych, specyfikacji technicznych, zbiorczych zestawień kosztów harmonogramów robót, weryfikacja różnego rodzaju kosztorysów i przedmiarów,
- **zarządzania inwestycjami** m.in.: Project Management, Construction Management, zastępstwo inwestycyjne, nadzór inwestorski, nadzór autorski, postępowania przetargowe na wybór Generalnego Wykonawcy, postępowania przetargowe na wybór Projektanta, inwentaryzacje budowlane, zarządzane kosztami inwestycji,



- **przeглядów technicznych obiektów** m.in.: okresowe przeglądy techniczne ogólnobudowlane, instalacji ochrony środowiska, instalacji gazowej, kominowej, wykonanie badań instalacji elektrycznej i piorunochronowej, wykonanie opinii i ekspertyz technicznych, inwentaryzacji budowlanych, audytów technicznych wraz z estymacją kosztów napraw, likwidacją szkód majątkowych
- **certyfikatów energetycznych obiektów**

Spółka CDI Konsultanci Budowlani zatrudnia aktualnie 53 pracowników oraz na stałe współpracuje z około 25 podwykonawcami.

- MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej BBB25 Sp. z o.o. ) – MAKRUM S.A. objęło w dniu 25.10.2012 r. 16.500 nowych udziałów w Spółce BBB25 Sp. z o.o. w Bydgoszczy, za kwotę 825.000,00 PLN (opłacone gotówką). Objęte udziały stanowiły 99,40 % kapitału zakładowego i dawały tyleż samo głosów w tej Spółce. Równocześnie z wydaniem nowych udziałów nastąpiła zmiana firmy Spółki na: MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

W dniu 11.01.2013 r. NWZ Wspólników MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 830.000,00 PLN do kwoty 1.180.000,00 PLN to jest o kwotę 350.000,00 PLN, poprzez zwiększenie ilości udziałów o 7.000 sztuk o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za aport rzeczowy w postaci koni sportowych.

Podstawowym celem działalności MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. jest komercyjna hodowla i trening koni sportowych z przeznaczeniem ich na sprzedaż.

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – utworzona w dniu 23.11.2012 r., która przejęła od MAKRUM S.A. funkcję biura handlowego i zespół Project Managerów. Zadaniem tej spółki jest przyjmowanie na własny rachunek zleceń od dotychczasowych, jak i nowych klientów MAKRUM S.A. i realizacja tych zleceń poprzez podwykonawców będących częścią Grupy Kapitałowej MAKRUM (jak MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy. Do Spółki będzie sukcesywnie przenoszona cała działalność operacyjna MAKRUM S.A. w segmencie morskim, offshore i maszynowy.

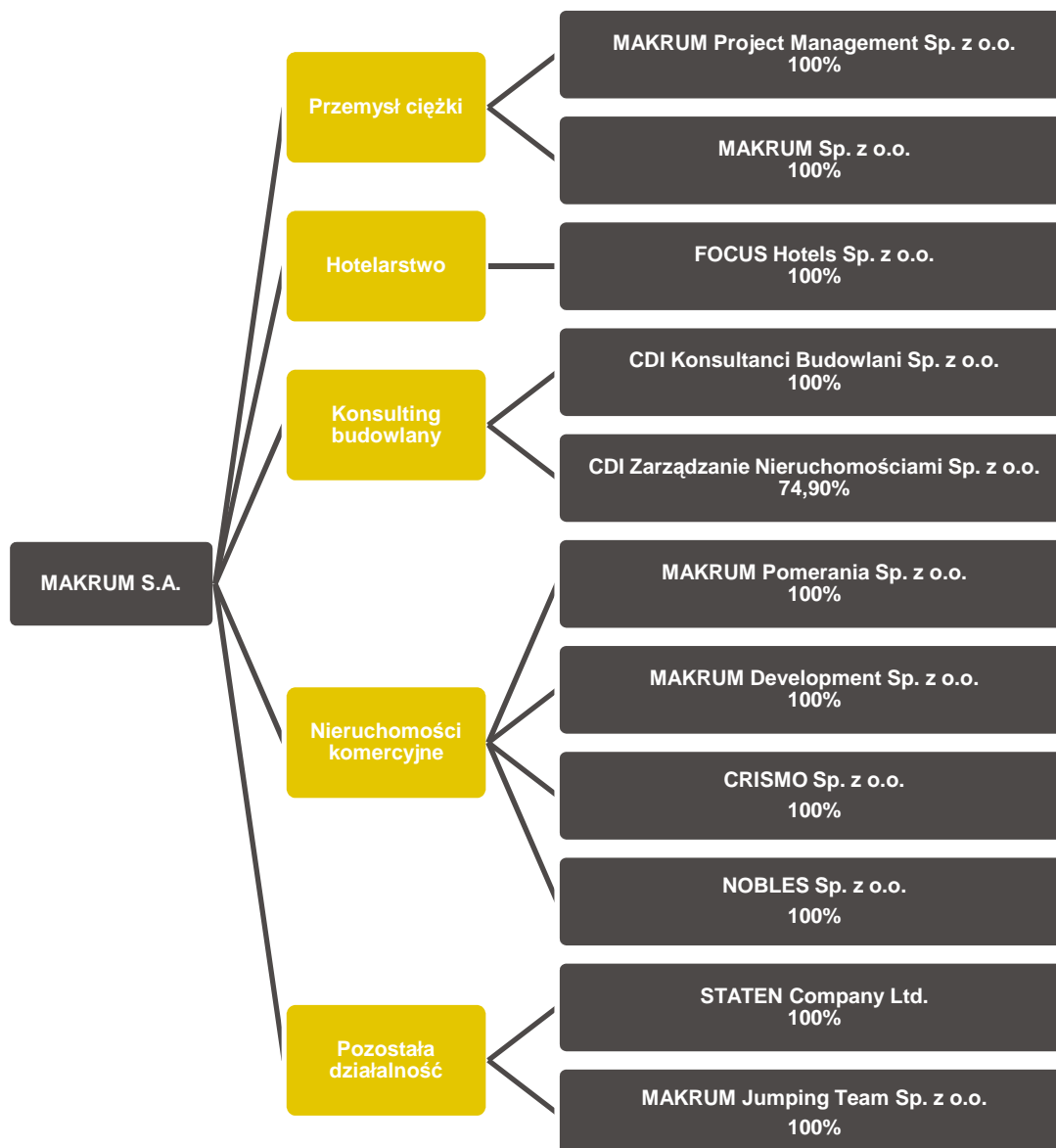
W dalszej kolejności rozważana jest możliwość dokonania połączenia MAKRUM S.A. z IMMOBILE Sp. z o.o. w taki sposób, iż aktywa i pasywa IMMOBILE zostałyby przejęte przez MAKRUM S.A, a IMMOBILE Sp. z o.o., jako oddzielny podmiot prawny przestałoby istnieć.

W takiej sytuacji Grupa Kapitałowa składała by się z MAKRUM S.A. jako jednostki dominującej (o zanikającej działalności operacyjnej innej niż dzierżawa i wynajem posiadanego majątku) i Spółek zależnych pierwszego stopnia prowadzących działalność operacyjną w wybranych segmentach (spółki operacyjne).

W MAKRUM S.A, oraz spółkach celowych jak np. CRISMO skupiony zostałby majątek trwały, a Spółki operacyjne wyposażone byłyby w niezbędny majątek obrotowy i uzupełniające środki trwałe.



Graficzne przedstawienie opisywanej powyżej docelowej struktury przedstawia schemat poniżej.



## 1.2 Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia

Przeprowadzone w roku 2012 zmiany w Grupie Kapitałowej MAKRUM S.A w znaczący sposób wpłynęły na model prowadzenia działalności, a przez co na strukturę przychodów i kosztów.

Najważniejsze zmiany to:

- rozszerzenie GK MAKRUM S.A. o IMMOBILE Sp. z o.o. i podmioty od niej zależne – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz FOCUS Hotels Sp. z o.o. dzięki czemu Grupa weszła do nowych segmentów działalności – hotelarstwa, konsultingu budowlanego,
- przeniesienie z dniem 01.01.2012 r. działalności operacyjnej związanej z zakładem MAKRUM S.A. w Szczecinie do Spółki zależnej MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.,
- przeniesienie z dniem 01.08.2012 r. działalności operacyjnej zakładu produkcyjnego MAKRUM S.A. w Bydgoszczy do Spółki zależnej MAKRUM Sp. z o.o.



Ostatnie dwa zdarzenia nie wpłynęły w sposób znaczący na przychody GK MAKRUM S.A., jednakże w istotny sposób zmieniło zasady jej funkcjonowania, organizację wewnętrzną i strukturę kosztów.

Ponadto w roku 2012 podjęto także decyzję o utworzeniu MAKRUM Project Management Sp. z o.o. która przejęła od 01.01.2013 r. z MAKRUM S.A. działalność operacyjną i przepływy finansowe związane z działalnością w sektorze ciężkich konstrukcji maszyn – zarówno na rynku morskim i offshore jaki i maszynowym.

### 1.2.1 Ogólna charakterystyka sprzedaży

W związku z objęciem przez MAKRUM S.A. kontroli nad IMMOBILE Sp. z o.o. i jej Spółkami zależnymi w kwietniu 2012 roku, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje przychody i wyniki finansowe Spółki IMMOBILE i Spółek od niej zależnych tylko w zakresie przychodów, kosztów i wyniku finansowego za II, III i IV kwartał 2012 roku (dotyczy to między innymi IMMOBILE Sp. z o.o., FOCUS Hotels Sp. z o.o.; CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CRISMO Sp. z o.o.)

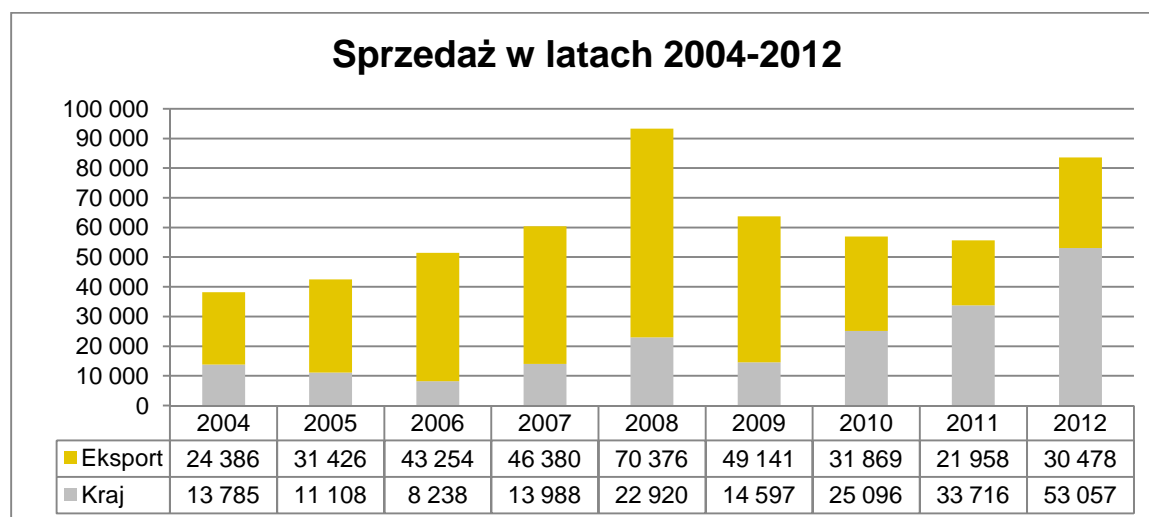
Przychody, koszty i wynik finansowy pozostałych Spółek zależnych objętych konsolidacją, uwzględnione są za cały okres od 01.01.2012 do 30.09.2012 r. (czyli dotyczy to MAKRUM S.A., MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. MAKRUM Development Sp. z o.o.; MAKRUM Sp. z o.o., CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.)

Łączne przychody GK MAKRUM S.A. w 2012 roku wyniosły 83,5 mln PLN i były o 27,9. PLN wyższe w porównaniu z rokiem 2011.

Z uwagi na całokształt głębokich zmian w strukturze Grupy Kapitałowej i jej rozszerzenie o IMMOBILE i Spółki od niej zależne, danych tych nie można wprost porównywać z danymi z lat poprzednich.

Wzrost przychodów wynika zarówno z rozszerzenia Grupy Kapitałowej jak i z organicznego wzrostu przychodów w MAKRUM S.A.

Poziomy sprzedaży w kilku ostatnich latach ilustruje poniższy wykres.



Sprzedaż GK MAKRUM S.A. w latach 2004-2008 roku charakteryzowała się wysoką dynamiką wzrostową. Szczególnym rokiem był rok 2008, gdzie wysoki poziom sprzedaży był odbiciem rosnącej koniunktury na wyroby oferowane przez Spółkę. Tendencja ta została przerwana w roku 2009, kiedy to sprzedaż Spółki spadła do poziomu zbliżonego do roku 2007. Także sprzedaż w roku 2010 była niższa od roku poprzedzającego. Na niższy poziom sprzedaży główny wpływ miała utrzymująca się, szczególnie w 2009 i w pierwszym półroczu 2010, dekoniunktura na rynkach oraz upadłość Spółki zależnej Heilbronn Pressen GmbH. Dotyczyło to między innymi niższego zapotrzebowania na dobra inwestycyjne zarówno na rynkach zagranicznych jak i na rynku krajowym.



W roku 2011 negatywna tendencja została utrzymana – przychody Grupy ogółem były nieznacznie niższe niż w roku 2010.

Bardzo duży przyrost przychodów Grupy w roku 2012 wynika w większości z jej rozszerzenia. Można przyjąć, iż wzrost przychodów w warunkach porównywalnych do roku 2011 wyniósł około 10%.

Aby zobrazować potencjał Spółek wchodzących w skład GK MAKRUM S.A. w poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wartości z rachunku zysków i strat Spółek o największych przychodach za pełen rok 2012. Dane te mają charakter wstępny i nie były przedmiotem pełnego badania przez biegłych rewidentów.

	MAKRUM S.A.	MAKRUM Sp. z o.o.	MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	MAKRUM Development Sp. z o.o.	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	FOCUS Hotels Sp. z o.o.	IMMOBIL E Sp. z o.o.
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	55.406	5.657	8.479	3.363	9.296	19.781	10.674
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12.708	(1.820)	237	2.552	792	2.152	4.245
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10.306	(2.814)	(505)	(332)	244	478	2.916
Zysk (strata) brutto	10.933	(2.816)	(490)	(1.131)	213	451	381
Zysk (strata) netto	9.610	(2.816)	(476)	(845)	213	360	304

GK. MAKRUM S.A. osiąga przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w tym:
  - Segment okrętowy i offshore,
  - Segment maszynowy,
  - Hotelarstwo
  - Konsulting budowlany
  - Wynajem i dzierżawa majątku (nieruchomości i innych środków trwałych )
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów

Poniższa tabela przedstawia przychody osiągnięte przez Spółkę w tych obszarach w latach 2011-2012:

Sprzedaż w tys. PLN	2012	2011	Różnica	Dynamika
			2012 - 2011	2012/2011
<b>Wyrobów i usług</b>	81 109	53 167	27 942	52,6%
w tym				
<i>Segment morski i offshore</i>	32 251	22 601	9 650	42,7%
<i>Segment maszynowy</i>	20 703	25 213	-4 510	-17,9%
<i>Hotelarstwo</i>	16 565	0	16 565	na
<i>Konsulting budowlany</i>	4 971	0	4 971	na
<i>Wynajem i dzierżawa majątku</i>	6 619	5 353	1 266	23,7%
<b>pozostała działalność</b>	2 428	2 507	-79	-3,2%
<b>Razem</b>	<b>83 537</b>	<b>55 674</b>	<b>27 863</b>	<b>50,0%</b>

SEGMENT MORSKI I OFFSHORE



Wzrost przychodów z segmentu morskiego i offshore w stosunku do roku 2011 wynika ze zwiększenia przychodów realizowanych z grupą Rolls Royce w roku 2012 oraz pozyskaniem nowych klientów z tego segmentu jak: MENCK, AXTECH Polska, AXTECH AS, BERGEN GROUP DREGGEN.

#### SEGMENT MASZYNOWY

Na zmniejszenie przychodów z segmentu maszynowego wpłynęła między innymi mniejsza liczba zleceń od firmy Helmerding (spadek o ca 3,8 mln PLN). Należy zaznaczyć jednakże, iż aktualnie prowadzone są negocjacje z szeregiem klientów z tego segmentu, co może zaowocować wzrostem przychodów w GK MAKRUM S.A. w roku 2013 i następnych.

#### HOTELARSTWO

Wykazane w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym przychody w segmencie hotelarstwa wyniosły 16,9 mln PLN i były w całości generowane przez Spółkę FOCUS Hotels.

Poniższa tabela przedstawia podstawowe informacje o przychodach zrealizowanych w poszczególnych hotelach Grupy.

	FH Szczecin	FH Łódź	FH Gdańsk	FH Bydgoszcz	RAZEM sieć FOCUS Hotels
Przychody w tysiącach PLN	6.516	4.829	4.171	1.351	16.868
Ilość pokoi	119	116	98	36	369
Obłożenie w %	72%	55%	54%	66%	58%
ADR (średnia cena za sprzedany pokój netto w złotych)	175	161	186	153	171

Na poziom przychodów wpłynął między innymi fakt zorganizowania przez Polskę wraz z Ukrainą Mistrzostw Europy w piłce nożnej oraz wyłączenie ze sprzedaży ca 30 % pokoi w FH w Łodzi w okresie kwiecień – maj, w związku z przeprowadzaną modernizacją hotelu.

#### KONSULTING BUDOWLANY

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w roku 2012, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 6.814 tys. PLN.

Udział procentowy w przychodach ogółem kształtował się następująco:

- Nadzory inwestorskie 69%
- Kosztorysowanie 16%
- Przeglądy techniczne 13%
- Pozostałe usługi 2 %

Udział przychodów z nadzorów oraz przeglądów technicznych wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 4% i 2%, natomiast udział przychodów z kosztorysowania zmalał o 3%.

#### WYNAJEM I DZIERŻAWA MAJĄTKU



Przychody od klientów zewnętrznych GK realizuje w segmencie wynajmy i dzierżawy głównie w dwóch podmiotach – poprzez MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz poprzez IMMOBILE Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy ul. Gdańska Kamienna).

W 2012 roku podstawowymi wyrobami Grupy Kapitałowej pozostawały nadal ciężkie, zwarte konstrukcje stalowe mające zastosowanie w przemyśle okrętowym i offshore oraz w szeroko pojmowanym przemyśle maszynowym. Wyroby produkowane i sprzedawane przez Spółkę stanowią zazwyczaj części maszyn i urządzeń lub statków. Z uwagi na to, że Spółka realizuje produkcję typowo na zamówienie Klienta, a także, że:

- a) większość realizowanych przez MAKRUM S.A. projektów odbywa się na bazie dokumentacji dostarczonej przez zleceniodawcę,
- b) zamówiona konstrukcja stalowa, w zależności od potrzeb klienta, jest elementem składowym produktu końcowego,
- c) MAKRUM S.A., jako poddostawca, ma ograniczone możliwości wpływania na rodzaj i rozłożenie w czasie roku realizowanych projektów,

odstępujemy od porównania ilościowego co do podstawowych produktów. Spółka nie posiada własnego produktu, stąd ograniczamy się jedynie do wymienienia podstawowych wyrobów takich jak elementy wyposażenia statków w postaci rolek rufowych, płetw sterowych czy stabilizatorów, elementy urządzeń kruszących oraz urządzeń stosowanych w przemyśle wydobywczym i cementowym.

Podział przychodów Spółki w ujęciu geograficznym zaprezentowana została w poniższej tabeli.

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH

	od 01.01 do 31.12.2012		od 01.01 do 31.12.2011	
	Przychody	Udział w przychodach	Przychody	Udział w przychodach
Polska	53.057.856	64%	33.716.000	61%
Niemcy	8.453.612	10%	13.252.000	24%
Norwegia	20.432.600	24%	6.664.000	12%
Szkocja	-	0%	224.000	0%
Inne kraje	1.592.512	2%	1.818.000	3%
<b>EKSPORT RAZEM</b>	<b>30.478.724</b>	<b>36%</b>	<b>21.958.000</b>	<b>39%</b>
<b>Ogółem</b>	<b>83.536.580</b>	<b>100%</b>	<b>55.674.000</b>	<b>100%</b>

#### 1.2.2 Sprzedaż krajowa

W roku 2012, ca 64% przychodów było realizowane na rynek krajowy, wobec 61 % w roku 2011.

Dla porównania w latach ubiegłych kształtowało się to w sposób następujący:





- 2011: 60% kraj vs. 40% zagranica,
- 2010: 41% kraj vs. 59% zagranica,

Wzrost udziału sprzedaży krajowej w roku 2011 dokonała się głównie poprzez zmianę formuły działania jednego z kluczowych odbiorców Spółki (zamówienia Grupy Rolls Royce dokonywane są w dużym stopniu poprzez Rolls Royce Polska).

W roku 2012 sprzedaż krajowa znacząco zwiększyła się – wpływ rozszerzenia GK MAKRUM S.A. o działalność w hotelarstwie i konsultingu budowlanym – realizowanym wyłącznie na rynku krajowym.

W przychodach ze sprzedaży na rynek krajowy wysoki udział mają także przychody z najmów i dzierżawy majątku, które wyniosły w roku 2012 ca 6,6 mln PLN.

W roku 2013 przychody ze sprzedaży krajowej ponownie wzrosną, z uwagi na:

- objęcie konsolidacją IMMOBILE, FOCUS Hotels i CDI Konsultacji Budowlani w pełnym roku obrotowym,
- planowanym otwarciem w II półroczu hotelu w Chorzowie.

### 1.2.3 Sprzedaż eksportowa

Przychody eksportowe GK MAKRUM S.A. w 2012 roku wyniosły 30,5 mln PLN i były znacząco wyższe od przychodów eksportowych w 2011, tj. o 8,5 mln PLN.

Wzrost sprzedaży eksportowej odnotowany został głównie na rynek norweski (czyli w segmencie offshore), przy spadku sprzedaży na rynek niemiecki (głównie przemysł maszynowy).

W roku 2013 ciężar działań związanych z pozyskaniem i realizacją zleceń został przeniesiony na Spółkę zależną MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Spółka ta zatrudniła handlowców dedykowanych na rynek niemiecki oraz planuje zatrudnienie handlowca na rynek norweski, aby zwiększyć przychody w tych obszarach.

Pomimo wzrostu wartościowego eksportu jego udział w przychodach ogółem spadł do 36 %.

### 1.2.4 Źródła zaopatrzenia

Działalność rozszerzonej GK MAKRUM S.A. w dużej mierze ma charakter usługowy, co bezpośrednio wpływa na strukturę ponoszonych kosztów i źródeł zaopatrzenia.

Zakup materiałów ma istotne znaczenie jedynie w działalności przemysłowej (elementy stalowe, w tym blachy, odlewy i odkuwki oraz materiały spawalnicze i gazy techniczne) i hotelarstwie (środki spożywcze).

W każdym z segmentów działalności podmioty GK MAKRUM S.A. korzystają z usług podwykonawców w obszarach zgodnych z ich charakterem np.:

- usługi jak spawanie, montaż, obróbka mechaniczna, transport czy specjalistyczne pomiary i certyfikacje w segmencie przemysłowym,
- sprzątanie, usługi związane z systemami rezerwacyjnymi, usługi remontowe i konserwacyjne oraz IT w hotelarstwie,
- usługi nadzoru inwestorskiego oraz sporadycznie zewnętrzne usługi kosztorysowania i przeglądów technicznych w segmencie konsultingu budowlanego.



Głównym obszarem geograficznym dostawców materiałów jest Polska, choć sporadycznie zdarzają się zakupy specjalistycznych materiałów za granicą..

Obroty z żadnym z pozostałych dostawców materiałów i usług nie przekroczyły w 2012 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

### 1.3 Wyniki finansowe

#### 1.3.1 Rachunek wyników

Poniżej tabelaryczne zestawienie najważniejszych pozycji rachunku wyników Grupy w porównaniu do roku 2011.

Rachunek wyników GK MAKRUM S.A. w tys PLN	2012		2011		Różnica	Dynamika
	Wartość	Udział %	Wartość	Udział %		
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>83.537</b>	<b>100%</b>	<b>55.675</b>	<b>100%</b>	27.862	50%
Koszt własny sprzedaży	63.943	77%	48.073	86%	15.870	33%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>19.594</b>	<b>23%</b>	<b>7.602</b>	<b>14%</b>	11.992	158%
Koszty sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Koszty ogólnego zarządu	13.312	16%	8.174	15%	5.138	63%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>6.282</b>	<b>8%</b>	<b>(572)</b>	<b>(1%)</b>	6.854	1.198%
Wynik na poz. działalności operacyjnej	3.063	4%	778	1%	2.285	294%
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>9.346</b>	<b>11%</b>	<b>206</b>	<b>0%</b>	9.140	4.437%
Wynik na działalności finansowej	2.836	3%	(3.767)	(7%)	6.603	175%
<b>Zysk brutto</b>	<b>12.182</b>	<b>15%</b>	<b>(3.562)</b>	<b>(6%)</b>	15.744	442%
Podatek dochodowy	842	1%	(1.528)	(3%)	2.370	155%
<b>Zysk netto</b>	<b>11.340</b>	<b>14%</b>	<b>(2.035)</b>	<b>(4%)</b>	13.375	657%

W okresie sprawozdawczym 2012 roku Grupa Makrum zrealizowała przychody o 27,9 mln PLN wyższe niż w poprzednim roku, czyli wyższe o ca 50%.

Grupa odnotowała także znacząco wyższy zysk brutto ze sprzedaży 19,6 mln PLN wobec 7,6 mln PLN w 2011, co oznacza przyrost o prawie 12,0 mln PLN.

Rentowność z działalności operacyjnej wyniosła 11% (wobec około 0% w 2011 roku).

Wzrost rentowności wynika zarówno z wyższej wydajności osiągananej przez MAKRUM S.A. jak i udziału w wynikach skonsolidowanych nowych Spółek o odmiennym profilu działalności i odmiennej strukturze osiągniętych dochodów.

Wzrost rentowności został osiągnięty pomimo utrzymującej się negatywnej sytuacji rynkowej i ciągle wysokiej niepewności co do stabilności politycznej i gospodarczej w południowej Europie i na świecie. Obawy o sytuację gospodarek w takich krajach jak Grecja, Włochy czy kraje Półwyspu Iberyjskiego przekłada się na większą ostrożność w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych głównych kontrahentów Grupy – co ma znaczenia dla działalności w sektorze maszyn i urządzeń, sektorze offshore i usług doradczych w budownictwie.

Na osiągnięte wyniki wpływ miały między innymi:

- sprzedaż części nieruchomości Spółki w Szczecinie za ponad 8 mln PLN, co dało zysk na poziomie ca 5,1 mln PLN,
- na dzień przejęcia został wyceniony i ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (w odrębnej pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat) zysk z okazynego nabycia



w kwocie 5,4 mln PLN (wynikający z nadwyżki wartości wniesionych do Grupy aktywów ponad zapłaconą cenę),

- amortyzacja nieruchomości IMMOBILE Sp. z o.o. i CRISMO Sp. z o.o. obliczana od wartości godziwej, po której wykazano nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (amortyzacji wyższej niż w sprawozdaniach jednostkowych Spółek zależnych),
- wysokie koszty dzierżawy przez MAKRUM S.A. hal na terenie dawnej SSN w Szczecinie w wysokości ca 125 tysięcy PLN miesięcznie (umowa rozwiązana z dniem 31.07.2012 r.),
- koszty obsługi prawnej MAKRUM S.A. związanej z próbami odzyskania utraconych środków w wyniku upadłości Spółki Heilbronn Pressen,
- koszty związane ze sprzedażą części stanów magazynowych poniżej ich wartości księgowej realizowane w MAKRUM S.A.,
- koszty obsługi prawnej, opłat sądowych i notarialnych oraz koszty innych ekspertów (rzecoznawców) związane z przekształceniami w ramach GK Makrum S.A. Należy zwrócić także uwagę, iż poza wymiernymi kosztami związanymi z rozszerzeniem GK, Grupa ponosiła także koszty trudne do oszacowania, a związane z nakładem pracy poświęconym przez Zarząd i inne kluczowe w organizacji osoby na przeprowadzenie procesu przekształceń.

Dodatkowo w spółkach zależnych na wynik skonsolidowany wpłynęło:

- przeprowadzona w I półroczu modernizacja hotelu w Łodzi, co wiązało się z czasowym wyłączeniem ze sprzedaży części pokoi i mniejszymi przez to możliwościami generowania przychodów przez Spółkę FOCUS Hotels Sp. z o.o.,
- mniejszy niż zakładano pozytywny wpływ Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012 na wyniki hotelu w Gdańsku,
- wyburzenia nieruchomości i ich konsekwencje księgowe w postaci likwidacji środków trwałych w MAKRUM Development Sp. z o.o. (związane z przygotowaniem nieruchomości na potrzeby prowadzonego projektu CH MAKRUM),
- restrukturyzacja zatrudnienia dokonana w Spółce MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., co wiązało się z koniecznością wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników,
- wyprzedaż części zapasów niezgodnych z podstawowym profilem działalności Spółki MAKRUM Pomerania, co w części przypadków wiązało się ze sprzedażą poniżej wartości księgowej zapasów, ale pozwoliło na lepsze wykorzystanie zajmowanej powierzchni magazynowej i udostępnienie jej do dzierżawy dla podmiotów trzecich,
- poniesienie kosztów obsługi prawnej związanych z przygotowaniem do sprzedaży udziałów w Spółce MAKRUM Development Sp. z o.o. – koszty poniesione przez Spółkę STATEN Company Ltd.,
- koszty obsługi prawnej, opłat sądowych i notarialnych oraz koszty innych ekspertów (rzecoznawców) związane z przekształceniami w ramach GK Makrum S.A.
- koszty związane z dokonanymi przekształceniami i działaniem Spółek w nowej strukturze organizacyjnej i prawnej, niezbędny proces dostosowawczy pracowników do funkcjonowania w nowej organizacji,
- zmiany kadrowe w części ze Spółek zależnych i związane z tym koszty będące następstwem rozszerzenia Grupy Kapitałowej.

Zmiany widoczne w rachunku zysków i strat roku 2012 w stosunku do roku 2011 wynikają zarówno ze zmian organizacyjnych, jak i organicznych działań zmierzających do redukcji kosztów działalności Grupy rozpoczętych w czerwcu 2011 r.

Kontynuowano działania mające na celu optymalizację kosztów działalności w zakresie:

- Zajmowanej powierzchni hal i terenów produkcyjnych,
- Optymalnego wykorzystania posiadanego parku maszynowego,



- Outsourcingu części usług w hotelach (sprząatanie, usługi techniczne), optymalizacja poziomu zatrudnienia w innych działach hoteli,
- Dostosowanie wielkości zatrudnienia do potrzeb rynku w CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.
- Zużycia materiałów podstawowych,
- Optymalizacji kosztów zatrudnienia,
- Dostaw mediów,
- Floty samochodowej,
- Kosztów telekomunikacji i sprzętu komputerowego,
- Kosztów ogóln-administracyjnych (ochrona, sprząatanie, materiały biurowe).

Należy zaznaczyć iż na poziom kosztów ogólnego zarządu w dalszym ciągu istotny wpływ mają koszty (doradztwo prawne, transakcyjne, eksperci techniczni, budowlani) związane z reorganizacją działalności zarówno Spółki jak i Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A., w tym związane z:

- Prowadzonym procesem sprzedaży projektu developerskiego CH MAKRUM,
- Dzierżawą nieruchomości w Paterku jako nowej lokalizacji dla zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,
- Sprzedażą nieruchomości Spółki w Szczecinie,
- Wydzieleniem działalności operacyjnej do spółek zależnych (przygotowaniem stosownych aktów prawnych, opinii podatkowych, przygotowaniem dokumentacji itp.),
- przeprowadzeniem procesu rozszerzenia Grupy Kapitałowej o IMMOBILE Sp. z o.o.

Warto mieć na uwadze, iż wraz z przeniesieniem działalności produkcyjnej do MAKRUM Sp. z o.o. (a wcześniej przeniesieniem działalności zakładu MAKRUM S.A. w Szczecinie – Stoczni Pomerania do Spółki MAKRUM Pomerania) dalszy ciężar działań w zakresie redukcji kosztów operacyjnych przesunięty jest w dużej mierze do tych Spółek zależnych.

W związku z rozszerzeniem działalności GK MAKRUM S.A. o nowe Spółki wzrosło zatrudnienie w grupie z 218 osób na koniec roku 2011 do 363 osób na koniec roku 2012 czyli o 66%.

Znaczący wzrost zatrudnienia w 2012 roku wynika z powiększenia Grupy Kapitałowej o nowe spółki m.in. takie jak FOCUS Hotels czy CDI Konsultanci Budowlani.

Jednakże po uwzględnieniu zatrudnienia na koniec roku 2011 w przejmowanych Spółkach z Grupy IMMOBILE, to całkowite zatrudnienie w GK MAKRUM S.A. spadło z 449 do 363 osób.

Dzień bilansowy	Ogółem	Pracownicy umysłowi	Pracownicy fizyczni	w tym bezpośrednio produkcyjni	w tym pośrednio produkcyjni
Stan na 31.12.2012 r.	363	191	172	145	27
Stan na 31.12.2011 r.	218	83	135	100	35
Stan na 31.12.2010 r.	252	98	154	116	38
Stan na 31.12.2009 r.	327	133	194	146	48

### 1.3.2 Bilans



Suma bilansowa na dzień 31.12.2012 r. wyniosła 233,5 mln PLN i była wyższa o 116,7 mln PLN w stosunku do sumy bilansowej na dzień 31.12.2011 r.

## AKTYWA TRWAŁE

AKTYWA	SSF	SSF
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	4.344	4.109
Rzeczowe aktywa trwałe	176.018	67.375
Nieruchomości inwestycyjne	20.423	13.141
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	809	585
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.949	2.470
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>203.542</b>	<b>87.681</b>

Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy osiągnęła poziom o ponad 132% wyższy niż 31 grudnia roku ubiegłego (wzrost o ponad 115 mln PLN r/r).

Główną przyczyną wzrostu jest rozszerzenie Grupy Kapitałowej o IMMOBILE Sp. z o.o. i prezentacja wartości godziwej nieruchomości posiadanych przez IMMOBILE (budynki hotelowe, nieruchomość komercyjna, działki budowlane) w skonsolidowanym bilansie Grupy, w tym gruntów o wartości 19,1 mln PLN i budynków i budowli o wartości 90,6 mln PLN.

Na dzień przejścia zostały wycenione w wartościach godziwych i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie możliwe do zidentyfikowania nabyte w ramach przejścia aktywa oraz przejęte zobowiązania; w rezultacie wyceny w wartości godziwej na dzień przejścia nieruchomości należących do IMMOBILE Sp. z o.o. oraz CRISMO Sp. z o.o. (dawniej Hotel 2 Sp. z o.o.) wartość aktywów netto jednostek przejmowanych została zwiększona w stosunku do ich wartości księgowej o 72.336 tys. PLN (o 58.592 tys. PLN po uwzględnieniu rezerwy na podatek odroczone od nadwyżki wartości godziwej ponad wartość z ewidencji jednostek przejmowanych na dzień przejścia); nieruchomości te stanowiły grunty zabudowane budynkami hoteli oraz budynkami handlowo-usługowymi, a także grunty niezabudowane.

Dodatkowo GK Kapitałowa nabyła nieruchomości w Bydgoszczy niezbędne dla realizacji projektu inwestycyjnego CH MAKRUM. Prowadzone były także inwestycje w nieruchomości hotelowe w Łodzi i Chorzowie.

Równocześnie w Grupie Kapitałowej na wartość środków trwałych wpłynęły także zdarzenia zmniejszające ich wartość jak:

- sprzedażą części nieruchomości w Szczecinie – ca 2,9 mln PLN
- reklasyfikacją środków trwałych do aktywów zaklasyfikowanych do sprzedaży – 2,1 mln PLN,
- amortyzacją – 7,5 mln PLN,
- likwidacją środków trwałych, w tym nieruchomości w MAKRUM Development Sp. z o.o.,
- sprzedażą innych nieefektywnych środków trwałych.

## AKTYWA OBROTOWE



AKTYWA	SSF	SSF
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	3.877	4.155
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	7.125	9.568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13.030	11.585
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1.536
Pożyczki	-	29
Pochodne instrumenty finansowe	78	14
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	487	122
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.836	1.713
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2.481	387
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>29.914</b>	<b>29.108</b>

Aktywa obrotowe GK MAKRUM S.A. wzrosły na dzień 31.12.2012 r. w stosunku do 31.12.2011 r. i wyniosły 29,9 mln PLN (na 31.12.2011 r.: 29,1 mln PLN).

Najważniejsza zmiana zaszła w wartości należności z tytułu dostaw i usług o wartości spadek o 2,4 mln PLN oraz w wartości aktywów trwałych zaklasyfikowanych do sprzedaży – wzrost o ca 2,1 mln PLN.

Rozszerzenie GK MAKRUM S.A. miało zdecydowanie mniejszy wpływ na wartość aktywów obrotowych niż w przypadku aktywów trwałych – wynika to z charakteru przejmowanych podmiotów – działalność usługowa, która nie angażuje dużych zasobów w zapasy czy też produkcję w toku, o niskim poziomie należności (hotele), a równocześnie oparta na nieruchomościach o dużej wartości.

## KAPITAŁ WŁASNY

PASywa	SSF	SSF
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Kapitał własny</b>		
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>		
Kapitał podstawowy	18.216	10.423
Akcje własne (-)	(647)	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98.086	38.988
Pozostałe kapitały	147	95
Zyski zatrzymane:	30.594	18.762
- zysk (strata) z lat ubiegłych	19.251	20.797
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11.343	(2.035)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>146.395</b>	<b>68.268</b>
Udziały niedające kontroli	8	8



Kapitał własny	146.403	68.276
----------------	---------	--------

Kapitał własny GK MAKRUM S.A. na koniec 2012 roku wzrósł o 78,1 mln PLN w stosunku do 31.12.2011 i wyniósł 146,4 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem zwiększył się do 62,7%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- emisji akcji serii I oraz J, w wyniku czego nastąpił wzrost kapitału zakładowego o 7,8 mln PLN, a kapitału zapasowego o 59,2 mln PLN (łącznie o 67 mln PLN),
- wypracowanego w analizowanym okresie zysku netto w wysokości 11,3 mln PLN,
- obniżeniu kapitału własnego o wartość posiadanych przez Spółki z Grupy akcji własnych o wartości 0,6 mln PLN.

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

PASYWA	SSF	SSF
	31.12.2012	31.12.2011
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	29.759	4.243
Leasing finansowy	5.083	7.432
Pochodne instrumenty finansowe	412	-
Pozostałe zobowiązania	246	227
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.766	6.788
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	255	167
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania długoterminowe	55.520	18.856
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13.719	11.242
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	668	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10.675	13.403
Leasing finansowy	2.729	2.749
Pochodne instrumenty finansowe	30	19
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3.057	1.630
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	507	582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	147	33
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	31.532	29.658
Zobowiązania razem	87.052	48.514
<b>Pasywa razem</b>	<b>233.456</b>	<b>116.790</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Zobowiązania i rezerwy Grupy wzrosły o 38,6 mln PLN w stosunku do końca roku ubiegłego i wyniosły 87,1 mln PLN, a ich udział w pasywach ogółem zmniejszył się do 37,3%. Znaczącą pozycję w pasywach stanowi rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która wzrosła o 12,9 mln PLN w stosunku do 31.12.2011 r. i na koniec okresu sprawozdawczego wyniosła 19,8 mln PLN.





Najistotniejszy wpływ na wzrost zobowiązań Grupy miało objęcie konsolidacją IMMOBILE Sp. z o.o. która posiada kredyty inwestycyjne (finansujące posiadane nieruchomości) o wartości 28,6 mln PLN.

Dodatkowo wzrosły zobowiązania z tytułu dostaw i usług zaciągnięte przez MAKRUM Development Sp. z o.o. związane z zakupem nieruchomości niezbędnych do realizacji zadania inwestycyjnego CH MAKRUM w wysokości ca 2,6 mln PLN, oraz zobowiązania z tytułu kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez CRISMO Sp. z o.o. w związku z realizacją inwestycji w hotelu w Chorzowie.

Warto wskazać na zmniejszenie długu odsetkowego Spółki (kredyty bankowe i leasingi) w samym MAKRUM S.A. w roku 2012. Spółka zmniejszyła całkowitą kwotę wykorzystanych kredytów o 7,4 mln PLN a kwotę leasingów o 3,2 mln PLN (czyli łącznie o ca 10,5 mln PLN).

### 1.3.3. Przepływy pieniężne

W 2012 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ pieniężny z działalności operacyjnej o wartości ca 17,8 mln PLN, o 11,9 mln PLN więcej niż w roku 2011.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wygenerował wpływy w wysokości 10,9 mln PLN związane ze sprzedażą aktywów trwałych (w tym części nieruchomości w Szczecinie). Środki te zostały zużytkowane na nabycie rzeczowych aktywów trwałych – głównie w MAKRUM Development Sp. z o.o., CRISMO Sp. z o.o. oraz IMMOBILE Sp. z o.o. o łącznej wartości 14,8 mln PLN. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej były ujemne (3,8 mln) PLN.

W roku 2012 GK MAKRUM S.A. poniosła wydatki związane ze spłatą kredytów i pożyczek oraz spłata leasingów w łącznej wysokości ca 10,4 mln PLN. Dodatkowo Grupa zapłaciła odsetki w wysokości 3,2 mln PLN. Razem wydatki związane z działalnością finansowa wyniosły 12,9 mln PLN.

Na pokrycie wydatków finansowych posłużyła nadwyżka gotówki wygenerowana z działalności operacyjnej.

Najważniejsze pozycje rachunku przepływów pieniężnych Spółki prezentuje poniższa tabela.

<b>Przepływy środków pieniężnych</b>			
<b>w tys. PLN</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Różnica</b>
Przepływy z działalności operacyjnej	17 819	5 863	11 956
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-3 768	-3 229	-539
Przepływy z działalności finansowej	-12 928	-7 403	-5 525
Razem przepływy pieniężne netto	1 123	-4 769	5 892
Środki pieniężne na początek okresu	1 713	6 482	-4 769
Środki pieniężne na koniec okresu	2 836	1 713	1 123

### 1.3.4 Analiza wskaźnikowa

W roku 2012 znaczącej poprawie uległy wskaźniki rentowności na wszystkich poziomach. Wskaźniki struktury bilansu uległy nieznacznemu obniżeniu, ale nadal są na zadawalających bezpiecznych poziomach.

Wskaźniki płynności finansowej i powiązany z nimi poziom kapitału obrotowego netto znajdują się minimalnie poniżej poziomów uznanych za pożądane. Jednakże, z uwagi na wysoki poziom generowanej gotówki oraz wysoki poziom EBITDA wysokość tych wskaźników nie budzi naszych obaw.

Zmniejszył się wskaźnik obrotowości aktywów – na co wpływ miało zwiększenie sumy bilansowej związanej z przejęciem IMMOBILE Sp. z o.o.



<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>I-IVQ 2012</b>	<b>I-IVQ 2011</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	35,78%	47,67%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,99	0,91
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	-1 619	-548
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,99	1,01
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,86	0,87
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,37	0,42
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,59	0,71
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>I-IVQ 2012</b>	<b>I-IVQ 2011</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	13,57%	-3,65%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	14,58%	-6,40%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	4,86%	-1,74%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	7,75%	-2,98%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>I-IVQ 2012</b>	<b>I-IVQ 2011</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	16 847	4 181
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	20,2%	7,5%

## 2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.

Działalność GK MAKRUM S.A., jak wszystkich podmiotów gospodarczych, narażona jest na szereg ryzyk i zagrożeń.

### Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

Sytuacja GK MAKRUM S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Grupa eksportuje swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Mniejsza konsumpcja w skali globalnej zmniejsza zapotrzebowanie na większość surowców, w tym energetycznych (ropa naftowa), produkcję papieru czy też produkcję w sektorze mechanicznym. Mniejsza konsumpcja prowadzi w konsekwencji do zmniejszonej skłonności do inwestycji w kluczowych dla klientów GK



MAKRUM S.A. sektorach – surowcowo/wydobywczym, offshore, mechanicznym oraz chemicznym i papierniczym – oraz może negatywnie odbić się na wielkości zamówień. Czynniki te będą wpływać bezpośrednio na wyniki osiągane przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o., i MAKRUM Sp. z o.o., przez co na zdolność tych podmiotów do terminowego regulowania zobowiązań wobec spółki matki – MAKRUM S.A.

Długotrwałe osłabienie gospodarcze może przełożyć się także na zmniejszone zapotrzebowanie na transport morski i zapotrzebowanie na remonty i przebudowy statków, co w konsekwencji może oznaczać mniejsze przychody z majątku Stoczni Pomerania, co rodzi ryzyko generowania negatywnych wyników przez podmiot – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.

Długotrwałe spowolnienie gospodarcze może przekładać się także negatywnie na kolejne dwa segmenty w których działa GK MAKRUM S.A. – konsulting budowlany i hotelarstwo.

Zmniejszenie inwestycji w budownictwie kubaturowym, w obsłudze którego specjalizuje się Spółka CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. może ograniczyć przychody z tytułu nadzorów inwestycyjnych, które generują przeważającą część przychodów tej Spółki.

Mniejsza aktywność gospodarcza może także odbić się na ilości odbywanych podróży służbowych, wydatkach na szkolenia, prezentacje i spotkania biznesowe, co zmniejsza popyt na usługi hotelarskie.

### **Ryzyko związane z regulacjami prawnymi**

Działalność prowadzona przez podmioty GK MAKRUM S.A. nie jest koncesjonowana, stąd Spółka nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych w zakresie prowadzonej działalności. Zmieniające się przepisy prawa, częste nowelizacje, niespójność prawa, a w szczególności przepisy podatkowe, celne i przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, mogą wywołać negatywne skutki dla działalności GK MAKRUM S.A. w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcjonizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność GK MAKRUM S.A. na rynku międzynarodowym.

### **Ryzyko zmian kursu walut**

W związku z faktem, iż ok. 40% przychodów GK MAKRUM S.A. realizowanych było bezpośrednio lub pośrednio na rynkach zagranicznych, Spółka narażona jest na ryzyko fluktuacji przychodów i kosztów w wyniku zmian kursów walut, co może negatywnie wpłynąć na jej wyniki finansowe. Zmiany kursów walut wobec PLN nie tylko wpływają na wartość sprzedaży i jej rentowność, ale również na poziom należności i zobowiązań handlowych i finansowych w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych.

Szczególnie dotkliwa dla podmiotów gospodarczych jest nie tylko amplituda zmian podstawowych kursów walutowych, w przypadku MAKRUM S.A. głównie pary EUR/PLN ale także bardzo gwałtowny jej przebieg i szybkość zachodzących zmian.

### **Ryzyko zmiany cen podstawowych surowców – stali**

Zakup surowców stanowiło ok. 50% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze ciężkich konstrukcji maszyn, co powoduje duże potencjalne ryzyko niekorzystnych zmian w kształtowaniu się cen podstawowych surowców, a w szczególności stali, na wyniki finansowe także całej GK.

### **Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych**

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez podmioty GK MAKRUM S.A. długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku wzrostu w Polsce stóp procentowych. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności w przypadku odwrócenia się sytuacji makroekonomicznej i silnego ożywienia gospodarczego, czemu towarzyszy zazwyczaj wzrost inflacji i silniejsza presja na RPP.



### Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Spółek z GK

W sytuacji kryzysu gospodarczego zwiększeniu ulega waga ryzyka czasowej lub trwałej niewypłacalności kontrahentów Spółki. W roku 2013 i kolejnych dotyczyć to będzie w szczególności należności od klientów związanych z kończącymi się w tym roku kontraktami jak i od spółek zależnych do MAKRUM S.A. Potencjalna niewypłacalność znaczącego klienta MAKRUM S.A. może doprowadzić do ryzyka ograniczenia, a w skrajnym wypadku utraty płynności tej Spółki.

### 3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.

#### 3.1 Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” obowiązujące w brzmieniu ustalonym uchwałami Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: (i) uchwałą nr 15/1282/2011 z dnia 31.08.2011 r. i (ii) uchwałą nr 20/1287/2011 z dnia 19.10.2011 r., MAKRUM S.A. w 2012 roku stosowała w całości bądź w części, zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 14.08.2012 r.

Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na [http://corp-gov.gpw.pl/lad\\_corp.asp](http://corp-gov.gpw.pl/lad_corp.asp) oraz w siedzibie GPW.

Informacja Zarządu MAKRUM S.A. o niestosowaniu niektórych zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” jest dostępna na stronie internetowej Spółki [www.makrum.pl](http://www.makrum.pl).

Spółka odstąpiła od stosowania następujących zasad ładu korporacyjnego:

PKT	DOBRA PRAKTYKA	UWAGI
<b>I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności:	
1.3	umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej	Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w sieci Internet, rejestrowania jego przebiegu oraz upubliczniania na stronie internetowej Spółki. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej Zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.
4	Spółka powinna dążyć do tego aby w sytuacji, gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych, związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza, następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.	Na dzień 31.12.2012 r. nie dotyczy MAKRUM S.A. Papiery emitowane przez MAKRUM S.A. nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach lub na różnych rynkach.
5	Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie	MAKRUM S.A. nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracowała zasad jej ustalania m.in. z uwagi na swoją mało rozbudowaną strukturę organizacyjną. Konieczność bycia elastycznym w przypadku zatrudniania nowych pracowników powoduje, że wysokość wynagrodzenia ustalana jest indywidualnie. Wynagrodzenia członków organów zarządzających ustala i zatwierdza Rada



PKT	DOBRA PRAKTYKA	UWAGI
	wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).	Nadzorcza kierując się najlepszą wiedzą i wolą.
9	GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.	Zarząd Spółki składa się z dwóch członków, mężczyzn. Natomiast Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, czterech mężczyzn i jednej kobiety. Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających oraz członków Rady Nadzorczej pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.
10	Jeżeli spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową albo działalność w zakresie edukacji lub nauki i postrzega swoją aktywność w tym zakresie jako element swojej misji biznesowej i strategii rozwoju, mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność, dobrą praktyką jest publikowanie, w sposób przyjęty przez spółkę, zasad prowadzenia przez nią działalności w tym zakresie.	Nie dotyczy Spółki. MAKRUM S.A. jest spółką, która jedynie w nieznacznym zakresie wspiera lub zajmuje się działalnością w określonych w niniejszym punkcie zakresie.
12	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: - transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia	Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej: - transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.
<b>II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
1	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	
1.6	roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,	Zasada nie jest w pełni stosowana przez Spółkę – zamieszczane są jedynie roczne sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w postaci raportów bieżących.
1.7	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	Niniejsza zasada wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur. Treść tej zasady dość ogólnie obejmuje wszelkie sprawy objęte porządkiem obrad, co może dotyczyć zarówno spraw o charakterze organizacyjnym jak i spraw merytorycznych. Udzielanie informacji o charakterze merytorycznym leży w kompetencji Zarządu, który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na pytania akcjonariuszy poza Walnym Zgromadzeniem. Spółka przewiduje również trudności z ustaleniem, czy konkretna osoba zwracająca się z pytaniem przed Walnym Zgromadzeniem jest akcjonariuszem, i czy w konsekwencji treść pytania i udzielonej odpowiedzi powinna być umieszczona na stronie internetowej. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur wewnętrznych w celu stosowania tej zasady.
1.11	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi





PKT	DOBRA PRAKTYKA	UWAGI
	5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
2	Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.	Wymóg zamieszczania na stronie internetowej informacji i dokumentów wskazanych przynajmniej w części II. pkt 1 w języku angielskim wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur – wg Spółki zbyt dużych w porównaniu ze skalą działalności przedsiębiorstwa. MAKRUM S.A. deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur w celu stosowania tej zasady.
3	Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).	Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień rady nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy zarządem i radą nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez MAKRUM S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.
<b>III. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH</b>		
1	Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:	
1.1	raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,	Spółka przewiduje, że zasada będzie stosowana w terminie późniejszym. Rada Nadzorcza Spółki nie widzi obecnie możliwości, by w zakresie swoich zadań w najbliższym czasie włączyć stałą kontrolę funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza rozważy taką decyzję, tak by zastosowane środki kontroli umożliwiały regularną roczną ocenę funkcjonowania w Spółce powyższych systemów.
2	Członek rady nadzorczej powinien przekazać zarządowi spółki informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
8	W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...)</i> .	Nie dotyczy Spółki. MAKRUM S.A. nie ma powołanych komitetów.
9	Zawarcie przez spółkę umowy/transakcji z podmiotem powiązaniem, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt 3, wymaga aprobaty rady nadzorczej.	Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień rady nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź



PKT	DOBRA PRAKTYKA	UWAGI
		uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy zarządem i radą nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez MAKRUM S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.
<b>IV. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY</b>		
1	Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.	W Walnych Zgromadzeniach MAKRUM S.A. udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnych Zgromadzeniach przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w tym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i przejrzystości spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.
10	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:	
10.1	transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,	Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej: - transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia.
10.2	dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.	Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.
10.3	wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia	

### 3.2 Akcjonariat Spółki

Stan posiadania akcji MAKRUM S.A. ustalony na dzień 31.12.2012 r., w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, przedstawia się następująco:





Akcjonariusz	Liczba akcji	Ilość głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	41.364.732	41.364.732	56,77
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 20.03.2013 r. do MAKRUM S.A. nie wpłynęły zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

W dniu 26.10.2011 r. NWZ Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki oraz określenia warunków przeprowadzenia skupu akcji a także uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na realizację skupu przez Spółkę akcji własnych. Zarząd MAKRUM S.A., działając na podstawie upoważnienia wynikającego z uchwał NWZ z 26.10.2011 r. w dniu 04.10.2012 r. podjął uchwałę w sprawie przystąpienia do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich dalszej odsprzedaży.

Warunki nabycia akcji własnych zostały określone w Regulaminie programu odkupu akcji własnych MAKRUM S.A. Z kolei podstawą prawną programu odkupu stanowi art. 362 § 1 pkt 8, art. 362 § 2 pkt 2, art. 365 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

O przystąpieniu do programu odkupu akcji własnych MAKRUM S.A. poinformowała w raporcie bieżącym RB nr 66/2012 z dnia 5.10.2012 r. oraz RB nr 70/2012 z dnia 11.10.2012 r.

W celu wykonania programu odkupu Spółka w dniu 08.10.2012 r. zawarła Umowę obsługi skupu akcji własnych z Domem Maklerskim Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie.

W okresie od 04.10.2012 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania MAKRUM S.A. nabyło 87.616 sztuk akcji własnych.

### **3.3 Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania**

Funkcjonowanie Walnego Zgromadzenia oraz uprawnienia akcjonariuszy są uregulowane przepisami prawa, zwłaszcza przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. (Regulamin Obrad). Dokumenty stanowiące wewnętrzne regulacje Spółki są udostępnione na korporacyjnej stronie internetowej: [www.makrum.pl](http://www.makrum.pl).

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia MAKRUM S.A. obejmują następujące sprawy:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków;
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego;
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
- sposób przeznaczenia czystego zysku, w tym ustalenie terminu nabycia prawa do dywidendy i terminu wypłaty dywidendy;
- tworzenie funduszy celowych.

Poza powyższymi sprawami, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą również inne sprawy, wymienione w Kodeksie Spółek Handlowych lub w przepisach innych ustaw.



Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie jest ważne, bez względu na ilość akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Każda akcja Spółki daje prawo do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki, który ustala również porządek obrad.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, przy czym w sprawach:

- emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,
- zmiany Statutu,
- umorzenia akcji,
- obniżenia kapitału zakładowego,
- zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- rozwiązania Spółki.

uchwały podejmowane są większością  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów.

Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje jego Przewodniczący, który czuwa również nad przestrzeganiem Regulaminu Obrad i porządku obrad, zapewnia sprawny przebieg Walnego Zgromadzenia oraz poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Na Walnym Zgromadzeniu, poza akcjonariuszami, mogą być również obecni w szczególności Członkowie organów Spółki, przedstawiciele Komisji Nadzoru Finansowego, osoby, których udział jest niezbędny z uwagi na rodzaj omawianych spraw (doradcy, przedstawiciele biegłego rewidenta), a także przedstawiciele mediów. Kwestie porządkowe, dotyczące m.in. prowadzenia obrad i organizacji głosowań, regulowane są szczegółowo w Regulaminie Obrad.

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

- prawa majątkowe: prawo do dywidendy, prawo poboru akcji, prawo do kwoty likwidacyjnej;
- prawa korporacyjne: prawo do udziału w walnym zgromadzeniu, prawo głosu, prawo do informacji, prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, prawo do oceny działalności Członków organów Spółki.

Akcje Spółki nie są w żaden sposób uprzywilejowane. Statut MAKRUM S.A. nie przewiduje też żadnych przywilejów o charakterze osobistym, ani też wyłączeń lub ograniczeń praw akcjonariuszy, wynikających z przepisów prawa, lub sposobu wykonywania praw przez akcjonariuszy.

### **3.4 Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki**

#### **Zarząd**

Na dzień 31.12.2012 r. skład Zarządu MAKRUM S.A. przedstawiał się następująco:

- Rafał Jerzy                                      Prezes Zarządu
- Sławomir Winiecki                              Wiceprezes Zarządu

Od 01.01.2012 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki może składać się z jednego lub większej liczby członków – ilość członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna dla całego organu.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki pod przewodnictwem Prezesa Zarządu. Każdy Członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd, o ile Statut, kodeks spółek handlowych lub przepisy innych ustaw nie przewidują również konieczności



uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów (nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”). W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw”, decydujący głos przysługuje Prezesowi Zarządu, gdy przewodniczy na posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki ([www.makrum.pl](http://www.makrum.pl)).

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki, w przypadku gdy skład Zarządu jest wieloosobowy, upoważnionych jest dwóch członków Zarządu – działających łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. Oświadczenia składane Spółce oraz doręczenia pism mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu lub prokurenta.

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2012 r. przedstawiał się następująco:

- Wojciech Sobczak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
  - Jerzy Nadarzewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
  - Tomasz Filipiak – Sekretarz Rady Nadzorczej
- oraz członkowie
- Beata Jerzy – Członek Rady Nadzorczej
  - Krzysztof Kobryński – Członek Rady Nadzorczej

Od 01.01.2012 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej i obowiązujących przepisów, w tym przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej kadencji wynoszącej pięć lat. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być również wybrani według zasad określonych w art. 385 § 3-9 Kodeksu Spółek Handlowych. Ponadto w przypadku, gdy skład osobowy Rady zmniejszy się poniżej wymaganego minimum pięciu osób, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać powołania nowego członka RN tak, aby skład ilościowy tego organu wynosił wymagane minimum 5-ciu osób. Taki wybór nowego członka Rady wymaga zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady Nadzorczej. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia i podejmować na nim uchwały za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a także może podejmować uchwały poza posiedzeniami w formie pisemnej lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który określa szczegółowo jej organizację i sposób wykonywania czynności. Regulamin Rady Nadzorczej jest dostępny na korporacyjnej stronie internetowej Spółki ([www.makrum.pl](http://www.makrum.pl)).

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- ocena sprawozdania finansowego, zarówno co do zgodności z dokumentami, jak i stanem faktycznym, ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, analiza i opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze itp. oraz przedstawianie opinii w tych sprawach Walnemu Zgromadzeniu,
- przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu swojego stanowiska we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad tego organu,



- wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych i nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń, w przypadku gdy Zarząd tego nie zrobił pomimo upływu ustawowego terminu lub gdy Zarząd tego nie uczynił w ciągu dwóch tygodni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą,
- powoływanie, odwoływanie i zawieszanie Prezesa Zarządu, a na jego wniosek członków Zarządu, przy czym brak takiego wniosku nie ogranicza kompetencji Rady oraz wykonywanie względem Zarządu uprawnień ze stosunku pracy lub ustalanie zasad i sposobu wynagrodzenia Zarządowi z tytułu sprawowanej funkcji,
- uchwalanie regulaminu Zarządu oraz jego zmian,
- wyrażanie zgody na przydział akcji nabytych w celu ich zbycia w trybie art.363 § 3 ksh,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału zakładowego spółki, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki.

### **3.5 Zasady zmiany Statutu**

MAKRUM S.A. działa na podstawie postanowień obowiązujących przepisów prawa i uchwalonego Statutu Spółki. Zmiany w tekście Statutu są dokonywane zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Sądów Handlowych.

### **3.6 Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.**

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 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.

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 29.09.1994 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. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

### **3.7 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

W MAKRUM S.A. nie ma jakichkolwiek papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

### **3.8 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu**

W MAKRUM S.A. nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z powszechnie obowiązujących ustaw, odnośnie wykonywania prawa głosu, w tym również ograniczeń czasowego wykonywania prawa głosu, jak również nie ma żadnych postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadanych papierów wartościowych.

### **3.9 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki**

W MAKRUM S.A. nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących ustaw, dotyczących przenoszenia praw własności z papierów wartościowych.

## **4. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

MAKRUM S.A. jest stroną w sprawach toczących się przed sądami powszechnymi o zapłatę należności.

Żadne z toczących się postępowań nie dotyczy zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych MAKRUM S.A. Łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności również nie przekracza 10% kapitałów własnych – odrębnie w każdej z tych grup.

## **5. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.**

### **5.1 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2012 roku.**

Informacje o umowach znaczących Spółka dostarczała w raportach bieżących do wiadomości publicznej w trakcie 2012 roku. Forma, w jakiej zostały one przytoczone w sprawozdaniu, jest bliska w/w raportom bieżącym.





- Zarząd MAKRUM S.A. poinformował, iż w okresie dwunastu miesięcy tj. od dnia 7.02.2011 r. do dnia 07.02.2012 roku, Spółka zawarła z firmą Helmerding hiw Maschinen GmbH z siedzibą w Bad Oeynhausen (Niemcy) umowy na łączną wartość 7.146.047,05 PLN (suma kontraktów zawartych w EUR przeliczona na PLN).

Przedmiotem tych umów było między innymi wykonanie: elementów konstrukcji pras mechanicznych takich jak korpusy, skrzynie przekładniowe, stoły, płyty stołów, suwaki i słupy, jak również wykonanie obróbki mechanicznej detali wykorzystywanych w budowie pras mechanicznych i urządzeniach peryferyjnych do pras.

Największa wartościowo umowa w okresie objętym raportem została zawarta poprzez potwierdzenie dnia 27.06.2011 r. przyjęcia zamówienia numer 115048 na wykonanie elementów konstrukcji prasy mechanicznej (stół, skrzynia, popychacz, słupy) na kwotę 1.164.196,51 PLN z datą realizacji ostatniego elementu przypadającą na 5-ty tydzień 2012 r.

Termin płatności należności Spółki wynikających z umów zawartych z tym kontrahentem wynosi 45 dni licząc od daty wystawienia faktury. Pozostałe warunki nie odbiegają od typowych dla tego rodzaju umów (sprzedaż, dostawa, usługi produkcyjne). (RB 7/2012)

- W dniu 5.03.2012 r. zawarta została pomiędzy MAKRUM S.A. a spółką Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „PATEREK” S.A. z siedzibą w Paterku (ZNTK „PATEREK”) umowa dzierżawy nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, budowlami oraz składnikami majątkowymi o łącznej powierzchni ok. 14.700 m<sup>2</sup> (przedmiot dzierżawy) z prawem użytkowania: placu składowego, manewrowego, dróg dojazdowych i parkingów. Umowa dotyczy części nieruchomości posiadanej w użytkowaniu wieczystym przez ZNTK „PATEREK”, położonej w Paterku k. Nakła nad Notecią przy ul. Przemysłowej 1.

Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na produkcję i świadczenie usług materialnych w związku z prowadzoną przez MAKRUM działalnością gospodarczą. W umowie zawarto zgodę ZNTK „PATEREK” na przeprowadzenie niezbędnych adaptacji przedmiotu dzierżawy pod potrzeby produkcyjne. Ponadto umowa umożliwia wybudowanie przez MAKRUM na dzierżawionym gruncie hali malarni i śrutowni, hali krajalni oraz dodatkowej hali obróbki.

Umowa została zawarta na okres 10 lat począwszy od 01.06.2012 r. Warunkiem wejścia jej w życie jest podjęcie uchwały Walnego Zgromadzenia ZNTK „PATEREK” wyrażającej zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy (warunek zawieszający). Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dwóch etapach – obiekty istniejące i część gruntów do dnia 31.05.2012 r., a w drugim etapie – pozostałą część gruntów do dnia 31.08.2012 r.

Szacunkowa wartość przedmiotu umowy wynosi ok. 10 mln PLN. Oprócz płaconego co miesiąc czynszu dzierżawnego, MAKRUM zwracać będzie na rzecz ZNTK „PATEREK” koszty związane z dostarczeniem mediów do czasu wykonania własnych przyłączy oraz proporcjonalną część kosztów związanych z ochroną, kontrolą ruchu osobowego i towarowego oraz utrzymaniem porządku nieruchomości ZNTK PATEREK, w której znajduje się przedmiot dzierżawy. Umowa przewiduje coroczną waloryzację czynszu dzierżawnego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 01.06.2013 r.

ZNTK „PATEREK” wyraził zgodę na poddzierżawę przedmiotu umowy lub jego części spółkom zależnym MAKRUM, za uprzednim jego poinformowaniem. Ponadto została wyrażona zgoda na przeniesienie przez MAKRUM w terminie do 30.06.2012 r. (pod warunkiem zagwarantowania przez MAKRUM płatności czynszu dzierżawnego) całości praw, obowiązków i wierzytelności wynikających z przedmiotowej umowy na spółkę zależną w 100% od MAKRUM oraz zgoda na cesję powrotną.

W umowie zawarto również warunki dotyczące realizacji przez MAKRUM prawa pierwszeństwa nabycia przedmiotu dzierżawy w przypadku, gdy ZNTK „PATEREK” będzie zamierzał sprzedać przedmiot dzierżawy w całości lub części na rzecz osoby trzeciej oraz określono zasady ustalenia ceny sprzedaży całości lub części przedmiotu dzierżawy, gdy stosowna oferta zostanie złożona bezpośrednio do MAKRUM.

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych przy tego rodzaju umowach.



Pomiędzy MAKRUM i członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a ZNTK „PATEREK” i jego osobami zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania. (RB 9/2012)

- MAKRUM S.A. w okresie od dnia 20.12.2011 r. do 28.11.2012 r. zawarła ze spółkami Grupy Rolls-Royce Marine Companies (Grupa RR) (w skład której wchodzi m.in.: Rolls-Royce Marine AS, Rolls-Royce Marine AB i Rolls-Royce Poland Sp. z o.o.) umowy na łączną wartość 19.607.781,41 PLN (suma kontraktów zawieranych w PLN oraz w EUR wg kursu z daty potwierdzenia zamówień).

Przedmiotem tych umów było między innymi wykonanie: płetw steru, urządzeń pokładowych (skrzynia, urządzenie centrujące, nawijarka liny), gniazd pędnika, części do zestawów sterowych, ramy zakotwiczącej AHF oraz rolek rufowych.

Największą wartościowo umowa w rozpatrywanym okresie objętym raportem została zawarta z Rolls-Royce Marine AS poprzez przyjęcie zamówienia na wykonanie modułów ramy zakotwiczącej na łączną wartość 1.071.180,00 EUR.

Zgodnie z postanowieniami Ogólnych warunków zakupu dla Rolls-Royce Marine Companies, które poprzez potwierdzanie przyjmowania zamówień obowiązują w umowach zawartych z firmami Grupy RR, w tym w umowie, o której mowa w powyższym akapicie, Spółka może zostać obciążona karami umownymi o maksymalnej wartości 10% wartości kontraktu, na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień firm z Grupy RR do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar. (RB 40/2012, RB 97/2012)

- MAKRUM S.A. w dniu 14.08.2012 r. zawarła ze spółką zależną MAKRUM Sp. z o.o. umowę najmu rzeczy ruchomych (Umowa).

W ramach Umowy MAKRUM S.A. (Wynajmujący) oddała do używania rzeczy ruchome niezbędne do wykonywania działalności produkcyjnej przez MAKRUM Sp. z o.o. (Najemcę), zaś Najemca zobowiązał się płacić umówiony czynsz. W skład przedmiotu najmu wchodzi między innymi: maszyny do obróbki metalu, urządzenia spawalnicze, urządzenia pomiarowe, sprzęt biurowy, sprzęt komputerowy, dwa samochody, meble biurowe. Strony podzieliły przedmiot umowy na trzy grupy rzeczy ruchomych enumeratywnie wskazanych w trzech załącznikach.

Strony ustaliły w umowie czynsz najmu płatny miesięcznie w wysokości 37.000 PLN netto za używanie rzeczy określonych w załączniku nr 1, w wysokości 27.000 PLN netto za używanie rzeczy określonych w załączniku nr 2, w wysokości 15.000 PLN netto za używanie rzeczy określonych w załączniku nr 3.

Umowa zawarta została na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia Umowy za 1-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Jednocześnie w Umowie ustalono, że w części dotyczącej rzeczy określonych w załączniku nr 2 Umowa ulega rozwiązaniu z chwilą przeniesienia prawa własności do tych rzeczy w ramach aportu do Najemcy. Ponadto w Umowie ustalono, że w części dotyczącej rzeczy określonych w załączniku nr 3 Umowa ulega rozwiązaniu zgodnie z datą wskazaną w oświadczeniu Najemcy określającej termin zwrotu rzeczy.

Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach. (RB 49/2012)

- MAKRUM S.A., w ramach czynności prowadzonych w celu uruchomienia działalności produkcyjnej i usługowej przez spółkę zależną MAKRUM Sp. z o.o. i przekazania jej części zadań realizowanych dotychczas przez MAKRUM S.A., dokonała zmian w zakresie umów regulujących wykorzystywanie nieruchomości produkcyjnej położonej w Bydgoszczy.

W związku z powyższym w dniu 06.09.2012 r. MAKRUM S.A. (Najemca) zawarła aneks do umowy najmu nieruchomości z dnia 11.03.2010 r. (umowa najmu) ze spółką zależną MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Wynajmujący).





Przedmiotem umowy jest przekazanie do używania nieruchomości, do których Wynajmujący posiada prawo użytkowania wieczystego, zlokalizowanych przy ul. Kamiennej, Sułkowskiego i Dwernickiego w Bydgoszczy. W wyniku zawarcia aneksu do umowy powierzchnia najmu uległa zmniejszeniu do wysokości łącznej powierzchni użytkowej 11.413 m<sup>2</sup>, obejmującej powierzchnie o funkcji produkcyjnej, magazynowej oraz placów, dróg i infrastruktury.

Strony ustaliły w aneksie miesięczny czynsz najmu w łącznej wysokości 64.565,34 PLN netto.

Pozostałe warunki umowy najmu nie uległy zmianie i nie odbiegają od powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

Jednocześnie w dniu 06.09.2012 r. MAKRUM S.A. otrzymała informację od swoich spółek zależnych MAKRUM Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Najemca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Wynajmujący) o zawarciu między nimi w dniu 06.09.2012 r. umowy najmu nieruchomości.

Przedmiotem umowy jest przekazanie do używania nieruchomości, do których Wynajmujący posiada prawo użytkowania wieczystego, zlokalizowanych przy ul. Kamiennej, Sułkowskiego i Dwernickiego w Bydgoszczy o łącznej powierzchni użytkowej 11.035 m<sup>2</sup>, obejmującej powierzchnie o funkcji produkcyjnej, biurowo-socjalnej, magazynowej oraz placów, dróg i infrastruktury.

Strony ustaliły w umowie miesięczny czynsz najmu w łącznej wysokości 91.691 PLN netto. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

Ponadto w dniu 06.09.2012 r. MAKRUM S.A. zawarła jako Wynajmujący umowę podnajmu nieruchomości ze spółką zależną MAKRUM Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Podnajemca).

Przedmiotem umowy jest przekazanie do używania nieruchomości przy ul. Kamiennej, Sułkowskiego i Dwernickiego w Bydgoszczy o łącznej powierzchni użytkowej 6.877 m<sup>2</sup>, obejmującej powierzchnie o funkcji produkcyjnej i magazynowej.

Strony ustaliły w umowie miesięczny czynsz najmu w łącznej wysokości 44.100 PLN netto. Umowę zawarto na czas nieokreślony z tym zastrzeżeniem, że umowa podnajmu wygaśnie wraz z wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy najmu zawartej dnia 11.03.2010 r. przez MAKRUM S.A. z MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy – użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach. (RB 52/2012)

- MAKRUM S.A. w dniu 27.04.2012 r. podpisała z Bankiem BPH S.A. (Bank) z siedzibą w Krakowie, Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy aneks nr 9 do Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową na kwotę 8.675.000,00 PLN, w tym do kwoty 5.600.000,00 PLN limitu kredytowego do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym lub kredytu na wydzielonym rachunku kredytowym w PLN, w tym do kwoty 2.075.000,00 PLN na gwarancje bankowe zwrotu zaliczki, gwarancje dobrego wykonania kontraktu w PLN, EUR, USD, NOK lub na wystawienie akredytyw dokumentowych w wyżej wymienionych walutach.

Kredyt został udostępniony do dnia 29.06.2012 r., z tym że terminy ważności otwartych akredytyw i gwarancji bankowych nie mogą być dłuższe niż 1 rok od daty wystawienia i nie mogą wykraczać poza 29.06.2013 r., za wyjątkiem gwarancji udzielonej na rzecz jednego z kontrahentów Spółki, która może zostać wystawiona do dnia 30.11.2013 r.

Zabezpieczeniem spłaty umowy o kredyt są między innymi:

- 1) hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 18.850.000,00 PLN na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym Spółki położonych w Szczecinie przy ul. Gdańskiej 36 ( Stocznia Pomerania ),



- 2) sądowy zastaw rejestrowy na maszynach i urządzeniach Spółki znajdujących się w zakładzie Stocznia Pomerania w Szczecinie,
- 3) poręczenie cywilne MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy oraz MAKRUM Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

Hipoteka kaucyjna umowna i zastaw rejestrowy zostały ustanowione w drodze umowy w dniu zawarcia umowy kredytowej (30.10.2009 r.) i zmienione w dniu zawarcia aneksu nr 7 z Bankiem do tej umowy kredytowej (27.10.2011 r.). Hipotekę ustanowiono na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej i częściowo niezabudowanej o powierzchni 51.976 m<sup>2</sup> (trzy księgi wieczyste) oraz na prawie własności budynków i budowli na tym gruncie posadowionych – grunt i budynki łącznie składają się na zakład „Stocznia Pomerania” w Szczecinie. Zastaw ustanowiono na znacznej części niezamortyzowanych maszyn i urządzeń stanowiących wyposażenie zakładu „Stocznia Pomerania” w Szczecinie. Hipoteka zabezpiecza zobowiązanie kredytowe do kwoty 18.850.000,00 PLN a zastaw zabezpiecza do kwoty 15.905.750,00 PLN (kapitał, wszelkie odsetki, opłaty, prowizje), wartość ewidencyjna obciążonego hipoteką prawa użytkownika wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków ujęta jest w księgach rachunkowych Spółki na kwotę 18.433 tys. PLN netto a wartość ewidencyjna obciążonych zastawem maszyn i urządzeń ujęta jest na kwotę 9.700 tys. PLN netto. (wartości na dzień 31.12.2011 r.)

Pomiędzy Spółką oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi a Bankiem występuję powiązanie, w ten sposób, iż członek Rady Nadzorczej MAKRUM S.A. jest jednocześnie dyrektorem Centrum Korporacyjnego Banku w Poznaniu. Pomiędzy pozostałymi osobami zarządzającymi i nadzorującymi Spółkę, a Bankiem BPH i jego osobami zarządzającymi nie ma innych powiązań niż wymienione powyżej. (RB 26/2012)

- MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupujący) w dniu 09.05.2012 r. zawarła umowę z Prezesem Zarządu tej Spółki Rafałem Jerzy oraz jego żoną Beatą Jerzy (Sprzedający), w wyniku której doszło do nabycia przez MAKRUM Development Sp. z o.o. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki oznaczonej w ewidencji numerami 31/3, 31/11 i 31/12 o powierzchni 0,1730 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00004708/8 wraz z własnością budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, a znajdującego się na tej nieruchomości gruntowej za cenę 3.652.200,00 PLN.

Jednocześnie, pomiędzy tymi samymi stronami i w tej samej umowie, została zawarta warunkowa umowa nabycia przez MAKRUM DEVELOPMENT Sp. z o.o.:

a) prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki oznaczonej w ewidencji numerami 119/7, 119/8 i 119/9 o powierzchni 0,2446 ha położonej w Bydgoszczy przy ulicy Dwernickiego, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00029322/9, za cenę 1.584.600,00 PLN,

b) prawa użytkownika wieczystego niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji numerem 104/1 o powierzchni 0,0186 ha położonej w Bydgoszczy przy ulicy Leśnej, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00002872/4, za cenę 144.600,00 PLN,

c) prawa użytkownika wieczystego niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji numerem 103/1 o powierzchni 0,0758 ha położonej w Bydgoszczy przy ulicy Leśnej, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00002866/9, za cenę 618.600,00 PLN pod warunkiem zawieszającym, że Miasto Bydgoszcz nie wykona prawa pierwokupu tych trzech nieruchomości. Miasto Bydgoszcz nie skorzystało z prawa pierwokupu wobec czego MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy w dniu 14 maja 2012 roku zawarła umowę o przeniesieniu prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych opisanych powyżej.

Strony ustaliły, że zapłata ceny nastąpi najpóźniej do końca 2012 r.



- MAKRUM S.A. w dniu 29.06.2012 r. podpisała z Bankiem BPH S.A. (Bank) z siedzibą w Krakowie, Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy aneks nr 10 do Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową na kwotę 8.675.000,00 PLN, w tym do kwoty 5.600.000,00 PLN limitu kredytowego do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym lub kredytu na wydzielonym rachunku kredytowym w PLN, w tym do kwoty 2.075.000,00 PLN na gwarancje bankowe zwrotu zaliczki, gwarancje dobrego wykonania kontraktu w PLN, EUR, USD, NOK lub na wystawienie akredytyw dokumentowych w wyżej wymienionych walutach.

Kredyt został udostępniony do dnia 31.12.2012 r., z tym że terminy ważności otwartych akredytyw i gwarancji bankowych nie mogą być dłuższe niż 1 rok od daty wystawienia i nie mogą wykraczać poza 31.12.2013 r., za wyjątkiem gwarancji udzielonej na rzecz jednego z kontrahentów Spółki, która może zostać wystawiona do dnia 31.05.2014 r.

Umowa zakłada 5 miesięcznych spłat kredytu (obniżenia kwoty dostępnego limitu) w wysokości 300.000,00 PLN każda, pierwsza rata płatna w dniu 31.07.2012 r.

Zabezpieczeniem spłaty umowy o kredyt są między innymi:

- 1) hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 18.850.000,00 PLN na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym Spółki położonych w Szczecinie przy ul. Gdańskiej 36 (Stocznia Pomerania),
- 2) sądowy zastaw rejestrowy na maszynach i urządzeniach Spółki znajdujących się w zakładzie Stocznia Pomerania w Szczecinie,
- 3) poręczenie cywilne MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. z siedziba w Bydgoszczy oraz MAKRUM Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy,

Hipoteka kaucyjna umowna i zastaw rejestrowy zostały ustanowione w drodze umowy w dniu zawarcia umowy kredytowej (30.10.2009 r.) i zmienione w dniu zawarcia aneksu nr 7 z Bankiem do tej umowy kredytowej (27.10.2011 r.). Hipotekę ustanowiono na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej i częściowo niezabudowanej o powierzchni 51.976 m<sup>2</sup> (trzy księgi wieczyste) oraz na prawie własności budynków i budowli na tym gruncie posadowionych – grunt i budynki łącznie składają się na zakład „Stocznia Pomerania” w Szczecinie. Zastaw ustanowiono na znacznej części niezamortyzowanych maszyn i urządzeń stanowiących wyposażenie zakładu „Stocznia Pomerania” w Szczecinie, w tym na: tokarkach, frezarkach, giętarkach, prostownikach i półautomatach spawalniczych, dźwigach, żurawiach, suwnicach, łóżach podporowych (zastaw na zbiorze rzeczy stanowiących organizacyjną całość wg listy tego zbioru sporządzonej na dzień 30.09.2010 r.). Hipoteka zabezpiecza zobowiązanie kredytowe do kwoty 18.850.000,00 PLN, a zastaw zabezpiecza do kwoty 15.905.750,00 PLN (kapitał, wszelkie odsetki, opłaty, prowizje). Wartość ewidencyjna obciążonego hipoteką prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków ujęta jest w księgach rachunkowych Spółki na kwotę 18.433 tys. PLN netto, a wartość ewidencyjna obciążonych zastawem maszyn i urządzeń ujęta jest na kwotę 9.700 tys. PLN netto. (wartości na dzień 31.12.2011 r.)

Pomiędzy Spółką oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi a Bankiem występuje powiązanie, w ten sposób, iż członek Rady Nadzorczej MAKRUM S.A. jest jednocześnie dyrektorem Makroregionu Północno-Zachodniego Banku w Poznaniu. Pomiędzy pozostałymi osobami zarządzającymi i nadzorującymi Spółkę, a Bankiem BPH i jego osobami zarządzającymi nie ma innych powiązań niż wymienione powyżej. (RB 45/2012)

- w dniu 17.01.2012r. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce MAKRUM Development Sp. z o.o., a w dniu 08.02.2012r. aneks do tej umowy, pomiędzy spółką zależną STATEN COMPANY Ltd. z siedzibą w Larnace (dalej Sprzedająca), w której MAKRUM S.A. posiada 100% udziałów, a Scala IRP Capital Partners z siedzibą w Luksemburgu (dalej Kupująca).

Strony w umowie ustaliły, iż ostateczna umowa sprzedaży udziałów zostanie zawarta po poinformowaniu Kupującej przez Sprzedającą o spełnieniu warunków umowy, nie później niż w dniu 30.04.2012r.



W umowie wskazano na warunki umowy wymienione poniżej:

- o gwarancje i zapewnienia Sprzedającej są zgodne z prawdą, dokładne, pełne i wiarygodne,
- o gwarancje i zapewnienia Kupującej są zgodne z prawdą, dokładne, pełne i wiarygodne;
- o uzyskanie przez MAKRUM Development Sp. z o.o. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę centrum handlowego w Bydgoszczy. Warunek ten został spełniony, o czym Sprzedająca poinformowała Kupującą.
- o nabycie przez Sprzedającą wszystkich udziałów w spółce MAKRUM Development Sp. z o.o.
- o podpisanie przez MAKRUM Development Sp. z o.o. zmienionej i poprawionej umowy dzierżawy z MAKRUM S.A.
- o nabycie przez MAKRUM Development Sp. z o.o. nieruchomości (o nr Ksiąg Wieczystych: KW BY1B/00029322/9; KW BY1B/00004708/8; KW BY1B/00002866/9; KW BY1B/00002872/4) objętych pozwoleniem na budowę centrum handlowego w Bydgoszczy, a nie stanowiących użytkownika wieczystego MAKRUM Development Sp. z o.o. Wartość transakcji określona zostanie na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę nieruchomości.
- o zawarcie przez Strony umowy oraz agenta depozytowego umowy rachunku depozytowego, w której jedynym warunkiem zwolnienia zdeponowanej kwoty na rzecz Sprzedającej jest przedstawienie podpisanej umowy końcowej zbycia udziałów, a Kupującą w celu zapłaty części wartości transakcji uzna rachunek depozytowy kwotą łączną w wysokości 10 mln EUR (liczoną łącznie z kwotami wynikającymi z innych tytułów umownych). Warunek zawarcia umowy rachunku depozytowego został spełniony.

Zgodnie z umową, Kupująca zobowiązana była do wpłaty na rachunek depozytowy zaliczki w wysokości 2,5 mln EUR w terminie 21 dni od daty zawarcia umowy. Kupująca do dnia dzisiejszego nie dokonała wpłaty na rachunek depozytowy.

W dniu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziałów Kupująca zobowiązana będzie do zapłaty 10 mln EUR, zaś na pozostałą część wartości transakcji w wysokości 15 mln EUR Sprzedająca udzieli Kupującej pożyczki z terminem spłaty do dnia 30.06.2014r. Ostateczna wartość transakcji określona zostanie w dniu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziałów na podstawie kalkulacji uwzględniającej wartości netto aktywów MAKRUM

Development Sp. z o.o. wg stanu na dzień zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziałów oraz uwzględniającą wartość nieruchomości MAKRUM Development Sp. z o.o. wynoszącą 25 mln EUR.

Strony w umowie ustaliły, że jeżeli koszty inwestycji drogowych związanych z realizacją centrum handlowego na nieruchomościach MAKRUM Development Sp. z o.o. przekroczą kwotę 23 mln PLN, Sprzedająca pokryje koszty powyżej tej kwoty, pod warunkiem, że Kupująca zachowa procedurę związaną z kontrolą kosztów inwestycyjnych.

Zgodnie z umową dowolna Strona umowy ma prawo rozwiązać umowę do dnia 30.04.2012r. jeżeli druga Strona w sposób istotny naruszy zobowiązania lub uzgodnienia wynikające z umowy.

Pomiędzy MAKRUM S.A. i osobami w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej MAKRUM S.A. nie ma powiązań ze Stroną Kupującą

- w dniu 24.07.2012 zawarto kolejny aneks do umowy z dnia 17.01.2012. Ze strony Sprzedającego niniejszy aneks podpisał Pan Rafał Jerzy, a za Kupującego: Pan Alex J. Antonis i Pan Ignace Adolf Julien Van Meenen.

Na mocy przedmiotowego aneksu zmieniono następujące istotne elementy umowy:





- ostateczna umowa sprzedaży udziałów zostanie zawarta po poinformowaniu Kupującego przez Sprzedającego o spełnieniu warunków umowy, nie później niż w dniu 30.05.2012r.

- skreślono warunek mówiący o zobowiązaniu Kupującego do wpłaty na rachunek depozytowy zaliczki w wysokości 2,5 mln EUR.

- zmieniono zasadę wypłaty kwoty 10 mln EUR, która ma być złożona na rachunku powierniczym escrow w taki sposób, że część ceny za udziały tj. kwota wynikająca z zaświadczeń banków o aktualnym stanie zadłużenia kredytowego zabezpieczonego hipotekami na nieruchomościach stanowiących własność MAKRUM

DEVELOPMENT Sp. z o.o. będzie płacona bezpośrednio na rzecz tych banków w celu uzyskania ich zgód (listów mazalnych) na wykreślenie hipotek, a pozostała część tej kwoty zostanie wypłacona na rachunek Sprzedającego wskazany w umowie escrow.

- wydłużono do dnia 30.05.2012r. okres dotyczący prawa do rozwiązania umowy przez dowolną Stronę, jeżeli druga Strona umowy w sposób istotny naruszy zobowiązania lub uzgodnienia wynikające z umowy.

- dodano zapis, iż w przypadku jeżeli Kupujący nie spełni warunku wpłaty na rachunek escrow kwoty 10 mln EUR zapłaci karę w wysokości wydatków poniesionych przez Sprzedającego związanych z niniejszą umową, jednakże nie więcej niż 80 tys. EUR.

- dodano zapis, iż w okresie ważności przedmiotowej umowy Sprzedający nie zawrze żadnej umowy/warunkowego zobowiązania z innym podmiotem w zakresie pokrywającym się z tą umową (wyłącznie na rzecz Kupującego).

- wprowadzono zapis umożliwiający Kupującemu przeniesienie wszystkich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na spółkę utworzoną przez Kupującego i Wecken & Cie. KG (z siedzibą w Bazylei) lub podmiot z Grupy Wecken.

- dodano zapis mówiący, iż w związku z tym, że Kupujący wkrótce może zostać udziałowcem w MAKRUM DEVELOPMENT Sp. z o.o., jest on wysoce zainteresowany w szczególności kształtem i rozwojem prac nad Centrum Handlowym Makrum oraz wyraża wolę aktywnego uczestnictwa w tych pracach, w tym w spotkaniach z lokalnymi władzami, mediami, najemcami itp.

- w dniu 16 maja 2012r. doszło do spełnienia warunku, jednego z kilku, wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce zależnej MAKRUM Development Sp. z o.o., zawartej pomiędzy spółką zależną STATEN COMPANY Ltd. z siedzibą w Larnace, w której MAKRUM S.A. posiada 100% udziałów, a Scala IRP Capital Partners z siedzibą w Luksemburgu.

Warunek dotyczył nabycia przez MAKRUM Development Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Bydgoszczy obejmujących działki ewidencyjne, dla których Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgi wieczyste nr KW BY1B/00029322/9, KW BY1B/00004708/8, KW BY1B/00002866/9 – działka nr 103/1, KW BY1B/00002872/4 – działka nr 104/1.

W wyniku zawarcia umowy sprzedaży i warunkowej umowy sprzedaży z dnia 9 maja 2012 r. oraz umowy o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego z dnia 14 maja 2012 r., a następnie dokonania dnia 16 maja 2012 r. odpowiednich wpisów w księgach wieczystych doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego do wyżej określonych nieruchomości na spółkę MAKRUM Development Sp. z o.o.

Pomimo spełnienia warunków ze strony GK MAKRUM S.A. nie doszło do zawarcia finalnej umowy.

w dniu 17 maja 2012r. została zawarta przez Hotel 2 Sp. z o.o. (obecna nazwa CRISMO Sp. z o.o.) umowa o roboty budowlane (dalej umowa) z Przedsiębiorstwem Budowlanym DOMBUD S.A. z siedzibą w Katowicach (Wykonawca).



Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę robót budowlanych oraz projektu zamiennego i wykonawczego wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych dla inwestycji budowlanej polegającej na rozbudowie i przebudowie hotelu w Chorzowie przy ul. Armii Krajowej.

Strony ustaliły w umowie wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 12 397 401,26 złotych netto. Ostateczna wysokość tego wynagrodzenia może ulec obniżeniu w wyniku optymalizacji kosztów inwestycji zgodnie z zasadą „open book” opisaną w umowie. Wynagrodzenie za roboty budowlane płatne będzie w miesięcznych okresach rozliczeniowych zgodnie z harmonogramem rzeczowo – finansowym. Terminy płatności za wykonanie projektu zamiennego i wykonawczego określone zostały w harmonogramie dyrektywnym.

Zamawiająca tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy dokona zapłaty za wszystkie faktury częściowe (miesięczne) do wysokości 90% ich wartości netto lub otrzyma od Wykonawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową.

Zgodnie z umową, Wykonawca został zobowiązany do wykonania przedmiotu umowy w terminie do czerwca 2013r.

Wykonawca zobowiązany został do zabezpieczenia roszczeń Zamawiającej wobec Wykonawcy, a dotyczących prawidłowego wykonania umowy i odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji. W tym celu Wykonawca ma przedstawić najpóźniej w terminie 30 dni po dacie wejścia w życie umowy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową, stanowiącą zabezpieczenie prawidłowego wykonania niniejszej umowy, wystawioną na rzecz Zamawiającej, ważną na okres do dnia zakończenia realizacji robót budowlanych i opiewającą na kwotę stanowiącą 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto.

Strony w umowie ustaliły, że w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającą z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy bądź przez Wykonawcę bez istotnej przyczyny, Zamawiającej należąca będzie kara umowna w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z powodu opóźnienia Zamawiającej w zapłacie wynagrodzenia miesięcznego powyżej 60 dni roboczych,

Wykonawcy służyć będzie prawo dochodzenia r kary umownej do w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. Ponadto strony ustaliły, że suma kar umownych ze wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wysokości wynagrodzenia ryczałtowego netto. Każdej ze stron służy prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych zastrzeżonych w umowie.

Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

- MAKRUM S.A. w dniu 29.06.2012 r. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy aneks nr 12 do Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 16.05.2006 r.

Na mocy powyższego aneksu został przedłużony termin udostępnienia kredytu do dnia 31.12.2012 r., w łącznej kwocie 8.300.000,00 PLN, w tym do kwoty 2.000.000,00 PLN do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym prowadzonym w PLN, a do kwoty 6.300.000,00 PLN do wykorzystania w formie transz kredytu lub otwieranych akredytyw dokumentowych.

Umowa zakłada 5 miesięcznych spłat kredytu (obniżenia kwoty dostępnego limitu) w wysokości 300.000,00 PLN każda, pierwsza rata płatna w dniu 31.07.2012 r.

Umowa przewiduje ponadto, że terminy ważności otwartych akredytyw mogą wykraczać na okres do 12 miesięcy poza termin okresu kredytowania.

Zabezpieczeniem spłaty umowy o kredyt są:

- 1) weksel in blanco,
- 2) pełnomocnictwo do rachunków Spółki w Banku,



- 3) hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 18.000.000,00 PLN na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna) położonych w Bydgoszczy w obrębie ulic Kamiennej, Sułkowskiego, Leśnej i Dwernickiego,
- 4) oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji.

Hipoteka kaucyjna umowna została ustanowiona w drodze umowy w dniu zawarcia umowy kredytowej (16.05.2006 r.) i zmieniona w dniu zawarcia aneksu z Bankiem do tej umowy kredytowej (28.04.2010 r.). Hipotekę ustanowiono na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej i częściowo niezabudowanej o powierzchni 89.620 m<sup>2</sup> (cztery księgi wieczyste) oraz na prawie własności budynków i budowli na tym gruncie posadowionych – zabudowa przemysłowa, drogi i place towarzyszące. Hipoteka zabezpiecza zobowiązanie kredytowe do kwoty 18.000.000,00 PLN (kapitał, wszelkie odsetki, opłaty, prowizje oraz wszelkie inne należności Banku z tytułu Umowy).

W księgach rachunkowych Spółki MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna) nieruchomości obciążone hipoteką są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości na dzień 31.12.2012 r. na kwotę 30.520 tys. PLN netto.

Pomiędzy Spółką oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi a Bankiem PEKAO S.A. i jego osobami zarządzającymi nie ma powiązań. (RB 46/2012)

- MAKRUM S.A. (w nawiązaniu do raportu bieżącego numer 46/2012 z dnia 29.06.2012 r.) w dniu 24.09.2012 r. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy aneks nr 13 do Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 16.05.2006 r.

Na mocy powyższego aneksu uległ zmianie harmonogram spłat kredytu (obniżenie kwoty dostępnego limitu) poprzez zmniejszenie kwoty miesięcznych rat spłaty do 150.000,00 PLN każda.

Pozostałe warunki umowy kredytowej nie uległy zmianie. (RB 56/2012)

- MAKRUM S.A. (w nawiązaniu do raportu bieżącego numer 45/2012 z dnia 29.06.2012 r.) w dniu 25.09.2012 r. podpisała z Bankiem BPH S.A. (Bank) z siedzibą w Krakowie, Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy aneks nr 12 do Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową.

Na mocy powyższego aneksu uległ zmianie harmonogram spłat kredytu (obniżenie kwoty dostępnego limitu) poprzez zmniejszenie kwoty miesięcznych rat spłaty do 150.000,00 PLN każda oraz określony został tryb i warunki udzielenia zgody przez Bank BPH S.A. na zmniejszenie prawnego zabezpieczenia kredytu, w formie wydania zgody na wykreślenie hipoteki Banku, w przypadku sprzedaży przez Spółkę nieruchomości w Szczecinie, o której była mowa w raporcie bieżącym numer 26/2010 i 42/2012.

Pozostałe warunki umowy kredytowej nie uległy zmianie. (RB 57/2012)

- MAKRUM S.A. w dniu 28.12.2012 r. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy, aneks nr 14 do Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 16.05.2006 r.

Na mocy powyższego aneksu został przedłużony termin udostępnienia kredytu do dnia 31.01.2013 r. w nowej łącznej kwocie 7.400.000,00 PLN, w tym do kwoty 2.000.000,00 PLN do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym prowadzonym w PLN, a do kwoty 5.400.000,00 PLN do wykorzystania w formie transz kredytu lub otwieranych akredytyw dokumentowych.

Pozostałe warunki Umowy Kredytu, w tym prawne zabezpieczenia pozostają bez zmian. O szczegółowych warunkach Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową





wielowalutową z dnia 16.05.2006 r. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 46/2012 z dnia 29.06.2012 r.

Niniejsze przedłużenie kredytu ma charakter techniczny, do dnia 31.01.2013 r. Spółka zamierza ustalić wraz z bankami finansującymi nową strukturę finansowania uwzględniającą planowane z dniem 01.01.2013 r. rozpoczęcie działalności operacyjnej przez Spółkę MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (RB 112/2012)

- MAKRUM S.A. w dniu 28.12.2012 r. podpisała z Bankiem BPH S.A. (Bank) z siedzibą w Krakowie, Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy, aneks nr 13 do Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową.

Na mocy powyższego aneksu został przedłużony termin udostępnienia limitu kredytowego do dnia 31.12.2013 r. w nowej łącznej kwocie 6.125.000,00 PLN, w tym do kwoty 3.050.000,00 PLN limitu kredytowego do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym lub kredytu na wydzielonym rachunku kredytowym w PLN, w tym do kwoty 2.075.000,00 PLN na gwarancje bankowe zwrotu zaliczki, gwarancje dobrego wykonania kontraktu w PLN, EUR, USD, NOK lub na wystawienie akredytyw dokumentowych w wyżej wymienionych walutach.

Kredyt został udostępniony do dnia 31.01.2013 r., z tym że terminy ważności otwartych akredytyw i gwarancji bankowych nie mogą być dłuższe niż 1 rok od daty wystawienia i nie mogą wykraczać poza 31.01.2014 r., za wyjątkiem gwarancji udzielonej na rzecz jednego z kontrahentów Spółki, która może zostać wystawiona do dnia 30.06.2014 r.

Pozostałe warunki Umowy Kredytu, w tym prawne zabezpieczenia pozostają bez zmian. O szczegółowych warunkach Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 30.10.2009 r. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2012 z dnia 29.06.2012 r.

Niniejsze przedłużenie kredytu ma charakter techniczny, do dnia 31.01.2013 r. Spółka zamierza ustalić wraz z bankami finansującymi nową strukturę finansowania uwzględniającą planowane z dniem 01.01.2013 r. rozpoczęcie działalności operacyjnej przez Spółkę MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (RB 113/2012).

- W dniu 9.10.2012 r. MAKRUM Development Sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz przedwstępną umowę sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego z LEROY MERLIN – INWESTYCJE Sp. z o.o. Przedmiotem umowy jest ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego i jego sprzedaż wraz z prawami związanymi, który to lokal o powierzchni około 11.630 m<sup>2</sup> przeznaczony jest na sklep wielkopowierzchniowy z materiałami dla domu i ogrodu zostanie wybudowany na nieruchomości położonej w Bydgoszczy w obrębie ulic Dwernickiego, Sułkowskiego, Kamiennej i Leśnej. Ponadto do powyższego lokalu przynależność będzie odpowiedni udział w prawach związanych z nieruchomością wspólną, którą stanowi grunt oraz części Centrum Handlowego. Cena sprzedaży lokalu lub udziału wynosi 51.000.000,00 PLN netto.

- 22.10.2012 r. MAKRUM S.A. jako Sprzedająca zawarła warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (Umowa) z PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna Spółka Akcyjna z siedzibą w Bełchatowie (Kupująca).

W Umowie Sprzedająca zobowiązała się do wydania przedmiotu umowy w dniu zawarcia umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości – działki zabudowanej i niezabudowanej o łącznej powierzchni 1,4351 ha oraz własności budynków i budowli położonych w granicach portu morskiego w Szczecinie przy ul. Gdańskiej obejmującej:

- a. prawo użytkowania wieczystego działki nr 104 obręb 84 Śródmieście o obszarze 1.3641 ha wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na tej działce, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, za cenę 7.652.601 PLN (siedem milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące sześćset jeden złotych).



- b. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr 41/2 o powierzchni 0.0710 ha, za cenę netto 398.310 PLN (trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dziesięć złotych) plus należny podatek VAT.

Umowa zawarta była warunkiem, że Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. z siedzibą w Szczecinie jako podmiot zarządzający portem nie skorzysta z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich, a w przypadku nie skorzystania z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa przez podmiot zarządzający portem pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa, przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 2 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich.

Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

Wartość ewidencyjna przedmiotu umowy w księgach rachunkowych Spółki MAKRUM S.A. wynosi 2 904 236,55 PLN. (RB 72/2012)

- W związku z powyższym w dniu 22.10.2012 uległa zmianie zawarta dnia 05.12.2011 r. pomiędzy MAKRUM S.A. a spółką zależną MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. umowa dzierżawy przedsiębiorstwa „Stocznia Pomerania” (RB nr 46/2011 z dnia 5 grudnia 2011 r.) w ten sposób, że ilość dzierżawionych nieruchomości zmniejszyła się o 1.4351 ha. Zarazem zmniejszył się czynsz najmu – obecna wartość przedmiotu umowy wynosi ok. 11,1 mln PLN (czynsz za okres 5 lat dzierżawy). (RB 73/2012)
- W dniu 25.10.2012 r. CRISMO Sp. z o.o. (dawniej HOTEL 2 Sp. z o.o.) z siedzibą w Bydgoszczy zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu Umowę o kredyt inwestycyjny oraz Umowę o kredyt rewolwingowy na realizację zaplanowanej inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku pod funkcję usługowo-hotelową w Chorzowie przy ul. Armii Krajowej. Na podstawie umowy o kredyt inwestycyjny Bank udzielił Spółce kredytu na kwotę 14.268.000,00 PLN, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji, zaś Spółka zobowiązała się do spłaty kredytu w 120 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.12.2023 r. Na podstawie umowy o kredyt rewolwingowy Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości 2.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją inwestycji, zaś Spółka zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.12.2013 r.
- W dniu 25.10.2012 r. CRISMO Sp. z o.o. (dawniej HOTEL 2 Sp. z o.o.) z siedzibą w Bydgoszczy (Wydzierżawiający) oraz FOCUS Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Dzierżawca) podpisały Umowę zobowiązującą do rozbudowy i przebudowy hotelu wraz infrastrukturą zewnętrzną i wewnętrzną oraz warunkowa umowa dzierżawy (z datą zawarcia 01.10.2012 r. Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Wydzierżawiającego do oddania do użytkowania Dzierżawcy hotelu w Chorzowie przy ul. Armii Krajowej do dnia 31.07.2013 r., i zobowiązanie Dzierżawcy do przyjęcia w dzierżawę Hotelu na okres dzierżawy tj. 10 lat od daty otwarcia Hotelu tj. najpóźniej 45 dni od daty oddania do użytkowania i zobowiązanie się do płacenia Wydzierżawiającemu czynszu od daty otwarcia Hotelu do końca okresu dzierżawy.

Strony ustaliły, że w okresie dzierżawy Dzierżawca z tytułu dzierżawy Hotelu, płacić będzie miesięcznie w 12 równych ratach na rzecz Wydzierżawiającego czynsz z uwzględnieniem waloryzacji w wysokości:

- a) 27% przychodów rocznych całkowitych netto, nie mniej niż 2.100.000,00 PLN netto w pierwszym roku okresu dzierżawy,
- b) 29% przychodów rocznych całkowitych netto, nie mniej niż 2.250.000,00 PLN netto w drugim roku okresu dzierżawy,
- c) 30% przychodów rocznych całkowitych netto, nie mniej niż 2.400.000,00 PLN netto, od trzeciego roku okresu dzierżawy.



- W związku ze spełnieniem wszystkich warunków warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.10.2012 r. w dniu 21.12.2012 r. MAKRUM S.A. podpisała z PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. z siedzibą w Bełchatowie umowę przenoszącą prawo wieczystego użytkowania nieruchomości w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest przeniesienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości – działki zabudowanej i niezabudowanej o łącznej powierzchni 1,4351 ha oraz własności budynków i budowli położonych w granicach portu morskiego w Szczecinie przy ul. Gdańskiej obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 104 obręb 84 Śródmieście o obszarze 1.3641 ha wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na tej działce, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności oraz prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr 41/2 o powierzchni 0.0710 ha za łączną cenę 8.050.911 PLN netto.

## 5.2 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym.

MAKRUM S.A. w dniu 15.01.2013 r. zawarła ze spółką zależną MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka) aneks do umowy z dnia 30.12.2010 r. Na podstawie tej umowy MAKRUM sprzedało Spółce prawa do zlecenia inwestycyjnego – projektu deweloperskiego pod nazwą „Centrum Handlowe MAKRUM” stosownie do spisu nakładów, wydatków i umów zawartych oraz wykonanych przez MAKRUM, a dotyczących m.in. koncepcji, ekspertyz, opracowań, komercjalizacji, założeń projektowych, autorskich praw majątkowych, z których to umów nakłady te wynikały (przedmiot sprzedaży).

Wartość zobowiązania głównego Spółki aktualna na dzień zawarcia aneksu wynosiła 11.060.396,19 PLN (reszta ceny sprzedaży).

Niniejszym aneksem Strony zmieniły termin płatności określony w aneksie z dnia 31.12.2012r. na dzień 31.03.2013 r.

Umowa znacząca z uwagi na przekroczenie 10% przychodów Grupy Kapitałowej MAKRUM za okres ostatnich 4 kwartałów. Spółka przyjmuje to kryterium z uwagi na fakt, iż obecnie pozwala ono lepiej ocenić znaczenie zawartej umowy.

MAKRUM S.A. w dniu 28.01.2013 r. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy, aneks nr 15 do Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 16.05.2006 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Na mocy powyższego aneksu został przedłużony termin udostępnienia kredytu do dnia 30.09.2013 r. w nowej łącznej kwocie:

- 7.400.000,00 PLN od dnia 01.12.2012 r. do dnia 30.04.2013 r.,
- 6.400.000,00 PLN od dnia 01.05.2013 r. do dnia 31.05.2013 r.,
- 6.100.000,00 PLN od dnia 01.06.2013 r. do dnia 30.06.2013 r.,
- 3.700.000,00 PLN od dnia 01.07.2013 r. do dnia 30.09.2013 r.,

w tym do kwoty 2.000.000,00 PLN do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym prowadzonym w PLN, a pozostałe kwoty w formie transz kredytu lub otwieranych akredytyw.

W okresie obowiązywania Umowy Kredytu łączny limit kredytów udzielonych na podstawie Umowy Nr 1/2013 kredytu obrotowego z dnia 28.01.2013 r., zawartej przez spółkę zależną od Spółki – MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (Rb 10/2013 z dn. 29.01.2013 r.) oraz Umowy Kredytu nie może przekroczyć 12.700.000,00 PLN.

Stopniowe zmniejszanie kwoty finansowania związane jest z przejmowaniem od Spółki przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o. działalności operacyjnej w zakresie kontraktów przemysłu ciężkiego i offshore.



Pozostałe warunki Umowy Kredytu, w tym prawne zabezpieczenia pozostają bez zmian. O szczegółowych warunkach Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 16.05.2006 r. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 46/2012 z dnia 29.06.2012 r.

MAKRUM S.A. w dniu 30.01.2013 r. podpisała z Bankiem BPH S.A. (Bank) z siedzibą w Krakowie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy, aneks nr 14 do Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 30.10.2009 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Na mocy powyższego aneksu został przedłużony termin udostępnienia kredytu do dnia 30.09.2013 r. w nowej łącznej kwocie:

- 4.625.000,00 PLN do dnia 29.04.2013 r.,
- 4.125.000,00 PLN od dnia 30.04.2013 r. do dnia 30.05.2013 r.,
- 3.975.000,00 PLN od dnia 31.05.2013 r. do dnia 29.06.2013 r.,
- 2.775.000,00 PLN od dnia 30.06.2013 r. do dnia 30.09.2013 r.,

w tym sublimit do kwoty 1.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na pokrycie ryzyka kredytowego i rynkowego ponoszonego przez Bank w związku z zawarciem między Bankiem a Spółką transakcji rynku finansowego, limit kredytowy do kwoty 575.000,00 PLN z przeznaczeniem na gwarancje bankowe i akredytywy w PLN, EUR, USD, NOK, a pozostałe w formie kredytu w rachunku bieżącym lub transz. W ramach limitu na gwarancje mogą być wystawiane gwarancje na zlecenie Spółki, w tym również za zobowiązania MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (spółka zależna).

W okresie obowiązywania Umowy Kredytu Spółki i Umowy kredytu Spółki Zależnej łączny limit kredytów udzielonych na podstawie tych umów nie może przekroczyć 6.125.000,00 PLN.

Stopniowe zmniejszanie kwoty finansowania Spółki związane jest z przejmowaniem od Spółki przez Spółkę Zależną działalności operacyjnej w zakresie kontraktów przemysłu ciężkiego i offshore.

Pozostałe warunki Umowy Kredytu Spółki pozostają bez zmian. O szczegółowych warunkach Umowy Kredytu nr 803155760/113/2009 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 30.10.2009 r. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2012 z dnia 29.06.2012 r.

W dniu 28.01.2013 r.) została podpisana przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – spółkę zależną od Spółki (Spółka Zależna) z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy, Umowa Kredytu Obrotowego Nr 1/2013.

Na mocy powyższej umowy Bank udzielił Spółce Zależnej kredytu obrotowego do wysokości 12.700.000,00 PLN przeznaczonego na finansowanie/refinansowanie 80% wartości kontraktów zamówień netto, z zastrzeżeniem, że w okresie obowiązywania Umowy Kredytu Obrotowego łączny limit kredytów udzielonych na podstawie Umowy Kredytu Obrotowego oraz Umowy Kredytu nr 801270086/10/2006 o linię wielocelową wielowalutową z dnia 16.05.2006 r. z późniejszymi zmianami zawartej przez Bank z MAKRUM S.A. nie może przekroczyć 12.700.000,00 PLN.

Kredyt Obrotowy udzielony został na okres od dnia podpisania Umowy Kredytu Obrotowego do 31.08.2014 r. i zostanie wykorzystany przez Spółkę Zależną do dnia 31.12.2013 r.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu Obrotowego są:

- hipoteka umowna łączna do wysokości 19.050.000,00 zł wpisana na miejscu czwartym w KW nr BY1B/00002869/0, na miejscu czwartym w KW nr BY1B/00093508/6, na miejscu drugim w KW nr BY1B/00093509/3, na miejscu czwartym w KW nr BY1B/00140364/9, na nieruchomości której wieczystym użytkownikiem i właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość jest MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna), położonej w Bydgoszczy przy ulicach Kamiennej, Sułkowskiego, Dwernickiego, Leśnej, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych,



- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy prowadzonymi w Banku Pekao S.A.,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wg prawa cywilnego przez firmę MAKRUM S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych o których mowa § 2 ust.3 pkt a) Umowy Kredytu Obrotowego oraz blokada środków na tych rachunkach.

Hipoteka zabezpiecza zobowiązania kredytowe do kwoty 19.050.000,00 zł (kapitał kredytu, wszelkie odsetki oraz inne świadczenia uboczne). Hipotekę ustanowiono na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej i częściowo niezabudowanej o powierzchni 90.564 m<sup>2</sup> (cztery księgi wieczyste) oraz na prawie własności budynków i budowli na tym gruncie posadowionych – zabudowa przemysłowa, drogi i place towarzyszące.

W księgach rachunkowych Spółki MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna) nieruchomości obciążone hipoteką są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości na dzień 31.12.2012 r. na kwotę 37.275,9 tys. zł. netto.

Pomiędzy Spółką Zależną oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi a Bankiem i jego osobami zarządzającymi nie ma powiązań. Zawarcie niniejszej umowy kredytowej związane jest ze stopniowym przejmowaniem przez Spółkę Zależną od Spółki działalności operacyjnej w zakresie kontraktów przemysłu ciężkiego i off-shore.

## **6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania.**

### **6.1 Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze Spółką**

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu MAKRUM S.A.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Jerzy Nadarzewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu MAKRUM S.A.,
- Tomasz Filipiak – Sekretarz Rady Nadzorczej od 18.03.2009 r.,
- IMMOBILE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – Rafał Maria Jerzy Prezes Zarządu (100% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- VERA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (33,33% udziałów w kapitale zakładowym), Prezes Zarządu,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100,0% udziałów w kapitale zakładowym),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – Sławomir Ireneusz Winiecki Prezes Zarządu (100% udziałów w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.),
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – (74,9% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.)
- Helibronn Pressen GmbH 100 % udziałów, od dnia 30 września 2010 – rozpoczęcie postępowania upadłościowego i całkowita utrata kontroli nad spółką





- Heilbronn Pressen Service GmbH – 50 % udziałów, w dniu 10 lutego 2011 Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki,
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-676), ul. Leśna 11-19 (100% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej: „BBB25” Sp. z o.o.) – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – Rafał Maria Jerzy Prezes Zarządu (69,92% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- MAKRUM Pomerania Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-676), ul. Leśna 11-19 (100% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- MAKRUM Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-676), ul. Leśna 11-19 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- STATEN Company Ltd z siedzibą na Cyprze (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.)
- FOCUS Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (100% udziałów w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.)
- NOBLES Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM SA.)
- 

## **6.2 Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania**

W roku 2012 w GK MAKRUM S.A. Spółka dominująca dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (objęcie udziałów, dokapitalizowanie, wsparcie płynności), lecz nie dokonywało jednakże większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

Do znaczących inwestycji Spółek zależnych można zaliczyć:

- Zakup przez MAKRUM Development nieruchomości w Bydgoszczy za cenę 6,0 mln PLN niezbędnych dla kontynuowania procesu inwestycyjnego CH MAKRUM,
- Inwestycje przeprowadzoną przez IMMOBILE Sp. z o.o. w budynku hotelowym w Łodzi polegająca na modernizacji większości pokoi hotelowych wraz z wykonaniem klimatyzacji oraz wymiany części wyposażenia za łączną ceną około 3,5 mln PLN
- Inwestycję prowadzoną przez IMMOBILE Sp. z o.o. na nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy polegająca na wymianie elewacji, modernizacji parkingu oraz innych pracach pomocniczych o wartości łącznej ca 1,2 mln PLN
- Inwestycję prowadzoną przez CRISMO Sp. z o.o. polegającą na rozbudowie i modernizacji budynku hotelowego w Chhorzowie wraz zakupem wyposażenia. Całkowita wartość inwestycji ca 25 mln PLN

GK MAKRUM SA nie posiada inwestycji w papiery wartościowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości (poza akcjami własnymi MAKRUM S.A. nabytymi w ramach programu skupu akcji własnych )

GK MAKRUM SA nie posiada inwestycji kapitałowych dokonanych poza grupą jednostek powiązanych.



Spółki GK w trakcie działalności operacyjnej, okresowo zawiera lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

## 7. Opis istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

W roku 2012 tego typu transakcje nie miały miejsca.

## 8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.

KREDYTY UDZIELONE GK MAKRUM S.A. W 2012 ROKU						
Bank	Produkt	Data udzielenia lub aneksu/zmiany umowy	Data zapadalności	Kwota udzielona	Waluta	Oprocentowanie
Bank BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	27.04.2012	29.06.2012	8.675.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
Bank BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	29.06.2012	31.12.2012	8.675.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
Bank BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	25.09.2012	31.12.2012	8.075.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
Bank BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	28.12.2012	31.01.2013	6.125.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
Bank BZWBK SA	Kredyt inwestycyjny	2008	29.06.2017	3.000.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
Bank BZWBK S.A.	Kredyt Inwestycyjny	25.10.2012	31.12.2023	14.268.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
Bank BZWBK S.A.	Kredyt rewolwingowy	25.10.2012	31.12.2013	2.000.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
ING Bank Śląski SA	Limit kredytowy	09.11.2012	08.11.2013	700.000,00	PLN	WIBOR 1M + .marża
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	29.06.2012	31.12.2012	8.300.000,00	PLN	PLN: 1M WIBOR+ .marża EUR: 1M EURIBOR + .marża; USD: 1M LIBOR+ .marża
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	24.09.2012	31.12.2012	7.700.000,00	PLN	
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	28.12.2012	31.01.2013	7.400.000,00	PLN	

## 9. Informacja o udzielonych pożyczkach.

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ MAKRUM S.A. W 2012 ROKU						
Osoba/Podmiot	Produkt	Data udzielenia lub przedłużenia	Data zapadalności	Kwota udzielona	Waluta	Oprocentowanie
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	Pożyczka	12.10.2012	30.11.2012	450.000,00	PLN	WIBOR 1M + 1 p.p.

## 10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.





Nazwa Podmiotu Wystawiającego	Rodzaj Zobowiązania	Kwota w walucie	Termin Ważności	Waluta
Bank BPH S.A.	gwarancja dobrego wykonania	143.910,00	24.04.2014	PLN
Bank BPH S.A.	gwarancja dobrego wykonania	17.722,45	22.04.2013	EUR
Bank BPH S.A.	gwarancja płatności	36.911,45	27.06.2013	PLN
Bank BPH S.A.	gwarancja płatności	73.822,90	27.06.2013	PLN
Bank BPH S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	152.328,12	31.08.2012	EUR
Bank BPH S.A.	gwarancja dobrego wykonania	30.606,83	15.11.2013	EUR
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych TUZ	gwarancja usunięcia wad i usterek	158.199,14	30.06.2016	PLN

### 11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych.

Emisja 28.557.974 akcji serii I oraz 2.614.462 akcji serii J została skierowana do objęcia przez udziałowców IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy. Akcje serii I i serii J objęte zostały za łączną kwotę 67.020.737,40 PLN, tj. po cenie emisyjnej 2,15 PLN za jedną akcję serii I oraz J. Akcje serii I i J opłacone zostały wkładem niepieniężnym w postaci udziałów IMMOBILE Sp. z o.o. o łącznej wartości 67.020.737,40 PLN. Wkład niepieniężny w postaci udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o. podlegał badaniu przez biegłego rewidenta.

MAKRUM S.A. nie pozyskała w związku z emisją akcji serii I oraz J żadnych dodatkowych środków pieniężnych.

### 12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2012.

### 13. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.

Podstawowym elementem kształtującym politykę ograniczania ryzyka płynności jest utrzymywanie zdolności Spółek GK MAKRUM S.A. do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

Rozszerzenie GK MAKRUM S.A. spowodowało znaczące zmiany w priorytetach zarządzania zasobami finansowymi. Obok zapewnienia bieżącej płynności finansowej istotne znaczenie ma zapewnienie długoterminowej zdolności do terminowego regulowania cyklicznych zobowiązań z tytułu rat kapitałowych i odsetek od długoterminowych kredytów bankowych.

Zmniejszeniu wartości aktywów obrotowych Spółki dominującej Grupy w roku 2012 towarzyszyło znacznie większe (10,4 mln PLN wobec 3,9 mln PLN) zmniejszenie poziomu zobowiązań krótkoterminowych, w tym zobowiązań z tytułu kredytów bankowych oraz leasingów.

W roku 2013 MAKRUM S.A., w związku z planowanym zakończeniem działalności operacyjnej – otwartych na dzień 31.12.2012 r, kontraktów, planuje spłacić istniejące kredyty obrotowe z Cash flow wygenerowanego z tych kontraktów. Aktualny harmonogram spłaty kredytów obrotowych dostosowany jest do harmonogramu zakończenia i rozliczenia kontraktów.

Kontynuowana działalności operacyjna w spółce zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. jest finansowana z zaciągniętych kredytów obrotowych o charakterze projektowym, gdzie przepływy pieniężne związane z udzielaną i spłacaną transzą kredytu są ściśle skorelowane z realizowanymi kontraktami.



Spółka podejmuje działania zmierzające do zintegrowanego zarządzania cash-flow poprzez optymalizację polityki zarządzania terminami płatności, zarówno zobowiązań jak należności. Przetarminowania należności i zobowiązań widoczne w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, podrozdział *Noty objaśniające do pozycji bilansowych*, nota nr 12 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)* oraz rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, podrozdział *Noty objaśniające do pozycji bilansowych*, nota nr 18 *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)* nie mają charakteru trwałego.

GK MAKRUM S.A. rozważa także możliwość wykorzystania w zarządzaniu zasobami finansowymi rozwiązań typu „Cash Pooling” w celu optymalnego wykorzystania nadwyżek finansowych generowanych przez jedne podmioty GK do zmniejszenia obciążeń odsetkami od zobowiązań kredytowych innych podmiotów Grupy.

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

#### **14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

Zamierzenia inwestycyjne GK MAKRUM S.A. na 2013 rok można podzielić na:

- Nakłady inwestycyjne związane z kontynuowaną reorganizacją i rozszerzeniem Grupy Kapitałowej MAKRUM – głównie z przeniesieniem działalności operacyjnej w segmencie offshore i maszynowym do Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz z ewentualnymi inwestycjami w nowe przedsięwzięcia realizowanymi w postaci zakupu udziału innych podmiotów lub poprzez dokapitalizowanie Spółek celowych z GK MAKRUM nabywających udziały i/lub aktywa,
- Nakłady na inwestycje prowadzone przez Spółki zależne,
- Nakłady związane z przeniesieniem produkcji zakładu w Bydgoszczy do innej lokalizacji,
- Inwestycje w rzeczowe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne w dotychczasowych lokalizacjach,
- Nakłady związane z prowadzonym projektem budowy nowoczesnego kompleksu handlowo usługowego,
- Nakłady na inwestycję prowadzoną w Chorzowie przez Spółkę CRISMO – rozbudowa i modernizacja budynku hotelowego.

##### **14.1 Nakłady inwestycyjne związane z reorganizacją i rozszerzeniem Grupy Kapitałowej MAKRUM,**

W roku 2012 GK MAKRUM S.A. dokonała większość planowanych zasadniczych zmian w strukturze organizacyjnej grupy kapitałowej, uwzględniając w tym przeniesienie działalności operacyjnej związanej z prowadzeniem kontraktów w sektorze maszynowym i offshore do Spółki MAKRUM Project Management Sp. o.o. od 01.01.2013 r.

W 2013 roku zostało przeprowadzone dokapitalizowanie Spółki MAKRUM Project Management Sp. o.o. w postaci wkładu gotówkowego na poziomie 1,0 mln PLN oraz planowane jest dokonanie aportu rzeczowego na poziomie ca 150-200 tys. PLN.

MAKRUM S.A. rozważa także dokonanie w I półroczu 2013 roku połączenia IMMOBILE Sp. z o.o. z MAKRUM S.A. na zasadach opisanych w 516 § 6 ksh, w wyniku czego IMMOBILE Sp. z o.o. przestałaby istnieć jako niezależny podmiot prawny, a całe jej aktywa i pasywa powiększyłyby bilans jednostkowy MAKRUM S.A.

Spółka nie wyklucza powołania do życia nowych spółek zależnych lub uruchomienie operacyjne już zarejestrowanych, w których prowadzona będzie działalności operacyjna stanowiąca rozszerzenie dotychczasowej działalności Spółki.



#### **14.2 Nakłady związane z przeniesieniem produkcji zakładu w Bydgoszczy do innej lokalizacji**

W związku z podpisaną umową dzierżawy hal od ZNTK Paterek S.A. krystalizacji nabiera plan przeprowadzki głównego zakładu produkcyjnego zlokalizowanego obecnie w Bydgoszczy. W związku z powyższym GK MAKRUM S.A. poniesie nakłady inwestycyjne związane bezpośrednio z przeniesieniem wybranych, najistotniejszych z punktu widzenia przewag konkurencyjnych maszyn i urządzeń, nakładów na dokonanie niezbędnych zmian w infrastrukturze dzierżawionych obiektów i modernizacji części parku maszynowego.

Podjęcie decyzji o terminie przeprowadzki zakładu do nowej lokalizacji będzie uzależnione od harmonogramu prac związanych z inwestycją w CH MAKRUM.

#### **14.3 Inwestycje w rzeczowe środki trwałe oraz w wartości niematerialne i prawne w obecnie posiadanych lokalizacjach.**

W 2013 roku GK MAKRUM S.A. zamierza przeprowadzić inwestycje związane głównie z optymalizacją wykorzystania posiadanych nieruchomości i infrastruktury technicznej w na terenie Stoczni Pomerania w Szczecinie. Nakłady na modernizację posiadanego parku maszynowego będą ponoszone ze środków własnych, czyli przede wszystkim z wypracowanego EBITDA.

W związku z planowaną przeprowadzką zakładu produkcyjnego z Bydgoszczy nie są planowane znaczące nakłady w dotychczasowej lokalizacji w Bydgoszczy.

#### **14.4 Nakłady związane z prowadzonym projektem budowy nowoczesnego kompleksu handlowo-usługowego**

Grupa kontynuuje realizację projektu i budowy nowoczesnego centrum handlowo usługowego na terenie aktualnie zajmowanym przez zakład produkcyjny MAKRUM S.A. w Bydgoszczy. Działania te są i będą prowadzone przez spółkę MAKRUM Development Sp. z o.o. Nakłady związane z projektem będą ponoszone przez spółkę zależną MAKRUM Development Sp. z o.o., a MAKRUM S.A. nie wyklucza konieczności dalszego dofinansowania tej Spółki.

Dnia 20.02.2012 roku została dla MAKRUM Development Sp. z o.o. wydana decyzja administracyjna w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę Centrum Handlowo-Usługowego w Bydgoszczy przy ul. Leśnej 11-19, na terenie działek położonych w obrębie ulic Dwernickiego, Sułkowskiego, Kamiennej i Leśnej.

Rozważana jest możliwość udzielenia MAKRUM Development Sp. z o.o. długoterminowej pożyczki z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań związanych z procesem inwestycyjnym zarówno wobec MAKRUM SA jak i innym podmiotom.

Przedstawione powyżej zamierzenia inwestycyjne Grupa planuje sfinansować ze środków własnych, sprzedaży części aktywów o mniejszej przydatności do funkcjonowania GK MAKRUM S.A. w aktualnym otoczeniu ekonomicznym, leasingu zwrotnego, pozyskania nowych kredytów bankowych o charakterze inwestycyjnym oraz ze środków pozyskanych z ewentualnej sprzedaży części lub całości udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o.

W ocenie Zarządu pozyskanie środków niezbędnych do dokonania planowanych inwestycji jest wysoce prawdopodobne.

#### **15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy.**



Na wyniki finansowe osiągnięte przez GK MAKRUM S.A. w roku 2012 miały wpływ zmiany w strukturze organizacyjnej i modelu prowadzonej działalności gospodarczej opisane wcześniej i związane z tym decyzje optymalizujące wykorzystanie aktywów Spółki.

Na osiągnięty wysoki pozytywny wynik na pozostałej działalności operacyjnej znaczący wpływ miała sprzedaż części nieruchomości MAKRUM S.A. w Szczecinie za ponad 8 mln PLN, co dało zysk na poziomie ca 5,1 mln PLN.

## **16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki.**

W związku z reorganizacją działalności operacyjnej MAKRUM S.A. polegającą w znacznej mierze na przeniesieniu działalności operacyjnej do Spółek zależnych, zmniejszeniu przychodów jednostkowych MAKRUM S.A. od klientów zewnętrznych, a zwiększeniu przychodów z tytułu najmu i dzierżawy majątku od spółek zależnych oraz w związku z ewentualnym połączeniem „kodeksowym” z IMMOBILE Sp. z o.o. diametralnej zmianie uległa charakterystyka czynników bezpośrednio istotnych dla dalszego rozwoju MAKRUM S.A. w ujęciu jednostkowego podmiotu.

Należy także zwrócić uwagę, iż wraz aktywami trwałymi i obrotowymi pozostałymi we własności MAKRUM S.A. pozostały także związane z nimi zobowiązania finansowe (kredyty i leasingi).

### **16.1 Czynniki zewnętrzne**

Po zmianach organizacyjnych bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój GK MAKRUM S.A. będą:

- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec MAKRUM S.A., wynikających między innymi z zwartych umów dzierżawy i najmu majątku itp. oraz dochodowości tych podmiotów w kontekście ewentualnej wypłaty dywidendy do MAKRUM S.A.,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych GK MAKRUM S.A.,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut w których MAKRUM S.A. zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF i EUR,
- terminowość spłaty należności z kontraktów operacyjnych kontynuowanych w MAKRUM S.A. z roku poprzedniego a kończących się w roku 2013,
- sytuacja na rynku nieruchomości, w tym na rynku nieruchomości komercyjnych o charakterze handlowym mającą znaczący wpływ na realność i atrakcyjności ewentualnych transakcji zbycia posiadanych przez MAKRUM S.A. udziałów w Spółkach zależnych związanych z nieruchomościami – jak np. MAKRUM Development Sp. z o.o. lub ze sprzedażą bezpośrednią posiadanych nieruchomości,
- koniunktury na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od MAKRUM S.A.

### **16.2 Czynniki wewnętrzne**



Po zmianach organizacyjnych bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki będą:

- możliwości redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zarządzanie przepływami pieniężnymi związanymi z zakończeniem działalności operacyjnej w segmencie offshore i maszynowym oraz związana z tym spłata kredytów obrotowych,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej, w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.
- terminowego zakończenia inwestycji w Chorzowie i szybkiego doprowadzenia nowego hotelu do pełnej sprawności operacyjnej,
- ważnym czynnikiem wewnętrznym jest także takie poprowadzenie spraw zamykających upadłość spółki Heilbronn Pressen GmbH, aby zminimalizować negatywny wpływ tego zdarzenia na wynik finansowy Grupy i odzyskać w maksymalnym stopniu zaangażowane w tę nieudaną akwizycję środki finansowe.

#### **17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.**

W 2012 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki dominującej.

Wyodrębnienie w styczniu 2012 roku działalności MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. i wydzierżawienie tej Spółce zależnej zakładu: Stocznia Pomerania w Szczecinie stanowiło pierwszy krok wdrożenia nowych zasad zarządzania przedsiębiorstwem MAKRUM S.A. .

Kolejnym krokiem było wyodrębnienie w sierpniu 2012 roku działalności produkcyjnej do spółki zależnej MAKRUM Sp. z o.o.

Z kolei zarządzanie projektami przemysłowymi przejęła w styczniu 2013 roku spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Powyższe działania skutkują zmianą charakteru funkcjonowania MAKRUM S.A., a co za tym idzie modelem i zasadami zarządzania przedsiębiorstwem.

Odpowiedzialność za bieżące zarządzanie działalnością operacyjną została delegowana do Zarządów podmiotów zależnych, pozostawiając w MAKRUM S.A. decyzje o strategicznym znaczeniu dla funkcjonowania całej Grupy Kapitałowej oraz optymalizacji wykorzystania posiadanego majątku.

Zdaniem Zarządu wyodrębnienie działalności operacyjnej do spółek zależnych, przyczyni się do:

- skutecznego zarządzania kierownictwa spółek zależnych nad mniejszymi podmiotami o jednolitym profilu działalności i prostej strukturze,
- jednoznacznej oceny efektywności ekonomicznej i finansowej wyodrębnionych działalności,
- rozdzielenia działalności operacyjnej od majątku.

#### **18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.**



Spółka w 2012 roku nie zawarła takich umów.

## 19. Wartość wynagrodzeń dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.

### 19.1 Wartość wynagrodzeń dla osób zarządzających Spółką

Informacje o wynagrodzeniach członków zarządu Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, podrozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 31.3 Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki.

### 19.2 Wartość wynagrodzeń dla osób nadzorujących Spółkę

Informacje o wynagrodzeniach członków Rady Nadzorczej Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, podrozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 31.4 Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki.

## 20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2011	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2012
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724			18.147.724
Tomasz Filipiak	91.000	79.946		170.946
<b>Członkowie Zarządu</b>				
Rafał Jerzy*	12.566.758	28.797.974		<b>41.364.732</b>
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beata Jerzy)	18.147.724			18.147.724
Sławomir Winiecki	135.481	1.686.233		<b>1.821.714</b>

Dodatkowo:

MAKRUM S.A. realizując skup akcji własnych posiadało na dzień 31.12.2012 r. 87.616 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu MAKRUM S.A. jest p. Rafał Jerzy a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2011 MAKRUM S.A. nie posiadało akcji własnych.

IMMOBILE Sp. z o.o. siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 31.12.2012 r. 324.266 sztuk akcji MAKRUM S.A. Jedynym udziałowcem IMMOBILE jest MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2011 IMMOBILE Sp. z o.o. posiadała 333.300 sztuk akcji MAKRUM S.A.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (poprzednio firma Spółki brzmiała EUROINWEST CDI Sp. z o.o.) posiada na dzień 31.12.2012 r. 100.000 sztuk akcji MAKRUM S.A. Prezesem Zarządu tej Spółki jest p. Sławomir Winiecki, a członkami Zarządu są panowie Dariusz





Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest IMMOBILE Sp. z o.o. Na dzień 31.12.2011 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. nie posiadała akcji MAKRUM S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od MAKRUM S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. posiada na dzień 31.12.2012 r. 200.000 sztuk akcji MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2011 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 150.000 sztuk akcji MAKRUM S.A. Dodatkowo po dniu bilansowym p. Lech Cyprysiak nabył 100.000 sztuk akcji MAKRUM S.A. i na dzień publikacji sprawozdania finansowego posiada 300.000 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Członek Zarządu Spółki zależnej od MAKRUM S.A. drugiego stopnia – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadał na dzień 31.12.2012 r. 362.003 sztuki akcji MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2011 p. Dariusz Aranowski nie posiadał akcji MAKRUM S.A. Dodatkowo po dniu bilansowym p. Lech Cyprysiak nabył 23.620 sztuk akcji MAKRUM S.A. i na dzień publikacji sprawozdania finansowego posiada 385.623 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Członek Zarządu Spółki zależnej od MAKRUM S.A. drugiego stopnia – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiada na dzień 31.12.2012 r. 211.168 sztuk akcji MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2011 p. Jacek Kazubowski nie posiadał akcji MAKRUM S.A.

Po dniu bilansowym p. Tomasz Filipiak nabył 19.150 sztuk akcji MAKRUM S.A. i na dzień publikacji sprawozdania finansowego posiada 190.096 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce informacji o posiadaniu akcji MAKRUM S.A. i jednostek powiązanych.

W dniu 01.03.2013 r. Komisja Nadzoru Finansowego stwierdziła równoważność informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym MAKRUM S.A. z informacjami wymaganymi w prospekcie emisyjnym, w związku z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie 28.557.974 akcji serii I oraz 2.614.462 akcji serii J Spółki do obrotu na rynku regulowanym.

Następnie w dniu 13.03.2013 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął Uchwałę Nr 195/13 w sprawie przyjęcia do KDPW 31.172.436 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,25 PLN każda, w tym 28.557.974 akcji serii I oraz 2.614.462 akcji serii J.

Dnia 18.03.2013 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę nr 293/2013 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 31.172.436 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,25 PLN każda, w tym 28.557.974 akcje zwykłe na okaziciela serii I oraz 2.614.462 akcje zwykłe na okaziciela serii J.

Na podstawie §38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy wprowadził z dniem 20.03.2013 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym akcje serii I i J MAKRUM S.A., po dokonaniu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 20.03.2013 r. rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem "PLMAKRM00019".

## **21. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

Spółka nie została powiadomiona i nie posiada informacji własnych w sprawie umów, w wyniku, których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

## **22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.**

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych. W Spółce działał program motywacyjny skierowany do osób zarządzających i kadry kierowniczej. Szczegółowe informacje na temat tego programu zawarte są w Rocznym Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2009 r. – w punkcie 15 punkt 4. W związku z faktem, iż nie zostały spełnione wskaźniki brzegowe programu, żaden z uczestników programu nie nabył uprawnień do otrzymania przewidzianych programem instrumentów finansowych.



### 23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp.k.

Wynagrodzenie audytora należne lub wypłacone z poszczególnych tytułów wyniosło (w tys. PLN):

<b>WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2012</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2011</b>
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	78	66
Przeгляд sprawozdań finansowych	35	29
Doradztwo podatkowe	38	22
Pozostałe usługi	2	14
<b>Razem</b>	<b>153</b>	<b>131</b>

Bydgoszcz, 20.03.2013 r.

\_\_\_\_\_  
Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

\_\_\_\_\_  
Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych:

\_\_\_\_\_  
Agnieszka Wera

Główna Księgowa