

GRUPA  
**makrum**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
MAKRUM S.A.  
ZA ROK 2013**



1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA 2013 ROK.	4
1.1. Opis struktury Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	4
1.2. Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia	10
1.2.1. Ogólna charakterystyka sprzedaży	10
1.2.2. Sprzedaż krajowa	18
1.2.3. Sprzedaż eksportowa	18
1.2.4. Źródła zaopatrzenia	18
1.3. Wyniki finansowe	19
1.3.1. Rachunek wyników	19
1.3.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.	21
1.3.3. Przepływy pieniężne	24
1.3.4. Analiza wskaźnikowa	25
1.4. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	26
1.5. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	26
1.6. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.	27
1.7. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	28
2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU GRUPA KAPITAŁOWA MAKRUM S.A. JEST NA NIE NARAŻONA	28
3. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	30
3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego	30
3.2. Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	33
3.3. Akcjonariat Spółki	34
3.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	35
3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	35
3.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	35
3.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	35
3.8. Opis zasad zmiany Statutu lub umowy Spółki	37
3.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	37
3.10. Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki	38
4. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	40
5. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM ZNANYCH SPÓŁKOM GRUPY UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI, UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	40
5.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2013 roku	40
5.2. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym	44
6. INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEJ GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEJ GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA	52
6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze Spółką	52
6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	53
7. OPIS ISTOTNYCH TRANSAKCJI ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ OD SPÓŁKI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	55
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	55



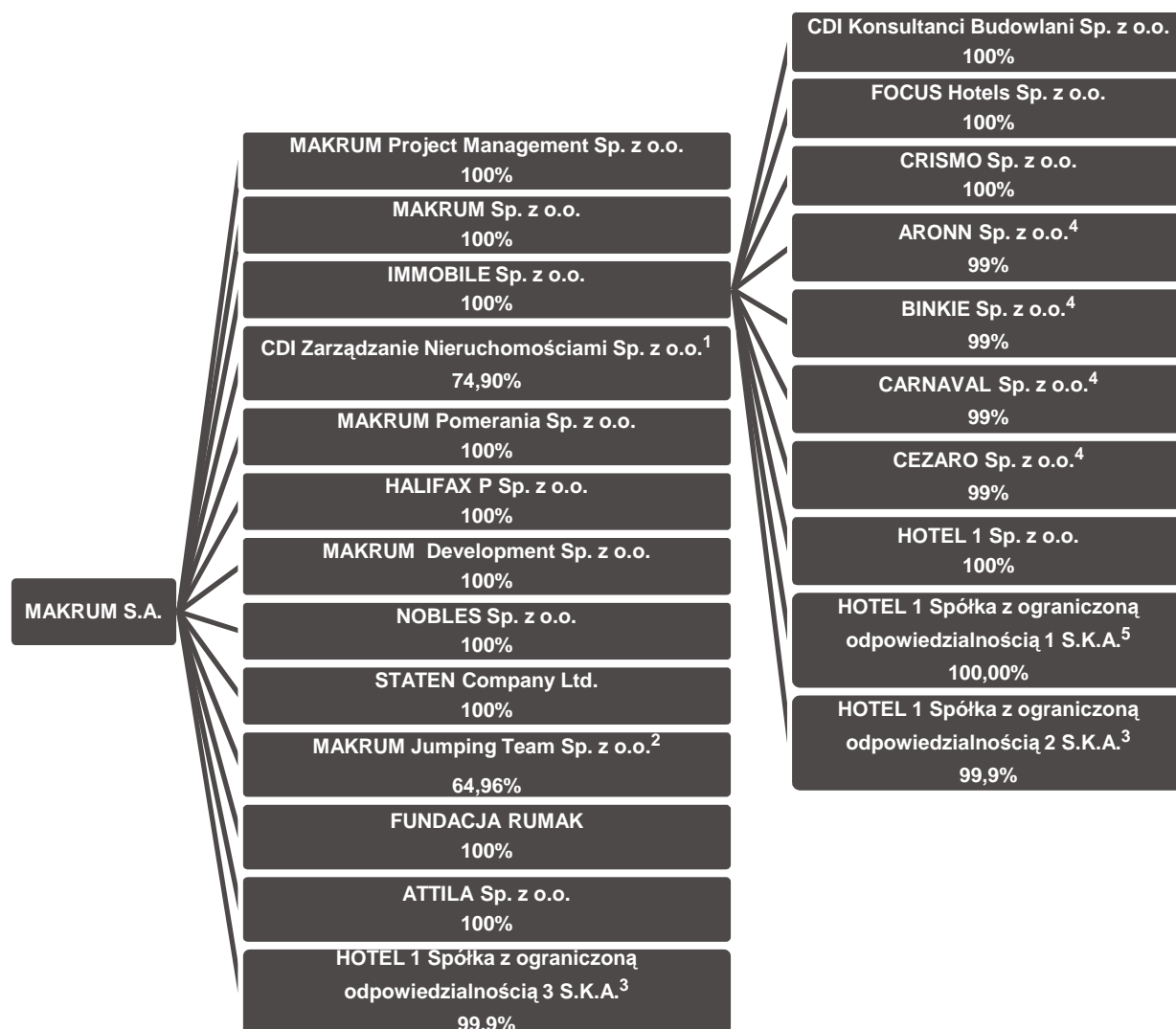
9. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, Z UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM .....	56
10. INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZEŃ I GWARANCJI Z UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM. ....	57
11. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO DNIA 20.03.2014 R. ....	58
12. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK.....	58
13. OCENA, WRAZ Z UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, Z UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE GRUPA KAPITAŁOWA ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM .....	58
14. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNIANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI.....	59
14.1 Nakłady inwestycyjne związane z reorganizacją i rozszerzeniem Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.....	59
14.2 Dokapitalizowanie istniejących Spółek zależnych .....	59
14.3 Nakłady związane z przeniesieniem produkcji zakładu w Bydgoszczy do innej lokalizacji.....	60
14.4 Nakłady związane z prowadzonym projektem budowy o kompleksu handlowo-usługowego CH MAKRUM .....	60
15. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA DANY ROK OBROTOWY, WRAZ Z OKREŚLENIEM STOPNIA ICH WPŁYWU.....	60
16. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DO DNIA 31.12.2014 R., Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIĄ WYPRACOWANEJ .....	61
16.1 Czynniki zewnętrzne .....	61
16.2 Czynniki wewnętrzne .....	61
16.3 Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2014 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej .....	62
17. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	62
18. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY SPÓŁKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 SPÓŁEK GRUPY PRZEZ PRZEJĘCIE .....	63
19. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ .....	63
19.1 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką .....	63
19.2 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób nadzorujących Spółkę.....	63
19.3 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych .....	63
20. AKCJE I UDZIAŁY SPÓŁKI ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	63
21. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, ZAWARTYCH DO DNIA 20.03.2014 R., W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY .....	64
22. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	65
23. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	66



## 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2013 rok.

### 1.1. Opis struktury Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym

Graficzne przedstawienie struktury Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. przedstawia poniższy schemat.



<sup>1</sup> Pozostałe 25,1% udziału w spółce posiada CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.

<sup>2</sup> Pozostałe 35,04% udziału w spółce posiada IMMOBILE Sp. z o.o.

<sup>3</sup> Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

<sup>4</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada MAKRUM S.A.

<sup>5</sup> Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 8.985.827 sztuk.



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

### PRZEMYSŁ

- **MAKRUM Project Management Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

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 ta pełni funkcję lidera całej działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. w segmencie przemysłowym (morskim, offshore i maszynowy).

Spółka zatrudnia aktualnie 34 osoby.

- **MAKRUM Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

MAKRUM Sp. z o.o. świadczy usługi produkcyjne na potrzeby Spółek z GK MAKRUM S.A. oraz przyjmuje zlecenia od podmiotów trzecich w zakresie „czystych” usług produkcyjnych (na powierzonych materiałach, półproduktach).

Aktualnie Spółka zatrudnia 86 pracowników.

- **MAKRUM POMERANIA Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

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 15 osób.

### HOTELARSTWO

- **FOCUS Hotels Sp. z o.o.** – Spółka zależna od IMMOBILE Sp. z o.o.

FOCUS HOTELS Sp. z o.o. prowadzi działalność hotelarską w 5 dzierżawionych hotelach o łącznej ilości 501 pokoi:

- Bydgoszcz (2 gwiazdki, 36 pokoi, sale konferencyjne, bar),
- Łódź (3 gwiazdki, 110 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Szczecin (3 gwiazdki, 119 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
- Gdańsk (3 gwiazdki, 99 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
- Chorzów (3 gwiazdki, 137 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).

Aktualnie Spółka zatrudnia 53 osoby.

### KONSULTING BUDOWLANY

- **CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.** – Spółka zależna od 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, biznesplany, 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,
- przeglądów 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 zatrudnia obecnie 50 pracowników.

– **CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka świadczy usługi związane z komercyjnym zarządzaniem nieruchomościami, obsługując podmioty z GK MAKRUM S.A. oraz podmioty zewnętrzne.

Spółka zatrudnia aktualnie 4 osoby.

## **NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

– **IMMOBILE Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka IMMOBILE w roku 2013 prowadziła 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, ROSSMANN, MEDIAEXPERT Poczta Polska, Securitas),
- Wynajmie miejsc na parking dozorowanym, zlokalizowanym na własnej działce przy ul. Plac Kościeleckich w Bydgoszczy,
- Działalności doradczej związanej z rynkiem nieruchomości i procesem inwestycyjnym.

W dniu 6 lutego 2014 Spółka zbyła budynki hotelowe na rzecz innej Spółki zależnej (Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA).

Aktualnie Spółka zatrudnia 3 osoby.

– **MAKRUM DEVELOPMENT Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

MAKRUM DEVELOPMENT Sp. z o.o. realizuje proces inwestycyjny związany z budową CH MAKRUM, 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 Bydgoszczy w obrębie ulicy Sułkowskiego, Kamiennej i Dwernickiego. Nieruchomości te są wydzierżawione MAKRUM S.A. oraz MAKRUM Sp. z o.o.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **CRISMO Sp. z o.o.** – Spółka zależna od IMMOBILE Sp. z o.o.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu i dalszej modernizacji nieruchomości w Chorzowie. Nieruchomość ta, po zakończeniu procesu inwestycyjnego, została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS w listopadzie 2013 roku Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3\*, o 137 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych..



Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **CARNAVAL Sp. z o.o.** – Spółka zależna od IMMOBILE Sp. z o.o.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Szczecinie (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2004 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3\*, o 119 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **ARONN Sp. z o.o.** – Spółka zależna od IMMOBILE Sp. z o.o.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Łodzi (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2004 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3\*, o 110 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **BINKIE Sp. z o.o.** – Spółka zależna od IMMOBILE Sp. z o.o.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2004 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 2\*, o 36 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **HOTEL 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. HOTEL 1 Sp. z o.o. jest komplementariuszem w 3 spółkach komandytowo akcyjnych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła szerszej działalności operacyjnej.

- **CEZARO Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Planowany jest zakup przez tę Spółkę nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy (FAKTORIA) należącej aktualnie do IMMOBILE Sp. z o.o.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

- **NOBLES Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

- **ATTILA Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

- **HALIFAX P Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka ta (jako Kupująca) w dniu 30.01.2014 r. zawarła z MAKRUM S.A. (jako Sprzedająca) przedwstępłą umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 5.2 niniejszego sprawozdania.





Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

- **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W dniu 6 lutego 2014 Spółka nabyła od IMMOBILE Sp. z o.o. budynki hotelowe w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 5.2 niniejszego sprawozdania.

- **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej, w tym związanej z wykorzystaniem własnych znaków towarowych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

- **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej, w tym związanej z wykorzystaniem własnych znaków towarowych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

## POZOSTAŁE

- **MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

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

Aktualnie Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **STATEN Company Ltd.** – Spółka zależna.

STATEN Company Ltd. (z siedzibą na Cyprze) została nabyta w celu przeprowadzenia transakcji ewentualnego zbycia udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **FUNDACJA RUMAK** – Podmiot zależny.

Głównym celem Fundacji jest organizowanie i niesienie pomocy. Zadaniem priorytetowym jest realizacja tych celów statutowych, które mają wpływ na poziom kultury, edukacji, zdrowia społeczeństwa.

Fundacja nie zatrudnia pracowników.

W I półroczu 2014 planowane jest połączenie 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 przestałaby istnieć. W obu Spółkach zostały podjęte stosowne uchwały organów założycielskich i został złożony wniosek do KRS o rejestrację połączenia.

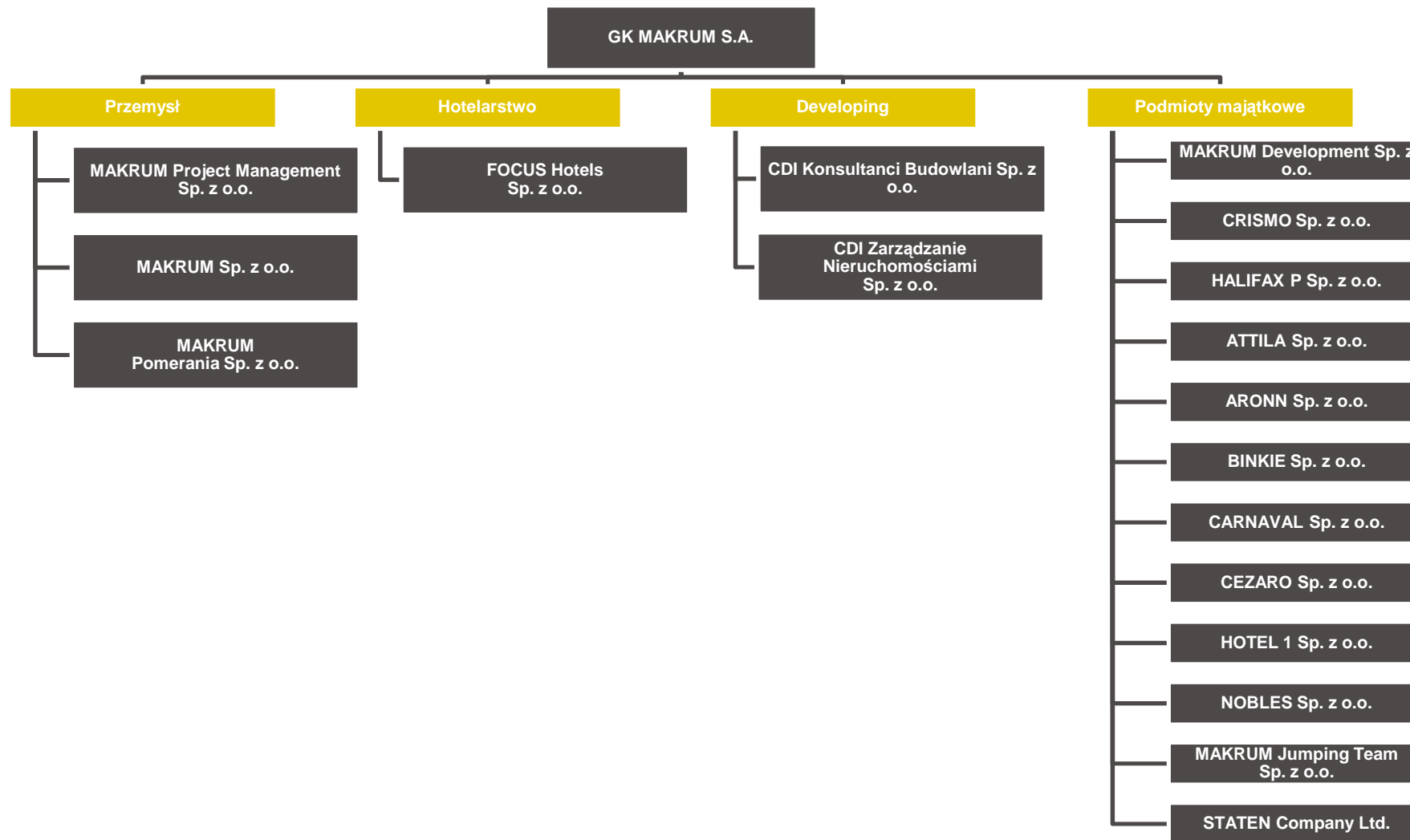
Po połączeniu Grupa Kapitałowa składać się będzie z MAKRUM S.A. (funkcjonującej pod nową firmą Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.) jako jednostki dominującej (o zanikającej działalności operacyjnej innej niż dzierżawa i wynajem posiadanego majątku) i Spółek zależnych prowadzących działalność operacyjną w 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, uproszczone przedstawienie opisywanej powyżej docelowej struktury funkcjonalnej przedstawia schemat poniżej.





## 1.2. Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia

### 1.2.1. Ogólna charakterystyka sprzedaży

#### SPRZEDAŻ

W okresie 01.01 do 31.12.2013 roku Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A. osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
  - Przemysłowym,
  - Hotelarstwo,
  - Konsulting budowlany,
  - Wynajem i dzierżawa majątku (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

W związku z faktem, iż objęcie przez MAKRUM S.A. kontroli nad IMMOBILE Sp. z o.o. i jej Spółkami zależnymi miało miejsce w kwietniu 2012 roku, w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 nie były ujęte przychody i wyniki finansowe Spółki IMMOBILE i Spółek od niej zależnych (dotyczy to w szczególności: IMMOBILE Sp. z o.o., FOCUS Hotels Sp. z o.o., CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.) za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012.

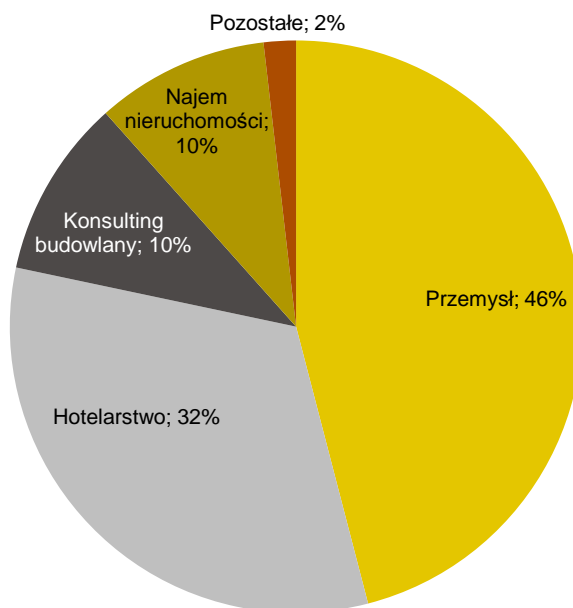
2013 roku przychody Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. wyniosły 64,7 mln PLN wobec 83,5 mln PLN w roku poprzednim.

Poniższa tabela przedstawia przychody osiągnięte przez Spółkę w głównych obszarach działalności w latach 2013 i 2012.

Sprzedaż w tys. PLN	2013	2012	Różnica	Dynamika
			2013 - 2012	2013/2012
<b>Wyroby i usługi, w tym:</b>	<b>63 550</b>	<b>81 109</b>	(17 559)	(21,6%)
<i>Przemysł</i>	29 742	52 954	(23 212)	(43,8%)
<i>Hotelarstwo</i>	20 944	16 565	4 379	26,4%
<i>Konsulting budowlany</i>	6 534	4 971	1 563	31,4%
<i>Najem nieruchomości</i>	6 330	6 619	(289)	(4,4%)
<b>Pozostałe</b>	<b>1 175</b>	<b>2 428</b>	(1 253)	(51,6%)
<b>Razem</b>	<b>64 725</b>	<b>83 537</b>	<b>(18 812)</b>	<b>(22,5%)</b>



### Przychody od klientów zewnętrznych GK MAKRUM S.A. 2013



#### PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego realizowane były w 2013 roku w MAKRUM S.A., MAKRUM Project Management Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o. oraz w MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. koncentruje się na:

- wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- realizacji urządzeń według indywidualnej dokumentacji klienta w sektorach:
  - o offshore (wyposażenie platform wiertniczych i statków obsługujących platformy np. rolki rufowe, wciągarki, A-ramy i inne),
  - o marine (wyposażenie statków np. płetwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
  - o maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
  - o górnictwa odkrywkowego (przesiewacze, przenośniki, koparki, linie technologiczne itp.).

Grupa Kapitałowa zanotowała ca 43,8% spadek przychodów w segmencie przemysłowym w stosunku do roku 2012 (29,7 mln PLN wobec 53,0 mln roku 2012).

Przyczynę spadku należy upatrywać głównie w spadku przychodów od klientów grupy Rolls Royce oraz w przesunięciu terminu realizacji kilku dużych kontraktów na rynku krajowym (w tym dla KGHM).

W 2013 Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A. kontynuowała proces reorganizacji działalności w segmencie przemysłowym. Główne działania to:

- Stopniowe przenoszenie działalności operacyjnej z MAKRUM S.A. do MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Począwszy od 01.01.2013 r. MAKRUM S.A. rozpoczęło proces przenoszenia działalności operacyjnej do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (MAKRUM PM) Zadaniem tej spółki jest przyjmowanie na własny rachunek zleceń od dotychczasowych klientów MAKRUM S.A. jak i nowych klientów i realizacja tych zleceń poprzez podwykonawców będących częścią Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. (MAKRUM Sp. z o.o. i MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy.



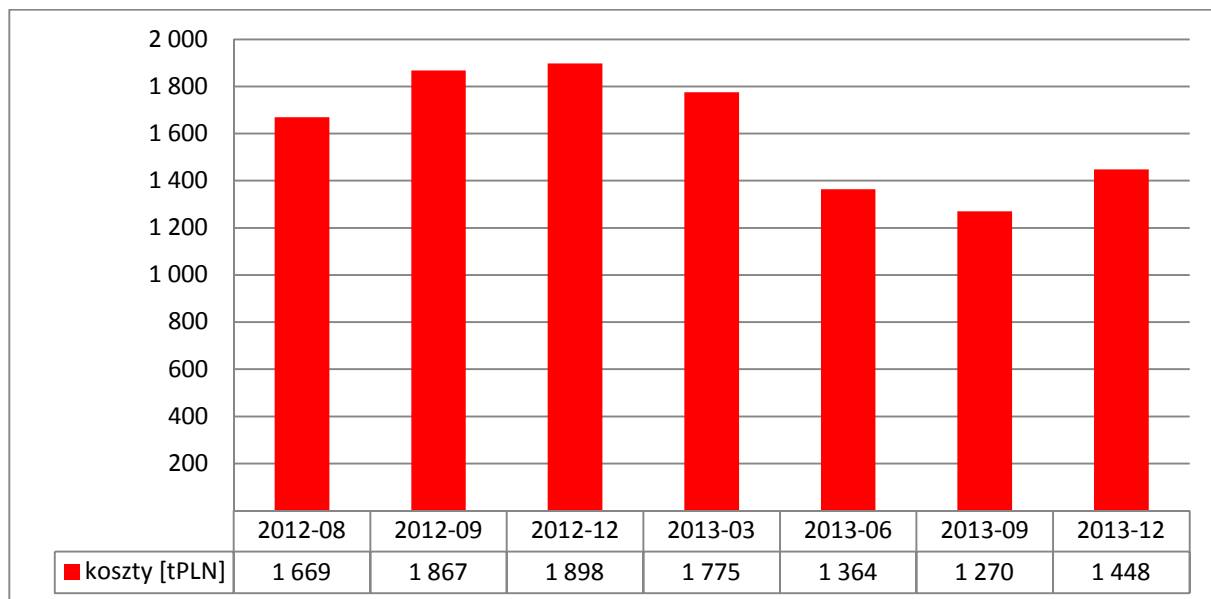
W MAKRUM S.A. kontynuowane były kontrakty rozpoczęte jeszcze w roku 2012 o wartości około 11 mln PLN, a nowe kontrakty, co do zasady są realizowane w Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Wyjątkiem od tej reguły jest kontrakt realizowany dla KGHM Polska Miedź S.A. o wartości ca 7,1 mln PLN, którego negocjowanie oraz procedura przetargowa rozpoczęła się jeszcze w roku 2012. Kontrakt ten jest realizowany na rachunek MAKRUM S.A., lecz jego całkowite wykonanie podzlecono Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Zakończenie tego kontraktu przewidziane jest na drugie półrocze 2014 r.

- Restrukturyzacja kosztowa Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

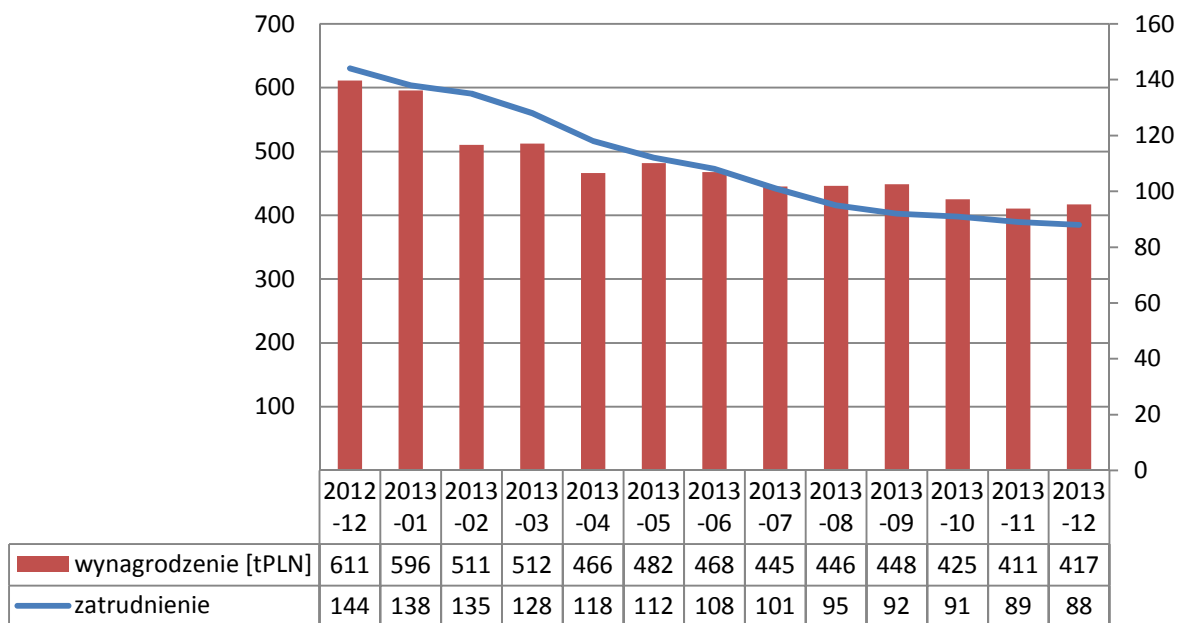
Makrum Sp. z o.o. swoją działalność operacyjną rozpoczęła 1 sierpnia 2012. Spółka została wydzielona ze spółki Makrum S.A. jako spółka produkcyjna, gdzie głównym źródłem przychodów mają być zlecenia z Grupy Kapitałowej Makrum (początkowo Makrum S.A., następnie Makrum Project Management Sp. z o.o.). Spółka od początku swojej działalności prowadzi prace nad redukcją kosztów funkcjonowania przy jednoczesnym zachowaniu zdolności produkcyjnych. Poniższy wykres przedstawia redukcję kosztów jaka nastąpiła w Makrum Sp. z o.o. w okresie jej funkcjonowania.

### Koszty funkcjonowania MAKRUM Sp. z o.o.



- Optymalizacja struktury i wielkości zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce na dzień rozpoczęcia działalności wynosiło 147 osób i systematycznie spadało, osiągając 86 osób na dzień 20.03.2014 r. Spółka w ten sposób wyselekcjonowała najlepszą grupę pracowników, która jest w stanie wykonać, zorganizować i nadzorować obsługę projektów, w których istnieje potrzeba zwielokrotnienia zatrudnienia. Ograniczenie zatrudnienia nastąpiło we wszystkich działach przedsiębiorstwa, zarówno w administracji, jak również wśród pracowników pośrednio i bezpośrednio produkcyjnych. W celu utrzymania zdolności produkcyjnych wywołanych redukcją zatrudnienia wydziałów produkcyjnych, Spółka wprowadziła podwykonawców. Takie rozwiązanie pozwala dostosowywać poziom zatrudnienia do wielkości produkcji w każdym czasie.



Ograniczenie zatrudnienia w Spółce generuje niższe koszty wynagrodzeń ale również powoduje obniżenie innych kosztów bezpośrednio z tym związanych jak PFRON, media, ubrania robocze, itp.

- o Optymalizacja zasobów - sprzedaż zbędnej części majątku

Spółka swoją działalność ograniczyła się do działań mogących przynieść największe korzyści ekonomiczne. Pozostałe działania jak np. procesy produkcyjne związane z obróbką lekką Spółka kieruje na zewnątrz, a maszyny i urządzenia, które dotychczas stanowiły koszt dzierżaw, amortyzacji, napraw itp. zostały sprzedane. Makrum Sp. z o.o. obecnie poszukuje firmy, która mogłaby wynająć w całości lub znacząco zwiększyć wolumen produkcji komory lakierniczej i śrutowni, które są obecnie znacząco niedociążone.

- Działania zmierzające w kierunku wzrostu przychodów w segmencie.

W celu zwiększenia przychodów podjęte zostały działania zmierzające do zwiększenia obecności GK MAKRUM S.A. zarówno w ujęciu regionalnym jak i specjalizacji produktowej.

Zatrudniono w Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. handlowców dedykowanych na rynek polski, brytyjski, niemiecki i skandynawski. Etat handlowca został powołany także w MAKRUM Sp. z o.o. – sprzedaż „czystych” usług przemysłowych na powierzonym materiale lub podzespołach.

MAKRUM Project Management Sp. z o.o. otworzyło oddział Spółki w Koninie dedykowany do obsługi klientów z sektora górnictwa odkrywkowego, koncentrując się na kopalniach, elektrowniach, elektrociepłowniach i firmach ich obsługujących.

Grupa kładzie duży nacisk na pozyskanie nowych klientów z tego segmentu. Efektem tych działań jest pozyskanie zleceń od takich firm jak: AXTECH Polska, AXTECH AS, PALFINGER DREGGEN, TTS i inne.

- Wyniki operacyjne segmentu przemysłowego.

W 2013 roku Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A. wygenerowała dochód operacyjny w wysokości 3,9 mln PLN (13,1% rentowności operacyjnej brutto) vs. 9,2 mln PLN w analogicznym okresie roku 2012 (22,2 % w okresie porównawczym).

Niski wynik operacyjny jest konsekwencją spadku przychodów w segmencie, któremu nie mógł w pełni przeciwdziałać spadek kosztów funkcjonowania segmentu.

Należy mieć na uwadze, iż bez prowadzonej restrukturyzacji kosztowej, przy tak niskich przychodach osiągnięto by wynik znacząco gorszy.



- Perspektywy segmentu

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego GK MAKRUM S.A. prowadzi kontrakty za ca 29,3 mln PLN, dodatkowo na etapie ofertacji i negocjacji handlowych znajdują się kontrakty o wartości ca 60 mln.

Planowane zwiększenie przychodu roku 2014 w stosunku do roku poprzedniego o ponad 60% jest związane ze zmianą port folio i większą dywersyfikacją klientów w porównaniu do oku 2013.

Praca związana z powołaniem działu handlowego pomogło uzupełnić zmniejszony portfel zamówień, powstałych po redukcji zamówień z firmy RR Marine.

Pozyskanie nowych klientów wiąże się zazwyczaj z rozpoczęciem długofalowej współpracy co ma zapewnić firmie MAKRUM, stopniowe zwiększanie przychodu z sektorów takich jak offshore czy subsea.

Firma Makrum stale rozwija swoje własne produkty, proponując swoim klientom oprócz niezawodności, z której maszyny MAKRUM słyną, również zwiększenie wydajności, zmniejszenie energochłonności czy dostosowanie maszyn do indywidualnych potrzeb klienta. Przykładem może być opracowywany właśnie projekt młyna nowej generacji czy kruszarek mobilnych. Ta stała praca nad unowocześnieniem posiadanych w ofercie maszyn pozwala nam na konkurowanie z powodzeniem na rynku Polskim ze znanymi markami z tej branży ze świata z powodzeniem.

## HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo wyniosły w 2013 roku 21 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w Spółce FOCUS Hotels Sp. z o.o.

Aktualnie sieć FOCUS Hotels to 5 hoteli zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie oraz Chorzowie (obiekt otwarty w dniu 12.11.2013 r.) o łącznej liczbie 501 pokoi.

FOCUS Hotels to miejskie hotele biznesowe nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach służbowych jak i turystów indywidualnych i grupowych wyróżniające się najlepszą relacją jakości do ceny.

W 2012 roku przychody z tego segmentu, (z uwzględnieniem szacunków Zarządu dotyczących I kwartału roku 2012 nie objętego konsolidacją) wyniosły ca 21 mln PLN, co oznacza utrzymanie przychodów na podobnym poziomie w stosunku do roku 2012.

2013	Obłożenie	Średnia cena ADR	RevPAR
	%	PLN	PLN
Hotele FOCUS	63	158	99,5

- Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo

Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo wyniósł w 2013 roku 3,9 mln PLN, czyli ca 18,7 % przychodów segmentu. Na wyniku operacyjny wpłynęły podjęte poniżej działania:

- obniżenie kosztów funkcjonowania hoteli oraz zwiększenie korelacji przychodów i kosztów:
  - o racjonalizacja poziomu zatrudnienia,
  - o outsourcing służby piętter,
  - o outsourcing służb technicznych,
  - o zwiększenie kontroli pozostałych wydatków ;
- zmiany w funkcjonowaniu działu sprzedaży i marketingu:
  - o nowoczesny revenue management,
  - o nowe narzędzie do rezerwacji pokoi poprzez własną stronę www,
  - o dynamiczne zarządzanie promocjami,
  - o aktywna własna strona www.





- o rozbudowa Centralnego Biura Sprzedaży poprzez stworzenie stanowiska Kierownika Sprzedaży na Polskę w celu zwiększenia sprzedaży w segmentach korporacyjnym, grup turystycznych oraz grup biznesowych

- Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

Rok 2013 przyniósł FOCUS Hotels kilka nagród i wyróżnień. Reklama internetowa z postacią niedźwiedzia z letniej kampanii zwyciężyła zdobywając tytuł najlepszej Reklamy w Polsce w kategorii Usługi Internet za 2013 rok w prestiżowym konkursie reklamy Idea Awards. Z kolei hotele w Łodzi, Szczecinie oraz Bydgoszczy zostały nominowane do nagrody Best Hotel Awards.

Zarząd GK MAKRUM stawia na dynamiczny rozwój sieci FOCUS Hotels zarówno pod kątem wzrostu przychodów jak i dochodów segmentu.

Wzrost przychodów realizowany ma być poprzez zwiększenie ilości dostępnych pokoi w sieci – w budynkach należących do GK MAKRUM S.A. jak i w obiektach dzierżawionych od podmiotów trzecich. Celem strategicznym jest podwojenie liczby pokoi do połowy 2015 roku w ramach hoteli od 2 do 4 gwiazdek.

W listopadzie 2013 roku uruchomiono piąty hotel w sieci – FOCUS Hotels w Chorzowie w budynku należącym do Spółki CRISMO (Spółki w 100% należącej do GK MAKRUM S.A.). Jest to obiekt o 137 pokojach w standardzie 3 gwiazdek z częścią restauracyjną oraz największym w sieci centrum konferencyjnym z pięcioma nowoczesnie wyposażonymi salami o łącznej powierzchni 450 m<sup>2</sup>.

Na przełomie kwietnia i maja 2014 planowane jest uruchomienie kolejnego obiektu w sieci hoteli FOCUS – średniej wielkości obiektu o 35 pokojach w kategorii 4 gwiazdek w Inowrocławiu. Hotel ten będzie dzierżawiony od podmiotu trzeciego. Będzie to pierwszy hotel pod nowym brandem 4 gwiazdkowym FOCUS Premium.

Niezależnie od wymienionych dwóch hoteli trwają aktualnie zaawansowane rozmowy na temat włączenia do sieci FOCUS Hotels kolejnych obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza GK MAKRUM S.A.

Długofalowo sieć zamierza skoncentrować się na hotelach położonych w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców, liczących co najmniej 50 pokoi. W przypadku miast takich jak Gdańsk, Warszawa, Poznań, Kraków i Wrocław preferowane będą hotele od 120 do 300 pokoi.

Rozważane jest także wprowadzenie do sieci nowego brandu – 2-gwiazdkowego hotelu „samoobsługowego”.

## **KONSULTING BUDOWLANY**

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w roku 2013, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 6,5 mln PLN i zrealizowane zostały w dwóch Spółkach – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN)

Udział procentowy poszczególnych typów działalności w przychodach ogółem segmentu kształtował się następująco:

- Nadzory inwestorskie 72 %,
- Kosztorysowanie 13 %,
- Przeglądy techniczne 15 %.

CDI KB uczestniczy w chwili obecnej w realizacji 34 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego.

Mimo kryzysu, którego skutki pokrzyżowały plany wielu inwestorom, udało się rozpocząć w roku 2013 wiele interesujących budów, które CDI KB nadzoruje:

- wiosną tego roku rozpoczęto nadzór nad rozbudową w Bytowie największej w Europie fabryki okien – firmy Drutex, powierzchnia nowobudowanego obiektu to ponad 50 tys. m<sup>2</sup>,



- w Wodzisławiu Śląskim również wiosną rozpoczęła się budowa galerii handlowej Karuzela o pow. 7 tys. m<sup>2</sup>, nadzorowanej przez CDI KB,
- pod Łodzią ruszyła budowa nowej fabryki leków firmy LEK S.A.,
- w Bydgoszczy ruszyły trzy budowy, które CDI KB nadzoruje, są to:
  - o nowa siedziba firmy BIMS Plus,
  - o obiekt handlowo-usługowy na Starym Rynku realizowany przez Spółkę Cukiernia Sowa Sp. jawna,
  - o najwyższy budynek w Bydgoszczy, czyli Nordic Haven, który będzie pełnił funkcje apartamentowca z zielonymi tarasami i składać się będzie z 15 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych.

Należy dodać, iż Spółki operujące w segmencie wykonały zlecenia na potrzeby wewnętrzne Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. o wartości ca 0,9 mln PLN, w tym związane z prowadzeniem inwestycji hotelowej Spółki CRISMO w Chorzowie, pracami związanymi z nieruchomościami Grup Kapitałowej w Bydgoszczy i Szczecinie oraz nad optymalizacją kosztów funkcjonowania budynków hotelowych.

- Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

W 2013 roku segment konsulting budowlany wygenerował dochód operacyjny w wysokości 1,1 mln PLN (16,9 % przychodów) przy przychodach segmentu w wysokości 6,5 mln PLN.

W roku 2012 segment konsultingu budowlanego objęty był konsolidacją począwszy od II kwartału, z uwagi na co nie można porównać osiąganych wyników wprost, lecz na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki CDI Konsultanci Budowlani można przyjąć, iż przychody w tym segmencie w roku 2012 wyniosły ca 8,4 mln PLN (czyli w roku 2012 były wyższe o ca 1,9 mln PLN w stosunku do roku 2013), a wynik operacyjny ukształtował się na poziomie 0,8 mln PLN.

Pomimo spadku przychodów w 2013 roku, w segmencie wzrosły zyski w porównaniu z rokiem ubiegłym, co jest związane z przeprowadzonym w roku 2012 i kontynuowanym w roku 2013 programem redukcji kosztów.

- Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Z uwagi na aktualną sytuację na rynku budowlanym w Polsce i mniejszą ilość dostępnych do obsługi inwestycji na rynku, głównym celem na rok 2014 jest wygenerowanie dochodu pomimo możliwego spadku przychodów.

Możliwe jest to do osiągnięcia zarówno poprzez elastyczność kosztową (dostosowanie posiadanych zasobów do potencjału rynku) jak i poprzez intensywne działania sprzedażowe i pozyskanie proporcjonalnie większej liczby zleceń na mniejszym rynku.

W dłuższej perspektywie działania w segmencie konsultingu budowlanego będą koncentrować się, obok zwiększenia przychodów od klientów zewnętrznych, na pełnym wykorzystaniu efektów synergii we wsparciu inwestycji nieruchomościowych Grupy Kapitałowej związanej z rozwojem w pozostałych segmentach (głównie w hotelarstwie i najmie nieruchomości).

## **NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizuje głównie w dwóch podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz IMMOBILE Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy ul. Gdańska/Kamienna).

Przychody segmentu w 2013 wyniosły 6,3 mln PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 1,8 mln PLN.

Do najważniejszych zdarzeń w segmencie najmu nieruchomości w 2013 roku należało:

- zakończenie procesu poprawy wizualnej nieruchomości komercyjnej „FAKTORIA” w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej/Kamiennej,



- wdrożony został proces rekomercjalizacji powyższej nieruchomości (pozyskanie nowych najemców – MEDIA EXPERT, ROSSMANN, RAY Obuwie, Sklep Biegacza, uporządkowanie umów najmu, renegocjacja cen i okresu najmu ),
- pogłębienie rzeki Parnicy w MAKRUM Pomerania w Szczecinie – co umożliwi cumowanie statków o większym zanurzeniu i uatrakcyjni teren stoczni dla najemców.

Podjęte działania mają na celu podniesienie oraz stabilizację wpływów z najmu.

- Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W istniejących nieruchomościach GK MAKRUM S.A. rozważa:

- Rozbudowę nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy poprzez zabudowę części wewnętrznego parkingu budynkiem handlowo-usługowym (parter) i biurowym (piętro),
- Remont i modernizację kolejnych budynków na terenie Stoczni Pomerania w Szczecinie.

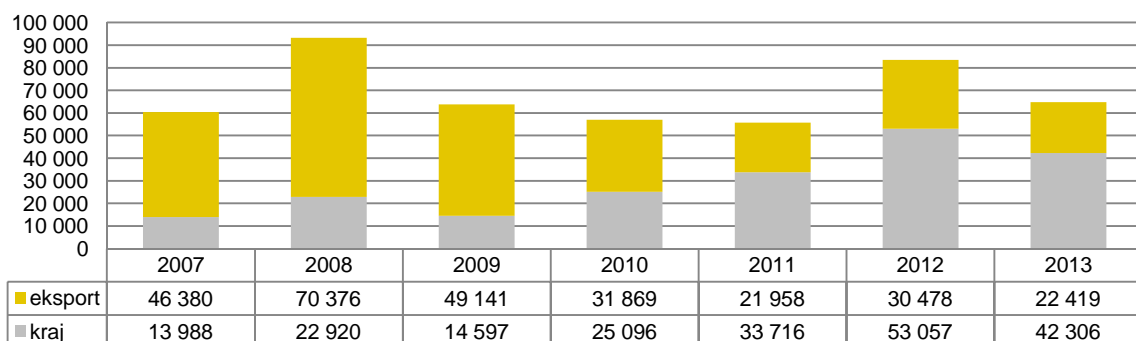
Rozważane są także inwestycje w nowych lokalizacjach, np. na nieruchomości Grupy Kapitałowej w Bydgoszczy – Plac Kościeleckich. Przy tego typu inwestycjach wykorzystana zostanie synergia z potencjałem Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zakresie prowadzenia procesu inwestycyjnego oraz optymalizacji kosztów wytworzenia budynków.

Zestawienie przychodów i wyników operacyjnych segmentów przedstawia poniższa tabela.

	Przemysł	Najem nieruchomości	Konsulting budowlany	Hotelarstwo	Pozostałe	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku</b>						
Przychody od klientów zewnętrznych	29 742	6 330	6 534	20 944	1 175	64 725
Przychody ze sprzedaży między segmentami	2	8 608	1 148	45	2 684	12 487
Przychody ogółem	29 744	14 938	7 682	20 989	3 859	77 212
Wynik operacyjny segmentu	3 873	1 846	1 119	3 874	300	11 012
Aktywa segmentu sprawozdawczego	28 528	52 088	2 064	106 597	2 850	192 126

Przychody GK MAKRUM S.A. z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

### Wartość sprzedaży w GK MAKRUM S.A. w latach 2007-2013



W 2013 roku GK MAKRUM S.A. odnotowała znacząco niższe przychody w porównaniu do roku 2012 – spadek przychodów o 18,8 mln PLN czyli ca 22,5 %.

Spadek przychodów nastąpił zarówno w sprzedaży eksportowej (o 26,4% rok do roku) jak i krajowej (o 20,3% rok do roku). Za spadek przychodów Grupy Kapitałowej ogółem odpowiedzialny jest głównie spadek przychodów w segmencie przemysłowym (offshore i maszynowy).



Sprzedaż eksportowa realizowana była w segmencie przemysłowym, głównie przez dwie Spółki – MAKRUM S.A. oraz MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A. zabezpiecza w ramach wdrożonej rachunkowości zabezpieczeń.

### 1.2.2. Sprzedaż krajowa

W roku 2013, ca 65,4% przychodów Grupy było realizowane na rynek krajowy, wobec 64 % w roku 2012.

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 2013 ca 6,3 mln PLN.

W roku 2013 wzrost udziału przychodów ze sprzedaży krajowej wynikał:

- objęciem konsolidacją IMMOBILE, FOCUS Hotels i CDI Konsultacji Budowlani w pełnym roku obrotowym,
- zmniejszeniem sprzedaży w sektorze przemysłowym,

### 1.2.3. Sprzedaż eksportowa

Przychody eksportowe GK MAKRUM S.A. w 2013 roku wyniosły 22,4 mln PLN i były znacząco niższe od przychodów eksportowych w 2012 roku.

Spadek eksportu związany jest ze spadkiem przychodów w segmencie przemysłowym, pozostałe segmenty realizują przychody wyłącznie w kraju.

### 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 Kapitałowej MAKRUM S.A. w porównaniu do roku 2012.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	SSF	SSF
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>64 725</b>	<b>83 537</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	29 001	50 000
Przychody ze sprzedaży usług	34 936	31 163
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	789	2 374
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>53 713</b>	<b>63 943</b>
Koszt sprzedanych produktów	22 265	36 129
Koszt sprzedanych usług	30 429	26 189
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 019	1 625
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 012</b>	<b>19 594</b>
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	11 253	13 138
Zmiana stanu aktywów biologicznych	403	-
Pozostałe przychody operacyjne	12 537	7 354
Pozostałe koszty operacyjne	8 241	4 291
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 458</b>	<b>9 520</b>
Przychody finansowe	736	1 443
Koszty finansowe	3 443	4 013
<b>Zysk z okazjowego nabycia spółki zależnej</b>	<b>-</b>	<b>5 405</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 751</b>	<b>12 356</b>
Podatek dochodowy	918	875
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>833</b>	<b>11 481</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>833</b>	<b>11 481</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	<b>841</b>	<b>11 484</b>
- podmiotom niekontrolującym	<b>(8)</b>	<b>(3)</b>

W 2013 roku GK MAKRUM S.A. wygenerowała zysk brutto na sprzedaży w wysokości 11,0 mln PLN (vs. 19,6 mln w roku 2012). Spadek kwoty zysku wynika głównie ze spadku przychodów w sektorze przemysłowym. Osiągnięta w roku 2013 rentowność na poziomie zysku ze sprzedaży była niższa niż w roku 2012 – 17,0% vs. 23,5% w roku 2012.



Wartość kosztów ogólnego zarządu w Grupie Kapitałowej spadła w porównaniu do roku ubiegłego i wyniosła 11,3 mln PLN, jednakże udział kosztów ogólnego zarządu wzrósł do poziomu 17,5% vs. 15,9% w roku ubiegłym.

Znaczące w stosunku do wysokości przychodów ze sprzedaży były w roku 2013 wartości pozostałych przychód i kosztów operacyjnych które wyniosły odpowiednio 12,5 mln i 8,3 mln PLN.

Najważniejsze pozostałe przychody operacyjne wynikały z:

- przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej – 9,2 mln PLN,
- otrzymanego odszkodowania (w tym sprawa COGNOR) – 1,2 mln PLN,
- przychodów ze zbycia aktywów trwałych.

Najważniejsze pozostałe koszty operacyjne wynikały z:

- zaniechania inwestycji we wdrożenie programu komputerowego IFS – 4,0 mln PLN,
- odpisy aktualizujące wartość zapasów – 0,6 mln PLN.

Dodatkowo na osiągnięty wynik z działalności operacyjnej wpływ miał także wzrost wartości aktywów biologicznie czynnych o 0,4 mln PLN (czyli koni sportowych posiadanych przez MAKRUM Jumping Team).

Zysk z działalności operacyjnej GK MAKRUM S.A. wyniósł w roku 2013 4,5 mln PLN (wobec 9,3 mln PLN w roku 2012).

Warto podkreślić, iż koszt związany z zaniechaniem inwestycji w program IFS nie wpłynął negatywnie na cash flow Grupy Kapitałowej.

Poniżej tabelaryczne zestawienie najważniejszych pozycji rachunku wyników Grupy Kapitałowej w poszczególnych kwartałach w 2012 i 2013.

<b>Kwartałny rachunek zysków i strat GK MAKRUM S.A.</b>	<b>IQ 2012</b>	<b>IIQ 2012</b>	<b>IIIQ 2012</b>	<b>IVQ 2012</b>	<b>IQ 2013</b>	<b>IIQ 2013</b>	<b>IIIQ 2013</b>	<b>IVQ 2013</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 637	25 806	20 148	19 946	17 759	17 482	16 039	13 446
Koszt własny sprzedaży	13 791	22 577	14 843	12 732	14 049	14 203	12 617	12 844
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 847</b>	<b>3 229</b>	<b>5 305</b>	<b>7 214</b>	<b>3 710</b>	<b>3 278</b>	<b>3 422</b>	<b>602</b>
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 015	1 324	3 140	6 833	2 836	3 197	2 940	2 279
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>1 832</b>	<b>1 905</b>	<b>2 165</b>	<b>381</b>	<b>874</b>	<b>81</b>	<b>481</b>	<b>(1 677)</b>
Zmiana stanu aktywów biologicznych								403
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(376)	(583)	(763)	4 785	126	198	(4 350)	8 322
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>1 456</b>	<b>1 322</b>	<b>1 403</b>	<b>5 167</b>	<b>1 000</b>	<b>279</b>	<b>(3 868)</b>	<b>7 047</b>
Wynik na działalności finansowej	318	(1 152)	(142)	(1 593)	(839)	(850)	(454)	(563)
Zysk z okazjonalnego nabycia spółki zależnej		5 406	( )			-		-
<b>Zysk brutto</b>	<b>1 773</b>	<b>5 576</b>	<b>1 261</b>	<b>3 573</b>	<b>161</b>	<b>(571)</b>	<b>(4 323)</b>	<b>6 484</b>
Podatek dochodowy	258	345	(700)	939	(40)	187	459	312
<b>Zysk netto</b>	<b>1 515</b>	<b>5 231</b>	<b>1 960</b>	<b>2 634</b>	<b>201</b>	<b>(758)</b>	<b>(4 782)</b>	<b>6 173</b>

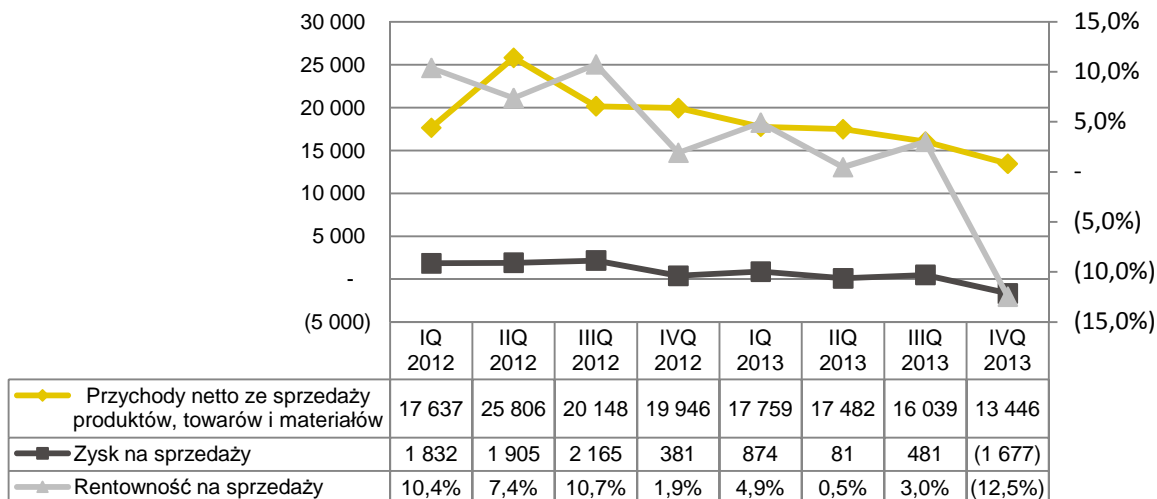
We wszystkich kwartałach roku 2012 MAKRUM S.A. zanotowała zysk na sprzedaży, co przyczyniło się do wysokiej rentowności w ciągu całego roku.





W roku 2013 najgorszy wynik osiągnięty został w IV kwartale, co odbiło się na rentowności na poziomie sprzedaży w całym roku. W tym kwartale na wysoki zysk z działalności operacyjnej wpływ miało przeszacowanie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

**Dane dot. GK MAKRUM S.A.  
w latach 2012 - 2013**



**1.3.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.**

Suma bilansowa na dzień 31.12.2013 r. wyniosła 244,2 mln PLN i była wyższa 10,7 mln PLN w stosunku do sumy bilansowej na dzień 31.12.2012 r.

**AKTYWA TRWAŁE**

Aktywa	SSF	SSF
	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	459	4 344
Rzeczowe aktywa trwałe	170 539	159 641
Nieruchomości inwestycyjne	46 949	36 799
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	531	809
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	1 949
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>220 694</b>	<b>203 542</b>

Wartość aktywów trwałych na dzień 31.12.2013 r. osiągnęła poziom o ca 8,5 % wyższy niż w na koniec roku ubiegłego (wzrost o 17,2 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 220,7 mln PLN.

Głównymi przyczynami zmian w strukturze aktywów trwałych w roku były:

- ✓ zakończona inwestycja w modernizację i rozbudowę hotelu w Chorzowie (zwiększenie rzeczowych aktywów trwałych o 15,7 mln PLN,



- ✓ zmiana klasyfikacji nieruchomości centrum FAKTORIA z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych i jej przeszacowanie do wartości godziwej, odpowiednio 16,7 mln PLN i 3,5 mln PLN oraz przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych gruntu w Bydgoszczy przy Pl. Kościeleckich 3,1 mln PLN (bez zmiany wartości godziwej),
- ✓ przeszacowanie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy przy ul. Leśnej-Sułkowskiego-Kamiennej, wzrost wartości o 5,7 mln PLN,
- ✓ amortyzacja środków trwałych -7,5 mln PLN,
- ✓ sprzedaż części środków trwałych, w tym wiertarko-frezarki W200 (o wartości 1,3 mln PLN),
- ✓ umorzenie inwestycji w system komputerowy IFS – zmniejszenie wartości niematerialnych o ca 4,0 mln PLN,
- ✓ rekasyfikacją środków trwałych do aktywów zaklasyfikowanych do sprzedaży 0,7 mln PLN.

### AKTYWA OBROTOWE

Aktywa	SSF	SSF
	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	3 282	3 877
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	3 824	7 125
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 386	13 030
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	365	()
Pożyczki		()
Pochodne instrumenty finansowe	-	78
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	51	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272	487
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 727	2 836
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 596	2 481
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>23 504</b>	<b>29 914</b>

Aktywa obrotowe Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. na dzień 31.12.2013 wyniosły 23,5 mln PLN i były niższe w stosunku do 31.12.2012 o ca 6,4 mln PLN.

Najważniejsze zmiany zaszczyły w zakresie:

- należności z tytułu umów o usługę budowlaną (realizowanych kontraktów) – spadek o 3,3 mln PLN,
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – spadek o 1,6 mln PLN
- zapasów – spadek o 0,6 mln PLN,
- środków pieniężnych – spadek o 1,1 mln PLN,

Spadki wartości aktywów obrotowych wynikają głównie z mniejszych przychodów w Grupie, w szczególności w segmencie przemysłowym, oraz zwiększenia afektywności zarządzania aktywami obrotowymi.



## KAPITAŁ WŁASNY

Pasywa	SSF	SSF
	31.12.2013	31.12.2012
<b>Kapitał własny</b>		
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 634)	(647)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	147
Zyski zatrzymane:	31 576	30 735
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 734	19 251
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	841	11 484
	146 401	146 536
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Udziały niedające kontroli	()	8
Kapitał własny	146 401	146 544

Kapitał własny Grupy Kapitałowej na koniec 2013 roku spadł o ca 0,1 mln PLN w stosunku do 31.12.2012 i wyniósł 146,4 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem spadł do ca 60%.

Spadek kapitału własnego wynika z różnicy:

- zysku netto w wysokości 0,84 mln PLN,
- i skupu akcji własnych o wartości ca 1,0 mln PLN (nabyte akcje własne obniżają w bilansie wartość kapitałów własnych)

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Pasywa	SSF	SSF
	31.12.2013	31.12.2012
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 978	29 759
Leasing finansowy	7 286	5 083
Pochodne instrumenty finansowe	219	412
Pozostałe zobowiązania	261	246
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 793	19 766
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	258	255
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 475	-
Zobowiązania długoterminowe	69 269	55 520
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 822	13 545
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	()	701
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13 324	10 675
Leasing finansowy	2 985	2 729
Pochodne instrumenty finansowe	86	30
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 816	3 057
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	783	507
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	711	147
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	28 527	31 391
Zobowiązania razem	97 796	86 912



Zobowiązania i rezerwy Grupy Kapitałowej ogółem zwiększyły się o 10,9 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego i wyniosły 97,8 mln PLN, a ich udział w pasywach ogółem zwiększył się do 14 %.

Wzrost zobowiązań wystąpił w kategorii zobowiązań długoterminowych w związku z wykorzystaniem kredytu inwestycyjnego finansującego rozbudowę budynku hotelowego w Chorzowie w kwocie 14,0 mln PLN. Równocześnie spłacane były inne kredyty długoterminowe, w związku z czym łączny przyrost długoterminowych zobowiązań kredytowych wyniósł ca 10,1 mln PLN.

Wzrosła także wartość zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingu – efekt refinansowania jednej z wycieczek CNC na zasadach leasingu zwrotnego.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły w ujęciu rok do roku o ca 2,9 mln PLN i wyniosły 28,5 mln PLN.

Znacząco spadła wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług – spadek o ca 5,7 mln PLN (efekt spadku przychodów i aktywów obrotowych).

Wzrosła natomiast wartość kredytów krótkoterminowych – z 10,6 mln PLN do 13,3 mln PLN, co wynika po części z niskiego wykorzystania przyznaných linii kredytowych na datę 31.12.2012.

### 1.3.3. Przepływy pieniężne

W 2013 roku Grupa Kapitałowa zanotowała dodatni przepływ pieniężny z działalności operacyjnej o wartości ca 6,5 mln PLN, o 11,3 mln PLN mniej niż w roku 2012.

Znaczący wpływ na poziom przepływów operacyjnych miały:

- zysk brutto + 1,8 mln PLN,
- amortyzacja + 7,6 mln PLN,
- korekty o pozycje niegotówkowe (przeszacowania, rezerwy itp. ) – 5,5 mln PLN,
- zmiany w poziomie kapitału obrotowego + 2,0 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa wygenerował wpływy w wysokości 7,9 mln PLN związane ze sprzedażą aktywów trwałych (w tym związane ze sprzedażą i leasingiem zwrotnym maszyny CNC).

Środki te w całości zostały zużytkowane na inwestycje w nieruchomości (budowa hotelu w Chorzowie oraz nakłady na nieruchomości Grupy w Bydgoszczy).

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły (-11,6) mln PLN.

Z działalności finansowej Grupa uzyskała prawie 4,0 mln PLN na co złożyły się:

- dodatnie saldo uruchomionych i spłaconych kredytów 12,3 mln PLN,
- spłata leasingów – 5,1 mln PLN,
- zapłacone odsetki – 2,3 mln PLN,
- środki wydatkowane na skup akcji własnych -1,0 mln PLN.

Na pokrycie wydatków inwestycyjnych posłużyła nadwyżka gotówki wygenerowana z działalności operacyjnej oraz finansowej.



Najważniejsze pozycje rachunku przepływów pieniężnych Spółki prezentuje poniższa tabela.

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	2013	2012	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	6 512	17 819	(11 307)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(11 586)	(3 768)	(7 818)
Przepływy z działalności finansowej	3 963	(12 928)	16 891
Razem przepływy pieniężne netto	(1 111)	1 123	(2 234)
Środki pieniężne na początek okresu	2 838	1 713	1 125
Środki pieniężne na koniec okresu	1 727	2 836	(1 109)

#### 1.3.4. Analiza wskaźnikowa

Wraz ze spadkiem przychodów zmniejszyła się obrotowość aktywów.

Pogorszeniu uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym oraz spadła wartość kapitału obrotowego netto (deficyt). Pozycja ta, wraz ze wskaźnikami płynności bieżącej i szybkiej wymagają wzmożonej obserwacji. Należy jednakże zauważyć, iż w pozycji zobowiązań krótkoterminowych znaczącą kwotę stanowi krótkoterminowa część kredytów inwestycyjnych i długoterminowych zobowiązań leasingowych.

Wskaźniki rentowności wykazują wartości dodatnie, wygenerowana została EBITDA o wartości ponad 12 mln PLN.

Nie budzą obaw wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2013	2012
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	26,51%	35,78%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,98	1,00
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	-4 240	-970
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,82	0,95
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,75	0,85
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,40	0,37
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,66	0,59
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2013	2012
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	1,29%	13,74%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	2,71%	14,79%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,34%	4,92%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	0,57%	7,83%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2013	2012
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	12 146	17 036



Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	18,77%	20,39%
-----------------------------	---	------	--------	--------

#### **1.4. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach**

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

- ✓ przeniesienie działalności operacyjnej w segmencie przemysłowym z MAKRUM S.A. do MAKRUM Project management Sp. z o.o.
- ✓ zakończenie w listopadzie 2013 roku inwestycji w modernizację i rozbudowę budynku hotelowego w Chorzowie,
- ✓ Planowane połączenie MAKRUM S.A. i IMMOBILE Sp. z o.o.
- ✓ Przeniesienie nieruchomości do oddzielny Spółek celowych ,
- ✓ Refinansowanie części aktywów trwałych Grupy (np. nieruchomości w Bydgoszczy – Centrum FAKTORIA i nieruchomości w Szczecinie),
- ✓ Ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące inwestycji w CH MAKRUM – sprzedaż projektu lub podjęcie alternatywnych projektów – np. w zakresie budownictwa mieszkaniowego,

#### **1.5. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym**

W roku 2013 MAKRUM S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (objęcie udziałów, dokapitalizowanie, wsparcie płynności), lecz nie dokonywało jednakże większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

- 1) W dniu 02.01.2013 r. MAKRUM S.A. dokonała wpłaty 5.000,00 PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy NOBLES Sp. z o.o. MAKRUM S.A. posiada 100% udział w kapitale zakładowym NOBLES Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 2) W dniu 11.01.2013 r. podpisano uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. o kwotę 350.000,00 PLN, poprzez wniesienie przez IMMOBILE Sp. z o.o. aportu rzeczowego w postaci koni sportowych. Kapitał został zwiększony z kwoty 830.000,00 PLN do kwoty 1.180.000,00 PLN poprzez ustanowienie nowych udziałów w ilości 7.000 przy zachowaniu dotychczasowej wartości nominalnej jednego udziału wynoszącej 50,00 PLN. IMMOBILE Sp. z o.o. objęła 100% nowych udziałów. W wyniku tego zdarzenia gospodarczego MAKRUM S.A. posiada 69,92% w kapitale zakładowym MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej: BBB25 Sp. z o.o.). Podniesienie kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 29.01.2013 r.
- 3) W dniu 04.02.2013 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o kwotę 1.000.000,00 PLN. Podwyższony kapitał został objęty za gotówkę, a wszystkie nowe udziały objęto MAKRUM S.A.
- 4) W dniu 02.04.2013 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o kwotę 135.800,00 PLN. Nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym w ilości 2.716 zostały objęte przez dotychczasowego, jedynego współnika MAKRUM S.A. Udziały zostały w całości pokryte wkładem niepieniężnym w postaci środków trwałych i przedmiotów nietrwałych (meble, samochody, sprzęt informatyczny, oprogramowanie).





- 5) W dniu 09.04.2013 r. podpisano uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. poprzez wniesienie przez IMMOBILE Sp. z o.o. aportu rzeczowego w postaci konia sportowego o kwotę 90.000,00 PLN. Kapitał został zwiększony z kwoty 1.180.000,00 PLN do kwoty 1.270.000,00 PLN poprzez ustanowienie nowych udziałów w ilości 1.800 przy zachowaniu dotychczasowej wartości nominalnej jednego udziału wynoszącej kwotę 50,00 PLN. IMMOBILE Sp. z o.o. objęła 100% nowych udziałów. W wyniku tego zdarzenia gospodarczego MAKRUM S.A. posiada 64,96% w kapitale zakładowym MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej: BBB25 Sp. z o.o.). Podniesienie kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 24.04.2013 r.
- 6) W dniu 25.04.2013 r. podjęto uchwałę w sprawie pokrycia straty za okres od 29.12.2011 r. do 31.12.2012 r. oraz wniesienia dopłaty do kapitału zakładowego MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości 5.632,00 PLN na każdy udział tj. w łącznej kwocie 2.816.000,00 PLN w terminie do dnia 30.04.2013 r. Dopłaty dokonano w dniu 29.04.2013 r.
- 7) W październiku i listopadzie br. Spółka utworzyła dwie spółki celowe z ograniczoną odpowiedzialnością: HALIFAX P Sp. z o.o. oraz ATTILA Sp. z o.o. gdzie MAKRUM S.A. posiada 100% udziałów oraz przystąpiła do kolejnych 4 spółek celowych z ograniczoną odpowiedzialnością obejmując w nich 1% udziałów: ARONN Sp. z o.o., BINKIE Sp. z o.o., CARNAVAL Sp. z o.o. i CEZARO Sp. z o.o. Pozostałe 99% udziałów w tych Spółkach posiada IMMOBILE Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od MAKRUM S.A.).
- 8) W dniu 04.11.2013 r. MAKRUM S.A. dokonała wpłaty 49,95 tys. PLN tytułem objęcia akcji Spółki HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 SKA (dalej także HOTEL1SPZOO3 SKA.). MAKRUM S.A. posiada 99,9% udział w kapitale zakładowym HOTEL1SPZOO3 SKA. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej, w tym związanej z wykorzystaniem własnych znaków towarowych.

Utworzenie opisanych w punkcie 8 i 9 Spółek miało związek z planowanym kolejnym krokiem w reorganizacji Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. i przeniesieniem nieruchomości posiadanych przez IMMOBILE Sp. z o.o. oraz MAKRUM S.A. (hotele i nieruchomości komercyjna w Bydgoszczy oraz majątek MAKRUM S.A. w Szczecinie) do Spółek celowych, co ma ułatwić między innymi ich ewentualną późniejszą sprzedaż oraz wyodrębnienia i przeniesienia znaków towarowych posiadanych przez MAKRUM S.A. do Spółki celowej.

#### **1.6. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.**

Główne cele na rok 2014 związane są z dokończeniem reorganizacji GK MAKRUM w kierunku utworzenia czytelnej struktury organizacyjnej odzwierciedlającej działalność operacyjną GK MAKRUM w trzech segmentach – przemyśle, hotelarstwie i konsultingu budowlanym oraz odrębnej własności majątku skupionego w Spółkach celowych (co obrazuje zaprezentowany w pkt. 1.1 niniejszego sprawozdania schemat funkcjonalny).

Działania reorganizacyjne skupią się na:

- ✓ połączeniu kodeksowym MAKRUM S.A. z IMMOBILE Sp. z o.o.
- ✓ kontynuacji procesu przenoszenia nieruchomości i innych znaczących aktywów do Spółek celowych,
- ✓ dostosowaniu struktury finansowania do nowego schematu organizacyjnego - „podążenie” finansowania za aktywami i strumieniem przepływów finansowych,
- ✓ dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,



- ✓ uwolnieniu, poprzez refinansowanie długoterminowe, gotówki w celu jej przeznaczenia na finansowanie nowych projektów,
- ✓ reorganizacji wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,

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

### **1.7. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym**

Wartość udzielonych przez Grupę Kapitałową MAKRUM S.A. poręczeń na dzień 31.12.2013 roku wyniosła 170,2 mln PLN, z czego jedynie ca 3,8 mln PLN dotyczyło poręczeń dla podmiotów poza Grupą.

Należy zauważyć iż na tę kwotę składają się poręczenia kilku podmiotów za ten sam kredyt bankowy udzielony jednemu z podmiotów Grupy. Po oczyszczeniu tej wielkości z pozycji „zdublowanych” wartość poręczeń wynosi około 63 mln PLN i dotyczy głównie zobowiązań kredytowych Spółek z Grupy.

Z kolei łączna wartość otrzymanych przez Grupę Kapitałową MAKRUM S.A. w 2013 roku gwarancji, zarówno bankowych, jak i ubezpieczeniowych, wyniosła ca 2,1 mln PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz otrzymane gwarancje zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

## **2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A. jest na nie narażona**

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 osiągnięte 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. – consulting 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. 35% 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 – różnorodnych wyrobów stalowych**

Zakup surowców stanowiło ok. 50% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze przemysłowym 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 ponoszenie 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 uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 r., MAKRUM S.A. w 2013 roku stosowała w całości bądź w części, zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 15.01.2013 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.	ZASADY DOBRZYCH PRAKTYK	UWAGI
<b>I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRZYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
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 dzisiejszy nie dotyczy Emitenta. 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 wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).	Emitent nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracował 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 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 Emitenta. 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 wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.	Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia przewidują osobiste uczestnictwo akcjonariuszy w walnym zgromadzeniu lub reprezentację przez pełnomocnika i nie nakładają w tym zakresie żadnych ograniczeń. Natomiast Spółka nie przewiduje możliwości wykonywania prawa głosu poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej podczas obrad walnego zgromadzenia. Przy posiadanych obecnie środkach Spółka nie jest w stanie zapewnić należytej identyfikacji akcjonariuszy i bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.
<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 – zamieszczone 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.
1.9a	zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,	Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo i zamieszczania nagrań na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu oraz wyniki głosowań i ewentualne sprzeciwy do uchwał są niezwłocznie publikowane przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej. Dane te nie są usuwane ze strony internetowej.
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 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	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.
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	<p>Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązku 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.).</p>	<p>Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień rady nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone</p> <p>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.</p>
<b>III.DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH</b>		
1	<p>Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:</p>	
1.1	<p>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,</p>	<p>Spółka przewiduje, że zasada będzie stosowana w terminie późniejszym. Rada Nadzorcza Spółki nie widzi obecnie możliwości, by w zakres swoich zadań w najbliższym czasie włączać stałą kontrolę funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza rozważy taką decyzję, tak by zastosowane środki kontroli umożliwiły regularną roczną ocenę funkcjonowania w Spółce powyższych systemów.</p>
2	<p>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.</p>	<p>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.</p>
8	<p>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> (...).</p>	<p>Nie dotyczy Emitenta. Emitent nie ma powołanych komitetów.</p>



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 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 Emitenta udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Emitent 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,</li><li>- dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,</li><li>- wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia.</li></ul>
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.

### 3.2. Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych 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 z jednostek organizacyjnych Spółki dla celów przygotowania sprawozdań finansowych, tworzenie formatów sprawozdawczych zgodnych z właściwymi przepisami prawa oraz współpraca z rewidentami zewnętrznymi.

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

Prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółek zależnych powierzono zewnętrznym podmiotom księgowym, a Zarząd Grupy Kapitałowej koordynuje ich prace i weryfikuje procesy księgowe. Jednostkowe sprawozdania finansowe największych Spółek zależnych poddawane są odrębnemu badaniu przez biegłych rewidentów, a dane ze wszystkich Spółek zależnych stanowiące wkład do skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej są także weryfikowane przez biegłych rewidentów.

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

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

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

### 3.3. Akcjonariat Spółki

Stan posiadania akcji MAKRUM S.A. ustalony na dzień 31.12.2013 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	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Rafał Jerzy	39.309.177	53,95	39.309.177	53,95
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	24,91	18.147.724	24,91

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 20.03.2014 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. (tekst jednolity z dn. 13.01.2014 r. opublikowano w raporcie bieżącym nr 6/2014/K w dniu 15.01.2014 r.). Z kolei podstawą prawną programu odkupu stanowi art. 362 § 1 pkt 8, art. 362 § 2 pkt 2, art. 365 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

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 787.994 sztuk akcji własnych.

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

W Spółce nie ma jakichkolwiek papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

### **3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu**

W Spółce 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.

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

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

### **3.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie z art. 13 Statutu Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków pełniących funkcję Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, powoływanych przez Radę Nadzorczą na trzyletnią kadencję – wspólną dla całego organu.

Ponadto, Rada Nadzorcza może odwoływać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd Spółki wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo lub Statut dla pozostałych władz Spółki. Wszyscy członkowie Zarządu są zobowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.

Do Zarządu mogą być powoływane osoby spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona.

Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd jest organem Spółki, powołanym przez Radę Nadzorczą, kierującym działalnością Spółki. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją w czynnościach sądowych i pozasądowych.

Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,



- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing o wartości przekraczającej 10%,
- 20) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zgodę na zwiększenie zobowiązań powyżej wartości 1/2 części kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30.12.2013 r. podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zmiana ta została zarejestrowana w KRS w dniu 06.02.2014 r.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje Zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie.



### **3.8. Opis zasad zmiany Statutu lub umowy Spółki**

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.

### **3.9. 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 Sądów 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 Sądów 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.

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

#### **Zarząd**

Na dzień 31.12.2013 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 31.12.2013 r. przedstawiał się następująco:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| – Piotr Kamiński      | – Przewodniczący Rady Nadzorczej            |
| – Jerzy Nadarzewski   | – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| – Krzysztof Kobryński | – Sekretarz Rady Nadzorczej                 |
| oraz członkowie       |   |
| – Beata Jerzy         | – Członek Rady Nadzorczej                   |





- Mirosław Babiacyk – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 01.01.2013r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej zmieniał się w taki sposób, że:

- 06.05.2013 r. Pan Wojciech Sobczak, dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej, złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej MAKRUM S.A. Szczegóły zawiera raport bieżący RB 43/2013.
- 27.05.2013 r. Pan Mirosław Babiacyk został powołany na członka Rady Nadzorczej. Szczegóły zawiera raport bieżący RB 54/2013.
- 27.08.2013 r. Pan Tomasz Filipiak, dotychczasowy Sekretarz Rady Nadzorczej, złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej MAKRUM S.A. Szczegóły zawiera raport bieżący RB 99/2013.
- 16.09.2013 r. Pan Piotr Kamiński został powołany w skład Rady Nadzorczej przez pozostałych Członków Rady, jednocześnie w tym dniu został wybrany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Szczegóły zawiera raport bieżący RB 107/2013.  
WZA uchwałą z dnia 30.12.2013 r. zatwierdziło powołanie Pana Piotra Kamińskiego do Rady Nadzorczej. Szczegóły zawiera raport bieżący RB 139/2013.
- 16.09.2013 r. Pan Krzysztof Kobryński został powołany na Sekretarza Rady Nadzorczej. Szczegóły zawiera raport bieżący RB 107/2013.

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 użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup lub sprzedaż 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.,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki.

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

Spółka 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 Grupy Kapitałowej, w tym znanych spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji**

##### **5.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2013 roku.**

Informacje o umowach znaczących MAKRUM S.A. dostarczała w raportach bieżących do wiadomości publicznej w trakcie 2013 roku. Forma, w jakiej zostały one przytoczone w sprawozdaniu, jest bliska w/w raportom bieżącym.

- 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:

- o 7.400.000,00 PLN od dnia 01.12.2012 r. do dnia 30.04.2013 r.,
- o 6.400.000,00 PLN od dnia 01.05.2013 r. do dnia 31.05.2013 r.,
- o 6.100.000,00 PLN od dnia 01.06.2013 r. do dnia 30.06.2013 r.,
- o 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 off-shore.

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:

- o 4.625.000,00 PLN do dnia 29.04.2013 r.,
- o 4.125.000,00 PLN od dnia 30.04.2013 r. do dnia 30.05.2013 r.,
- o 3.975.000,00 PLN od dnia 31.05.2013 r. do dnia 29.06.2013 r.,
- o 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 off-shore.

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.

- MAKRUM S.A. w dniu dzisiejszym 05.04.2013 r. zawarła ze spółką zależną MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka zależna) umowę pożyczki, w której Spółka zobowiązała się pożyczyć Spółce zależnej kwotę 13 mln PLN (Umowa). Strony ustaliły, że dokonają kompensaty wzajemnych zobowiązań, a mianowicie należności Spółki z tytułu Umowy i należności Spółki zależnej z tytułu umowy sprzedaży projektu inwestycyjnego z dnia 30.12.2010r., która na chwilę zawarcia niniejszej Umowy wynosi 11 060



396,19 zł. Spółka informowała o umowie sprzedaży projektu inwestycyjnego w raportach bieżących RB 2/2011 z dnia 21 stycznia 2011r., RB 47/2012 z dnia 12 lipca 2012r. oraz RB 5/2013 z dnia 16 stycznia 2013r.

Pozostałą kwotę pożyczki w wysokości 1 939 603,81 zł Spółka zależna przeznaczy na spłatę odsetek umownych wynikających z umowy sprzedaży projektu inwestycyjnego oraz pozostałych zobowiązań Spółki zależnej.

Strony ustaliły termin spłaty pożyczki na dzień 05.04.2016r. z tym zastrzeżeniem, że w przypadku sprzedaży udziałów należących do Spółki w Spółce zależnej, Spółka zależna dokona spłaty pożyczki w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy zbycia udziałów.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

- MAKRUM S.A. od dnia 06.05.2012 r. po wygranym przetargu zawarła ze spółkami Grupy KGHM Polska Miedź S.A. z siedzibą w Lubinie umowy na łączną wartość netto 9 mln PLN. Największa wartościowo umowa w rozpatrywanym okresie objętym raportem została zawarta z KGHM Polska Miedź S.A. (Zamawiający) w dniu 06.05.2013 r. (Umowa), z wynagrodzeniem Spółki w wysokości netto 7.098.610,00 PLN. O przetargu, którego konsekwencją jest zawarcie tej Umowy, Spółka informowała ujawniając informację poufną w raporcie bieżącym RB 30/2013 z dnia 17.04.2013 r.

Przedmiotem tej Umowy jest dostawa urządzeń kruszących, mielących oraz podajnika wibracyjnego rusztowego dla Linii Przygotowania Żużla Połowiowego obejmujące wykonanie dwóch młynów kulowych.

Termin wykonania tej Umowy Strony ustaliły na dzień 30.06.2014 r., który został określony jako termin wstępny wykonania przedmiotu umowy.

Zgodnie z Umową, zabezpieczeniem należytego wykonania Umowy jest kwota 10% wartości brutto kontraktu tj. 873 tys. PLN w formie kaucji pieniężnej lub gwarancji / poręczenia bankowego.

Spółka za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Spółki lub odstąpienie od Umowy przez Spółkę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, może zostać obciążona karami umownymi w wysokości 15% wartości kontraktu. Za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie Spółka może być obciążona karą umowną w wysokości 0,5% wartości kontraktu za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Za opóźnienie w wykonaniu naprawy w okresie gwarancji Spółka obciążona może być karą umowną w wysokości 0,02% wartości kontraktu za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia. Za opóźnienie w dostarczeniu wg harmonogramu dostaw przedmiotu umowy, Spółka obciążona może być karą umowną w wysokości 0,2% wartości kontraktu za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

Zamawiający za odstąpienie od Umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego lub odstąpienie przez Zamawiającego z przyczyn niezależnych od Spółki może zostać obciążony karami umownymi w wysokości 15 % wartości kontraktu.

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar.

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

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała umowę z KGHM Polska Miedź S.A. z siedzibą w Lubinie („Zamawiający”) z datą zawarcia 16.05.2013 r. („Umowa”), na wymianę, remont i modernizację elementów suszarni o wartości umowy netto 5,7 mln PLN. Wstępny termin dostawy zamówionych urządzeń ustalono w Umowie na okres od 01.10.2014 r. do 30.04.2015 r. O przetargu, którego konsekwencją jest zawarcie tej Umowy, Spółka informowała ujawniając informację poufną w raporcie bieżącym RB nr 34/2013 z dnia 25.04.2013 r.

Zgodnie z Umową, zabezpieczeniem należytego wykonania Umowy jest kwota 10% wartości brutto kontraktu tj. 700 tys. PLN w formie kaucji pieniężnej lub gwarancji/poręczenia bankowego.



Wykonawca za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, może zostać obciążony karami umownymi w wysokości 15% wartości kontraktu. Za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie w ramach danego etapu Wykonawca może być obciążony karą umowną w wysokości 0,5% wartości danego etapu za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek w okresie gwarancji Wykonawca obciążony może być karą umowną w wysokości 0,1% wartości kontraktu za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Za opóźnienie w czasie reakcji serwisu gwarancyjnego Wykonawcy, Wykonawca obciążony może być karą umowną w wysokości 0,01% wartości kontraktu za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 15% wartości kontraktu.

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar.

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

- MAKRUM S.A. w dniu 25.06.2013 r. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie, Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne w Bydgoszczy aneks nr 16 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 02.01.2014 r., w łącznej kwocie 6,1 mln PLN, w tym do kwoty 2 mln PLN do wykorzystania w formie kredytu w rachunku bieżącym prowadzonym w PLN, a do kwoty 4,1 mln PLN do wykorzystania w formie transz kredytu lub otwieranych akredytyw dokumentowych.

W dniu 01.07.2013 dokonano spłaty kredytu w kwocie 2,4 mln PLN. W dniu 14.10.2013 r. dokonano wcześniejszej spłaty części kredytu w kwocie 1,7 mln PLN. Termin spłaty pozostałej kwoty kredytu 2,0 mln PLN przypada na dzień 02.01.2014 r.

Umowa przewiduje, 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 mln 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 30.09.2013 r. na kwotę 38.788 tys. PLN netto.

Pomiędzy Spółką oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi a Bankiem PEKAO S.A. i jego osobami zarządzającymi nie ma powiązań.

- MAKRUM S.A. w dniu 26.09.2013 r. podpisała umowę warunkową z Scala IRP Capital Partners Poland Sp. z o.o., której przedmiotem jest sprzedaż 100% udziałów w spółce



MAKRUM Development Sp. z o.o. Spółka ta miała zrealizować inwestycję polegającą na budowie centrum handlowo - usługowego w Bydgoszczy. Strony w umowie ustaliły, iż ostateczna umowa sprzedaży udziałów (która załączona została do Umowy w formie draftu) zostanie zawarta w ciągu 10 dni od daty otrzymania finansowania przez Kupującego lub Spółkę, nie później niż w dniu 30.10.2013 r. Strony umówiły się, że Cena sprzedaży 100% udziałów w Spółce wyniesie 15 mln EUR. Warunki umowy nie zostały zrealizowane do 30.10.2013 r. w związku z czym MAKRUM S.A. zatrzymało otrzymaną od Scala IRP Capital Partners Poland Sp. z o.o. zaliczkę w wysokości 100 tys. EUR.

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zawarła w dniu 30.12.2013 r. dwa aneksy do umów zawartych Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne, ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz (Bank):
  - do umowy kredytu obrotowego z dnia 28.01.2013 r. zmieniający maksymalną kwotę dostępnego kredytu obrotowego do wysokości 7.700.000,00 PLN (słownie: siedem milionów siedemset tysięcy złotych) oraz wydłużający okres kredytowania do dnia 31.01.2014 r. (tzw. aneks techniczny),
  - do umowy otwarcia linii gwarancji z dnia 25.06.2013r. na kwotę 1.000.000,00 PLN (jeden milion złotych) wydłużający okres wystawiania przez Bank gwarancji do dnia 31.01.2014, z tym że maksymalny okres ważności wystawionych gwarancji nie może przekraczać 30.01.2019 r.

Prawne zabezpieczenia kredytu obrotowego i linii gwarancji nie uległy zmianie i stanowi je między innymi:

- o hipoteka umowna łączna do wysokości 19.050.000,00 PLN 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 (szczegółowo opisana w RB nr 10/2013),
- o poręczenie wg prawa cywilnego przez MAKRUM S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o.

Pomiędzy MAKRUM PM oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi, a Bankiem i jego osobami zarządzającymi nie ma powiązań.

## 5.2. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym.

Informacje o umowach znaczących MAKRUM S.A. dostarcza w raportach bieżących do wiadomości publicznej. Forma, w jakiej zostały one przytoczone w sprawozdaniu, jest bliska w/w raportom bieżącym.

- MAKRUM Development Sp. z o.o. (dalej Spółka zależna) w dniu 09.01.2014 r. odebrała potwierdzenie przekazania przez Spółkę zależną oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 30 grudnia 2013 r., zgodnie z którym z dniem 31 grudnia 2013 r. rozwiązaniu uległa przedwstępna umowa z dnia 09 października 2012 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego (dalej Umowa) z LEROY MERLIN – INWESTYCJE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem Umowy po spełnieniu jej warunków ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego była sprzedaż tego lokalu wraz z prawami związanymi, który to lokal o powierzchni około 11.630 m2 przeznaczony miał być na sklep wielkopowierzchniowy z materiałami dla domu i ogrodu, który miałby zostać wybudowany na nieruchomości położonej w Bydgoszczy w obrębie ulic Dwernickiego, Sułkowskiego, Kamiennej i Leśnej, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgi wieczyste nr BY1B/00002869/0, BY1B/00004708/8, BY1B/00029322/9, BY1B/00093508/6, BY1B/00093509/3, BY1B/00140364/9.





Przyczyną odstąpienia od umowy przez Spółkę zależną jest brak finansowania niezbędnego dla budowy Centrum Handlowego.

W związku ze złożeniem przez Spółkę zależną oświadczenia do dnia 31.12.2013 r. zgodnie z Umową nie będą przysługiwały LEROY MERLIN – INWESTYCJE Sp. z o.o. wobec Spółki zależnej jakiegokolwiek roszczenia finansowe wynikające z odstąpienia od Umowy.

- MAKRUM S.A. (Spółka) w dniu 30 stycznia 2014 r. zawarła ze spółką zależną (w której Spółka posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka zależna) przedwstępnej umowy sprzedaży, w której Spółka jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Spółki zależnej jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:
  - 1) Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.
  - 2) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z:
    - a) działki ewidencyjnej nr 102/1, o obszarze 3,5589 ha (trzy hektary 55 arów osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych),
    - b) działki ewidencyjnej nr 1/4, o obszarze 0,2036 ha (dwadzieścia arów trzydzieści sześć metrów kwadratowych), wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.
  - 3) Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
  - 4) Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
  - 5) Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwałe – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwałych i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013 r.
  - 6) Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Wartość księgowa aktywów objętych Przedmiotem Umowy wynosi 32 262 095,98 PLN.

Spółka zależna dokona zapłaty ze środków własnych i kredytu bankowego.

Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. Spółka zależna zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy.

Zgodnie z Umową Spółka zależna nabędzie Przedmiot Umowy jeśli uzyskana zostanie ostateczna decyzja właściwego ministra ds. Skarbu Państwa w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich oraz uprawnione podmioty nie skorzystają ze służącemu im prawa pierwokupu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych Przedmiotem Umowy.

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zawarła w dniu 30.01.2014 r. trzy aneksy do umów zawartych z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne, ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz (Bank):
  - 1) do umowy kredytu obrotowego z dnia 28.01.2013 r. zmieniający maksymalną kwotę dostępnego kredytu obrotowego do wysokości 8.000.000,00 PLN (słownie: osiem



milionów złotych 00/100) oraz wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 31.07.2014 r., a ostateczny termin spłaty uruchamianych transz kredytu do dnia 31.03.2015 roku,

- 2) do umowy otwarcia linii gwarancji z dnia 25.06.2013 r. na kwotę 1.500.000,00 PLN (jeden milion pięćset tysięcy złotych) wydłużający okres wystawiania przez Bank gwarancji do dnia 31.07.2014 r., z tym że maksymalny okres ważności wystawionych gwarancji nie może przekraczać 30.07.2019 r.
- 3) do umowy o prowadzenie rachunków bankowych dla klientów korporacyjnych oraz świadczenia usług związanych z tymi rachunkami z dnia 05.12.2012 r., na podstawie której ustalony został limit przedroczliczeniowy na transakcje walutowe zabezpieczające przed ryzykiem kursowym wynikającym z realizowanych kontraktów, zgodnie z oświadczeniem przedstawicieli Banku na kwotę 1.700.000,00 PLN (jeden milion siedemset tysięcy złotych).

Prawne zabezpieczenia kredytu obrotowego i linii gwarancji nie uległy zmianie i stanowią między innymi:

- hipoteka umowna łączna do wysokości 19.050.000,00 PLN 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 (szczegółowo opisana w RB nr 10/2013),
- poręczenie wg prawa cywilnego przez firmę MAKRUM S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o.

Z kolei zabezpieczeniem umowy rachunków bankowych jest hipoteka umowna łączna do wysokości 2.550.000,00 PLN 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, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgi wieczyste nr BY1B/00093509/3, nr BY1B/00002869/0, BY1B/00093508/6, BY1B/00140364/9.

Wartość księgowa nieruchomości oraz inwestycji na tej nieruchomości wynosi łącznie 38.479.575,00 PLN na dzień 30.09.2013 r.

Pomiędzy MAKRUM PM oraz jej osobami zarządzającymi i nadzorującymi, a Bankiem i jego osobami zarządzającymi nie ma powiązań.

- W dniu 06.02.2014 r. podwyższono kapitał zakładowy HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z siedzibą w Bydgoszczy (SKA) z kwoty 50.000,00 PLN o kwotę 8.935.827,00 PLN to jest do kwoty 8.985.827,00 PLN, poprzez emisję 8.935.827 nowych akcji zwykłych na okaziciela, serii „B” o numerach od 1 do 8.935.827 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, które w całości zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej, po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN każda, Spółce IMMOBILE oraz zostały przez nią pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci:
  - 1) Prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: SZ1S/00081399/6, położoną w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, zabudowaną budynkiem hotelu o standardzie 3\*, posiadający pięć kondygnacji naziemnych, dwie podziemne oraz poddasze użytkowe, o kubaturze 17.130 m<sup>3</sup> oraz prawa własności przedmiotowego budynku. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,
  - 2) Prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004707/1, położoną w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko - pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha stanowiącej działkę oznaczoną w



ewidencji numerem 18/1, zabudowaną budynkiem hotelowym oraz prawa własności budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącego odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,

- 3) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00175075/7, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 4 poniżej LD1M/00183566/5) budynkiem 3\* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,
- 4) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00183566/5, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 3 powyżej LD1M/00175075/7) budynkiem 3\* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość,

o łącznej wartości netto 72.649.000,00 PLN tj. brutto 89.358.270,00 PLN w zamian za co IMMOBILE objęła 8.935.827 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii „B”.

Różnica pomiędzy łączną ceną emisyjną wszystkich nowych akcji na okaziciela serii B, a ich wartością nominalną, w wysokości 80.422.443,00 PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy SKA.

W tym celu IMMOBILE zawarła z SKA w dniu 06.02.2014 r. umowę przeniesienia powyższych praw użytkowania wieczystego i własności.

SKA jest spółką, w której do dnia podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału IMMOBILE posiadała 49 950 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, z kolei pozostałe 50 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda posiada Komplementariusz HOTEL 1 Sp. z o.o. (spółka w której IMMOBILE posiada 100% udziałów).

Wartość księgowa aktywów netto stanowiących wkład niepieniężny w księgach rachunkowych IMMOBILE wynosi łącznie 24.406.792,19 PLN, natomiast w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. wartość aktywów netto była prezentowana w wysokości około 68,8 mln PLN.

Podwyższenie kapitału zakładowego SKA zostało zarejestrowane w KRS w dniu 14.03.2014 r.

- W dniu 13.03.2014r. HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. (HOTEL1), zawarła umowy sprzedaży:

- 1) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00175075/7, wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha, działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00183566/5 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot





własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 30.900.000,00zł (słownie: trzydzieści milionów dziewięćset tysięcy złotych), tj. brutto 38.007.000,00zł (słownie: trzydzieści osiem milionów siedem tysięcy złotych), na rzecz Spółki zależnej ARONN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, nr KRS 0000483832, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,

- 2) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00004707/1 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 5.300.000,00zł (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy złotych) tj. brutto 6.519.000,00zł (słownie: sześć milionów pięćset dziewięćnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki BINKIE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483687, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,
- 3) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00081399/6 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 36.600.000,00zł (słownie: trzydzieści sześć milionów sześćset tysięcy złotych), tj. brutto 45.018.000,00 zł (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki CARNAVAL Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483793, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów.

Spółki ARONN Sp. z o.o. , BINKIE Sp. z o.o. oraz CARNAVAL Sp. z o.o. sfinansują nabycie w/w nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu bankowego oraz poprzez potrącenie wzajemnych roszczeń w stosunku do HOTEL1.

Wartość księgowa aktywów netto w księgach rachunkowych HOTEL1 wynosi łącznie 72,6 mln PLN.

Uzyskane ze sprzedaży środki HOTEL1 przeznaczy między innymi na udzielenie pożyczek do innej Spółki zależnej – IMMOBILE Sp. z o.o.

- W dniu 13.03.2014 r. HOTEL 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z siedzibą w Bydgoszczy (HOTEL1) zawarła z IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka):
  - 1) umowę pożyczki, w której HOTEL1 zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 38 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku;
  - 2) umowę pożyczki, w której HOTEL1 zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 6,5 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku;
  - 3) umowę pożyczki, w której HOTEL1 zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 45 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku (razem zwane dalej Umowami).

Pozostałe warunki Umów nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

Część uzyskanych z tytułu pożyczki środków IMMOBILE Sp. z o.o. przeznaczy na spłatę długoterminowych kredytów inwestycyjnych w wysokości 25,2 miliony PLN.



- ARONN Sp. z o.o. (ARONN), BINKIE Sp. z o.o. (BINKIE) oraz CARNAVAL Sp. z o.o. (CARNAVAL) w dniu 14.03.2014 r., w celu sfinansowania nabycia nieruchomości:
- a) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha, stanowiącej działkę oznaczona w ewidencji numerem 86/10, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00175075/7, wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha, działkę oznaczona w ewidencji numerem 86/13, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00183566/5 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 30.900.000,00zł (słownie: trzydzieści milionów dziewięćset tysięcy złotych), tj. brutto 38.007.000,00zł (słownie: trzydzieści osiem milionów siedem tysięcy złotych), na rzecz Spółki zależnej ARONN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, nr KRS 0000483832, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,
  - b) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko – pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha, stanowiącej działkę oznaczona w ewidencji numerem 18/1, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00004707/1 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 5.300.000,00zł (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy złotych) tj. brutto 6.519.000,00zł (słownie: sześć milionów pięćset dziewięćnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki BINKIE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483687, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów,
  - c) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00081399/6 wraz z budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności znajdującym się na powyższej nieruchomości za kwotę netto 36.600.000,00zł (słownie: trzydzieści sześć milionów sześćset tysięcy złotych), tj. brutto 45.018.000,00 zł (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemnaście tysięcy złotych) na rzecz Spółki CARNAVAL Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy nr KRS 0000483793, w której MAKRUM bezpośrednio (posiada 1 ze 100 udziałów) lub za pośrednictwem spółki zależnej IMMOBILE sp. z o.o. (która posiada 99 ze 100 udziałów) posiada 100% udziałów.

zawarły z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank):

- 1) Umowę o kredyt inwestycyjny z ARONN (Umowa1), na podstawie której Bank udzielił ARONN kredytu na kwotę 9.900.000 PLN, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 oraz Umowę o kredyt obrotowy z ARONN (Umowa2), w wysokości 7.099.410 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.
- 2) Umowę o kredyt inwestycyjny z BINKIE (Umowa3), na podstawie której Bank udzielił BINKIE kredytu na kwotę 2.337.000 PLN, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 oraz Umowę o kredyt obrotowy z BINKIE (Umowa4), w wysokości 1.214.860 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z



nabyciem nieruchomości, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.

- 3) Umowę o kredyt inwestycyjny z CARNAVAL (Umowa5), na podstawie której Bank udzielił CARNAVAL kredytu na kwotę 13.000.000 PLN, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024r. oraz Umowę o kredyt obrotowy z CARNAVAL (Umowa6), w wysokości 8.395.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014r.

Uruchomienie Kredytów nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- a) zostaną skutecznie ustanowione zabezpieczenia, na warunkach o których mowa w w/w Umowach i poniżej;
- b) Spółki złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe o treści uzgodnionej z Bankiem.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy1 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 zł (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na:
  - a) prawie użytkowania wieczystego przysługujące spółce: HOTEL1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialności 1 S.K.A. (HOTEL1), którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Bydgoszczy, wpisanej w księdze wieczystej nr BY1B/00004707/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 1
  - b) prawie użytkowania wieczystego przysługujące spółce: (HOTEL1), którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Łodzi, wpisana w księdze wieczystej nr LD1M/00175075/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 2,
  - c) prawie użytkowania wieczystego przysługujące spółce: HOTEL1, którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Szczecinie, wpisana w księdze wieczystej nr SZ1S/00081399/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 3;
  - d) prawie użytkowania wieczystego przysługujące CRISMO Sp. z o.o., którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Chorzowie, wpisana w księdze wieczystej nr KA1C/00011883/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego - Nieruchomość 4 (zwane dalej razem Nieruchomościami);
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,
- 5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL.
- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 2,



- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 400.000,00 PLN (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy2 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 zł (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z niniejszej Umowy3 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,
- 5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL,
- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 1,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy4 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy5 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „Focus Hotels” sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,
- 5) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,
- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „Focus Hotels” sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 3,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 500.000,00 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100),



10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy<sup>6</sup> są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na tym rachunku.

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

Wartość ewidencyjna łączna obciążonych hipoteką Nieruchomości ujęta jest w księgach rachunkowych CRISMO Sp. z o.o. oraz HOTEL1 na łączną kwotę 95,6 miliona PLN netto.

## **6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych spółek Grupy Kapitałowej z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis 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.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 07.06.2011 r. Prokurent 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,
- Heilbronn 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 Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-676), ul. Leśna 11-19 (100% udziałów 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.),
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (74,9% udziałów 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.),
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- ATTILA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów 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 (64,96% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- IMMOBILE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – Rafał Maria Jerzy Prezes Zarządu (100% w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- STATEN Company Ltd z siedzibą na Cyprze (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- NOBLES Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- FUNDACJA RUMAK – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (jedynym Fundatorem jest MAKRUM S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% akcji w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (1% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (1% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (1% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM S.A.),
- CEZARO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (1% 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.),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.),
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-0719), ul. Fordońska 40, (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma IMMOBILE Sp. z o.o.).

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

W roku 2013 MAKRUM S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (objęcie udziałów, dokapitalizowanie, wsparcie płynności), lecz nie dokonywało jednakże większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

- 9) W dniu 02.01.2013 r. MAKRUM S.A. dokonała wpłaty 5.000,00 PLN tytułem wpłaty na kapitał zakładowy NOBLES Sp. z o.o. MAKRUM S.A. posiada 100% udział w kapitale zakładowym NOBLES Sp. z o.o. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 10) W dniu 11.01.2013 r. podpisano uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. o kwotę 350.000,00 PLN, poprzez wniesienie przez IMMOBILE Sp. z o.o. aportu rzeczowego w postaci koni sportowych. Kapitał został



zwiększony z kwoty 830.000,00 PLN do kwoty 1.180.000,00 PLN poprzez ustanowienie nowych udziałów w ilości 7.000 przy zachowaniu dotychczasowej wartości nominalnej jednego udziału wynoszącej 50,00 PLN. IMMOBILE Sp. z o.o. objęła 100% nowych udziałów. W wyniku tego zdarzenia gospodarczego MAKRUM S.A. posiada 69,92% w kapitale zakładowym MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej: BBB25 Sp. z o.o.). Podniesienie kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 29.01.2013 r.

- 11) W dniu 04.02.2013 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o kwotę 1.000.000,00 PLN. Podwyższony kapitał został objęty za gotówkę, a wszystkie nowe udziały objęto MAKRUM S.A.
- 12) W dniu 02.04.2013 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o kwotę 135.800,00 PLN. Nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym w ilości 2.716 zostały objęte przez dotychczasowego, jedynego wspólnika MAKRUM S.A. Udziały zostały w całości pokryte wkładem niepieniężnym w postaci środków trwałych i przedmiotów nietrwałych (meble, samochody, sprzęt informatyczny, oprogramowanie).
- 13) W dniu 09.04.2013 r. podpisano uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. poprzez wniesienie przez IMMOBILE Sp. z o.o. aportu rzeczowego w postaci konia sportowego o kwotę 90.000,00 PLN. Kapitał został zwiększony z kwoty 1.180.000,00 PLN do kwoty 1.270.000,00 PLN poprzez ustanowienie nowych udziałów w ilości 1.800 przy zachowaniu dotychczasowej wartości nominalnej jednego udziału wynoszącej kwotę 50,00 PLN. IMMOBILE Sp. z o.o. objęła 100% nowych udziałów. W wyniku tego zdarzenia gospodarczego MAKRUM S.A. posiada 64,96% w kapitale zakładowym MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (dawniej: BBB25 Sp. z o.o.). Podniesienie kapitału zakładowego MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 24.04.2013 r.
- 14) W dniu 25.04.2013 r. podjęto uchwałę w sprawie pokrycia straty za okres od 29.12.2011 r. do 31.12.2012 r. oraz wniesienia dopłaty do kapitału zakładowego MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości 5.632,00 PLN na każdy udział tj. w łącznej kwocie 2.816.000,00 PLN w terminie do dnia 30.04.2013 r. Dopłaty dokonano w dniu 29.04.2013 r.
- 15) MAKRUM S.A. w dniu 28.10.2013 r. podpisała ze spółką zależną MAKRUM Sp. z o.o. porozumienie dotyczące zwolnienia z długu. MAKRUM S.A. umorzyła należności od spółki zależnej w kwocie brutto: 1.945 tys. PLN, w kwocie netto 1.583 tys. PLN, a MAKRUM Sp. z o.o. to zwolnienie przyjęła. Umorzenie należności wpłynie negatywnie na jednostkowy wynik finansowy MAKRUM S.A. i będzie neutralne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.

Dokonane umorzenie należności jest jednym z elementów programu wsparcia dla MAKRUM Sp. z o.o. w związku ze stratą generowaną w tym podmiocie.

- 16) W październiku i listopadzie br. Spółka utworzyła dwie spółki celowe z ograniczoną odpowiedzialnością: HALIFAX P Sp. z o.o. oraz ATTILA Sp. z o.o. gdzie MAKRUM S.A. posiada 100% udziałów oraz przystąpiła do kolejnych 4 spółek celowych z ograniczoną odpowiedzialnością obejmując w nich 1% udziałów: ARONN Sp. z o.o., BINKIE Sp. z o.o., CARNAVAL Sp. z o.o. i CEZARO Sp. z o.o. Pozostałe 99% udziałów w tych Spółkach posiada IMMOBILE Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od MAKRUM S.A.).
- 17) W dniu 04.11.2013 r. MAKRUM S.A. dokonała wpłaty 49,95 tys. PLN tytułem objęcia akcji Spółki HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 SKA (dalej także HOTEL1SPZOO3 SKA.). MAKRUM S.A. posiada 99,9% udział w kapitale zakładowym HOTEL1SPZOO3 SKA. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej, w tym związanej z wykorzystaniem własnych znaków towarowych.

Utworzenie opisanych w punkcie 8 i 9 Spółek miało związek z planowanym kolejnym krokiem w reorganizacji Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. i przeniesieniem nieruchomości posiadanych przez IMMOBILE Sp. z o.o. oraz MAKRUM S.A. (hotele i nieruchomość komercyjna w Bydgoszczy oraz majątek MAKRUM S.A. w Szczecinie) do Spółek celowych,





co ma ułatwić między innymi ich ewentualną późniejszą sprzedaż oraz wyodrębnienia i przeniesienia znaków towarowych posiadanych przez MAKRUM S.A. do Spółki celowej.

- 18) MAKRUM S.A., realizując Program odkupu akcji własnych w celu ich dalszej odsprzedaży, nabyła w okresie od 01.01 do 31.12.2013 r. akcje własne w ilości 700 378 sztuk akcji w średnioważonej cenie akcji 1,4060 PLN za 1 akcję.

W następstwie powyższych transakcji Grupa Kapitałowa MAKRUM S.A. na dzień 31.12.2013 r. posiadała 1.212.260 akcji własnych odpowiadających 1.212.260 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 1,66% wszystkich akcji, w tym:

- MAKRUM S.A.: 787.994 akcji,
- IMMOBILE Sp. z o.o.: 324.266 akcji,
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.: 100.000 akcji.

Grupa Kapitałowa nabyła papiery wartościowe – akcje Spółek notowanych na GPW w Warszawie, wartość tych papierów wartościowych na dzień 31.12.2014 wynosiła ca 51 tys PLN.

Spółka nie posiada inwestycji w inne wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości (poza akcjami własnymi MAKRUM S.A. nabytymi w ramach programu skupu akcji własnych i akcjami o których mowa w akapicie powyżej)

Spółka nie posiada inwestycji kapitałowych dokonanych poza grupą jednostek powiązanych.

Spółki Grupy Kapitałowej w trakcie działalności operacyjnej, okresowo zawierały lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

#### 7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W roku 2013 tego typu transakcje nie miały miejsca.

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

KREDYTY UDZIEŁONE SPÓŁKOM GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2013 ROKU						
Bank	Produkt	Data udzielenia lub aneksu/zmiany umowy	Termin wymagalności	Kwota udzielona	Waluta	Oprocentowanie
Bank BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	30.01.2013	30.06.2013	4.625.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	28.01.2013	30.09.2013	7.400.000,00	PLN	PLN: 1M WIBOR+ marża EUR: 1M EURIBOR + marża USD: 1M LIBOR+ marża
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	25.06.2013	02.01.2014	6.100.000,00	PLN	
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	30.12.2013	31.01.2014	3.700.000,00	PLN	
PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	30.12.2013	31.01.2014	7.700.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
PEKAO S.A.	Linia gwarancji	30.12.2013	31.01.2014	1.000.000,00	PLN	-
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	22.04.2013	21.04.2014	750.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	11.06.2013	31.12.2023	14.268.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	02.10.2013	31.12.2023	14.268.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
BZ WBK S.A.	Kredyt rewolwingowy	11.06.2013	31.12.2013	2.000.000,00	PLN	1M WIBOR + marża



BZ WBK S.A.	Kredyt rewolwingowy	02.10.2013	31.12.2013	2.000.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
BZ WBK S.A.	Kredyt rewolwingowy	30.12.2013	28.02.2014	2.000.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
PEKAO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	30.12.2013	31.01.2014	500.000,00	PLN	1M WIBOR + marża
PEKAO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	30.12.2013	31.01.2014	300.000,00	PLN	1M WIBOR + marża

### 9. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2013 ROKU						
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Termin spłaty	Kwota umowy	Waluta	Oprocentowanie
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2012-04-16	2013-12-31	60 000,00	PLN	WIBOR 1M + marża
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2012-07-31	2013-12-31	60 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2012-08-29	2013-12-31	160 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2012-07-03	2013-12-31	5 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	FOCUS HOTELS Sp. z o.o.	2013-01-30	2013-08-31	350 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2013-02-14	2014-06-30	80 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2013-02-27	2014-06-30	350 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	STATEN	2013-03-25	2014-12-31	280 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Development Sp. z o.o.	2013-04-05	2016-04-05	13 000 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-05-10	2013-12-31	50 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-05-22	2013-12-31	75 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Development Sp. z o.o.	2013-06-24	2014-12-31	750 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-07-11	2014-06-30	500 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2013-07-31	2014-06-30	50 000,00	PLN	
FOCUS HOTELS Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-07-31	2014-03-31	250 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-08-25	2014-12-31	500 000,00	PLN	
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	MAKRUM Sp. z o.o.	2013-08-26	2014-12-31	550 000,00	PLN	
FOCUS HOTELS Sp. z o.o.	IMMOBILE Sp. z o.o.	2013-08-26	2014-12-31	500 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	IMMOBILE Sp. z o.o.	2013-08-28	2014-12-31	250 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2013-09-05	2014-06-30	30 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2013-09-09	2014-06-30	235 000,00	PLN	
IMMOBILE Sp. z o.o.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-09-18	2014-12-31	400 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2013-09-25	2014-12-31	200 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-09-30	2014-12-31	350 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Sp. z o.o.	2013-10-10	2014-03-30	2 039 955,00	PLN	
MAKRUM S.A.	MAKRUM Development Sp. z o.o.	2013-10-15	2015-06-30	2 800 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	IMMOBILE Sp. z o.o.	2013-10-17	2014-12-31	1 000 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	NOBLES Sp. z o.o.	2013-10-21	2014-12-31	5 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	IMMOBILE Sp. z o.o.	2013-11-04	2014-03-31	100 000,00	PLN	
HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 S.K.A.	CRISMO Sp. z o.o.	2013-12-04	2014-12-31	35 000,00	PLN	
MAKRUM S.A.	IMMOBILE Sp. z o.o.	2013-12-23	2014-12-31	400 000,00	PLN	



MAKRUM S.A.	MAKRUM Sp. z o.o.	2013-12-27	2014-12-31	375 000,00	PLN	
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	MAKRUM S.A.	2013-10-01	2014-03-31	600 000,00	PLN	

### 10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym.

#### Udzielone i otrzymane poręczenia w roku 2013

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM SA	BPH SA	MKM DEV	6 937 500	2014-04-24
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM SA	BPH SA	MKM POM	6 937 500	2014-04-24
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM SA	BPH SA	MKM ZOO	6 937 500	2014-04-24
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM SA	BPH SA	MKM PM	6 937 500	2014-04-24
Oświadczenie o poręczeniu	MKM DEV	JSK Architekci	MKM SA	2 999 000	2015-01-31
Rachunek bankowy	MKM PM	PEKAO SA	MKM SA	3 000 000	2014-12-31
Umowa poręczenia	MKM PM	ThyssenKrupp Energostal S.A.	MKM SA	600 000	2014-01-15
Kredyt obrotowy	MKM PM	PEKAO SA	MKM SA	25 400 000	2014-01-31
Kredyt obrotowy	MKM PM	PEKAO SA	MKM ZOO	25 400 000	2014-01-31
Kredyt obrotowy	MKM PM	PEKAO SA	MKM DEV	25 400 000	2014-01-31
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM PM	BPH SA	MKM SA	9 126 250	2014-01-30
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM PM	BPH SA	MKM POM	9 126 250	2014-01-30
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM PM	BPH SA	MKM ZOO	9 126 250	2014-01-30
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM PM	BPH SA	MKM DEV	9 126 250	2014-01-30
Kredyt w rachunku bieżącym	MKM ZOO	PEKAO SA	MKM SA	600 000	2014-01-31
Kredyt w rachunku bieżącym	MKM ZOO	PEKAO SA	MKM PM	600 000	2014-01-31
Kredyt w rachunku bieżącym	MKM POM	PEKAO SA	MKM SA	1 000 000	2014-01-31
Kredyt w rachunku bieżącym	MKM POM	PEKAO SA	MKM PM	1 000 000	2014-01-31
Umowa poręczenia	MKM PM	FIGEL Sp. z o.o.	MKM SA	60 000	2014-12-31
Umowa poręczenia	MKM ZOO	WALTER POLSKA Sp. z o.o.	MKM SA	66 801	2013-10-31
Linia Gwarancyjna	MKM PM	PEKAO SA	MKM SA	6 000 000	2014-01-31
Linia Gwarancyjna	MKM PM	PEKAO SA	MKM ZOO	6 000 000	2014-01-31
Linia Gwarancyjna	MKM PM	PEKAO SA	MKM DEV	6 000 000	2014-01-31
Gwarancja	MKM SA	PEKAO SA	MKM PM	1 223 000	2015-01-30
Gwarancja	MKM SA	PEKAO SA	MKM PM	524 000	2018-01-30
Umowa poręczenia	MKM ZOO	BRAMMER SA	MKM SA	33 518	2013-12-31

#### Otrzymane gwarancje w roku 2013

Lp	Nazwa Podmiotu/Banku	Rodzaj zobowiązania	Wartość w walucie	Termin ważności	Waluta
1	BPH	gwarancja dobrego wykonania	17 722,45	2014-04-22	EUR
2	PEKAO	gwarancja dobrego wykonania	611 190,32	2015-01-30	PLN
3	PEKAO	gwarancja zapłaty kar umownych i gwarancja jakości	261 938,71	2018-01-30	PLN
4	TUZ	gwarancja usunięcia wad i usterek	189 000,00	2015-01-26	PLN
5	PEKAO	gwarancja dobrego wykonania	35 000,00	2018-10-22	PLN
6	PEKAO	gwarancja dobrego wykonania	489 909,00	2015-10-30	PLN
7	PEKAO	zapłaty kar umownych	209 961,00	2018-10-30	PLN
8	PEKAO	gwarancja dobrego wykonania	30 606,83	2015-11-09	EUR
9	BPH	gwarancja płatności	36 857,73	2014-06-27	PLN
10	BPH	gwarancja płatności	36 857,73	2014-06-27	PLN



**11. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 20.03.2014 r.**

W roku 2013 MAKRUM S.A. nie emitowała papierów wartościowych.

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

MAKRUM S.A. oraz jej Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników na rok 2013.

**13. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom**

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.

Reorganizacja GK MAKRUM S.A. spowodowała 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.

Zarządzanie zasobami finansowymi związanymi z działalnością operacyjną skupia się w Spółkach operacyjnych i jest uzależnione od segmentu działania.

W segmencie przemysłowym działalności operacyjna jest finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych o charakterze projektowym, gdzie przepływy pieniężne związane z wypłacaną i spłacaną transzą kredytu są ściśle skorelowane z realizowanymi kontraktami. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Przepływy segmentu charakteryzują się stosunkowo dużą wartością pojedynczych zleceń, a co za tym idzie płatności oraz wykraczającym często ponad kwartał terminem realizacji danego kontraktu.

Wzmoczonej uwagi wymaga sytuacji płynnościowa w MAKRUM Sp. z o.o., związana z ponoszoną startą finansową. Spółka ta wymaga bieżącego wsparcia finansowego Grupy i dalszego procesu reorganizacji kosztowej, jednakże jej dalsza działalność nie jest zagrożona.

W segmencie hotelowym charakterystyczny jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe znaczenia ma prawidłowy monitoring dużej ilości płatności oraz umiejętność kumulowania odpowiedniej nadwyżki środków finansowych z przeznaczeniem na płatności związane z czynszami za dzierżawione hotele. W tym segmencie płynność finansowa wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym.

W segmencie konsultingu budowlanego widoczny jest wysoki poziom należności, długie cykle rozliczeniowe (skorelowane z procesami inwestycyjnymi kontrahentów) oraz pewna sezonowość. W tym segmencie płynność finansowa także wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym.

W spółce majątkowych, opartych na przepływach finansowych związanych z dzierżawionym majątkiem, w tym nieruchomościami, znaczące jest odpowiednie skorelowanie wpływów z tytułu czynszu ze stałymi wydatkami związanymi z długoterminowymi kredytami bankowymi oraz płatnościami z tytułu podatków i opłat związanych z nieruchomościami.

W ocenie Zarządu GK MAKRUM zarządzanie zasobami finansowymi ocenia pozytywnie i nie widzi znaczących obszarów zagrożeń (poza sytuacją w MAKRUM Sp. z o.o.) dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

Dodatkowo w Grupie istnieją rezerwy finansowe związane z możliwością refinansowania poniesionych wcześniej nakładów inwestycyjnych na nieruchomości Grupy.



#### **14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności**

Zamierzenia inwestycyjne Grupy Kapitałowej na 2014 rok można podzielić na:

- Nakłady inwestycyjne związane z kontynuowaną reorganizacją i rozszerzeniem Grupy Kapitałowej MAKRUM – głównie z przeniesieniem nieruchomości do Spółek celowych (tzw. SPV) jako kontynuacja działań reorganizacyjnych w ramach GK MAKRUM 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,
- Dokapitalizowanie istniejących Spółek zależnych
- Nakłady na inwestycje prowadzone przez Spółki zależne,
- Nakłady związane z przeniesieniem produkcji zakładu w Bydgoszczy do innej lokalizacji,

##### **14.1 Nakłady inwestycyjne związane z reorganizacją i rozszerzeniem Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.**

W latach 2012 i 2013 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 aporty rzeczowego o wartości ca 0,4 mln PLN.

MAKRUM S.A. planuje dokonanie w I półroczu 2014 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. przestanie istnieć jako niezależny podmiot prawny, a całe jej aktywa i pasywa powiększyłyby bilans jednostkowy MAKRUM S.A. Stosowne uchwały zostały podjęte przez NWZA MAKRUM S.A. w dniu 30.12.2013 oraz WZU IMMOBILE Sp. z o.o. w dniu 06.02.2014 R.

O podjętej uchwale MAKRUM S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 139/2013 z dnia 30.12.2013

W świetle powyższego możliwe jest rozpoczęcie w roku 2014 inwestycji na nieruchomości w centrum Bydgoszczy – Plac Kościeleckich, należącej aktualnie do IMMOBILE Sp. z o.o. polegającej na budowie budynku usługowo-biurowego.

W roku 2014 dokonana została już część procesu związanego z przeniesieniem nieruchomości posiadanych przez IMMOBILE Sp. z o.o. do spółek celowych. Budynki hoteli w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie zostały nabyte odpowiednio przez, należące w 100% do GK MAKRUM Spółki, BINKIE Sp. z o.o., ARONN Sp. z o.o. i CARNAVAL Sp. z o.o.. Spółki te zaciągnęły kredyty inwestycyjne w łącznej kwocie odpowiadającej aktualnemu zadłużeniu kredytowemu IMMOBILE Sp. z o.o. (które zostanie spłacone). W wyniku tych operacji nie zmieni się suma zadłużenia Grupy.

W kolejnych krokach planowane jest dokonanie przeniesienia nieruchomości komercyjne w Bydgoszczy tzw. Faktoria do kolejnej Spółki zależnej – CEZARO Sp z o.o. Na sfinansowanie zakupu Spółka CEZARO zaciągnie długoterminowy kredyt inwestycyjny, a uzyskane w ten sposób środki posłużą do między innymi do finansowania innych zamierzeń inwestycyjnych.

Grupa Kapitałowa 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 Dokapitalizowanie istniejących Spółek zależnych**

W roku 2014 GK MAKRUM S.A. planuje dokapitalizowanie ( pokrycie straty bilansowej) w Spółce zależnej MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości około 4,9 mln PLN. W związku z kontynuowanym





procesem restrukturyzacji tej Spółki nie wyklucza się konieczności dokonania kolejnych nakładów inwestycyjnych zapewniających płynność finansową tego podmiotu.

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

W roku 2014 planowane jest przeniesienie części działalności operacyjnej prowadzonej w Bydgoszczy przez Spółkę zależną MAKRUM Sp. z o.o. do hal dzierżawionych przez MAKRUM S.A. od ZNTK Paterek S.A. W związku z powyższym Grupa poniesie nakłady inwestycyjne 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 decyzji związanych z docelowym wykorzystaniem nieruchomości GK MAKRUM w Bydgoszczy.

#### **14.4 Nakłady związane z prowadzonym projektem budowy o kompleksu handlowo-usługowego CH MAKRUM**

Z uwagi na przedłużający się proces negocjacyjny oraz istotne ryzyko związane z finalizacją procesu sprzedaży projektu CH MAKRUM S.A. (nieruchomości lub udziałów w Spółce zależnej MAKRUM Development Sp. z o.o.), do czasu podjęcia ostatecznych decyzji, Grupa nie planuje nowych istotnych nakładów inwestycyjnych związanych z tym projektem.

Równolegle prowadzone są prace nad alternatywnymi możliwościami zagospodarowania posiadanych gruntów, np. w postaci budowy mieszkań lub innych projektów developerskich.

Przedstawione powyżej zamierzenia inwestycyjne Spółka planuje sfinansować ze:

- ✓ środków własnych, w tym pochodzącym ze sprzedaży aktywów Stoczni Pomerania do Spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o.,
- ✓ sprzedaży części aktywów o mniejszej przydatności do funkcjonowania Spółki w aktualnym otoczeniu ekonomicznym,
- ✓ środków finansowych posiadanych przez IMMOBILE Sp. z o.o. (po połączeniu Spółek),
- ✓ ewentualnej sprzedaży części z posiadanych udziałów w Spółkach celowych,
- ✓ leasingu zwrotnego
- ✓ pozyskania nowych kredytów bankowych o charakterze inwestycyjnym.

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

#### **15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu**

Na wyniki finansowe osiągnięte przez GK MAKRUM S.A. w roku 2013 istotny wpływ miały zmiany w strukturze organizacyjnej i modelu prowadzonej działalności gospodarczej opisane wcześniej i związane z tym decyzje optymalizujące wykorzystanie aktywów Grupy.

Na osiągnięto wynik finansowy netto wpłynęło:

- nakładów na program komputerowy IFS - poniesiony koszt o charakterze jednorazowym w wysokości ca 4,0 mln PLN,
- przeszacowanie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych – w kwocie 9,2 PLN (centrum handlowe FAKTORIA w Bydgoszczy oraz grunt inwestycyjny w Bydgoszczy przy ul Sułkowskiego)





## **16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2014 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

### **16.1 Czynniki zewnętrzne**

Po zmianach organizacyjnych czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i konsultingu budowlanym,
- ryzyko polityczne spowodowane sytuacją na Ukrainie i jej wpływ na otoczenie gospodarcze Grupy
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- koniunktura 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 Grupy będą:

- efektywność przeprowadzonej reorganizacji Grupy kapitałowej, w tym przenosin nieruchomości do Spółek zależnych,
- umiejętność zarządzania rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu zarówno MAKRUM S.A. jak i poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez MAKRUM S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A, w tym poprzez refinansowanie posiadanych aktywów (nieruchomości),
- 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 wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.,
- 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.



### **16.3 Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2014 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

Główne cele na rok 2014 związane są z dokończeniem reorganizacji GK MAKRUM w kierunku utworzenia czytelnej struktury organizacyjnej odzwierciedlającej działalność operacyjną GK MAKRUM w trzech segmentach – przemyśle, hotelarstwie i konsultingu budowlanym oraz odrębnej własności majątku skupionego w Spółkach celowych (co obrazuje zaprezentowany w pkt. 1.1 niniejszego sprawozdania schemat funkcjonalny).

Działania reorganizacyjne skupią się na:

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

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

### **17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową**

W 2013 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. Rada Nadzorca Spółki zmieniała się w sposób opisany w pkt. 3.10 niniejszego Sprawozdania.

Wyodrębnienie w styczniu 2013 roku działalności polegającej na zarządzaniu projektami przemysłowymi do spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. stanowiło kolejny krok wdrożenia nowych zasad zarządzania GK MAKRUM S.A. .

Działania polegające na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do spółek zależnych skutkują zmianą charakteru funkcjonowania MAKRUM S.A., a co za tym idzie modelem i zasadami zarządzania przedsiębiorstwem jak i całą Grupą Kapitałową

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 spółkami Grupy Kapitałowej 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 spółek Grupy przez przejęcie**

Spółka w 2013 roku nie zawarła takich umów.

**19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę .**

**19.1 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści 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, nagród lub korzyści 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.

**19.3 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych**

Informacje o wynagrodzeniach Wspólnika jednostki współzależnej pełniącego funkcje we władzach jednostek zależnych zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, podrozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 31.5 Wynagrodzenia Wspólnika jednostki współzależnej pełniącego funkcje we władzach jednostek zależnych.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2012	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2013
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-	-	18.147.724
<b>Członkowie Zarządu</b>				
Rafał Jerzy*	41.364.732	-	2.055.555	39 309 177
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-	-	18.147.724
Sławomir Winiecki	1.821.714	1.790.000	-	3.611.714



Dodatkowo:

MAKRUM S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 31.12.2013 r. 787.994 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu MAKRUM S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2012 r. MAKRUM S.A. posiadała 87.616 sztuk akcji własnych.

IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 31.12.2013 r. 324.266 sztuk akcji MAKRUM S.A. Jedynym udziałowcem IMMOBILE jest MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2012 r. IMMOBILE Sp. z o.o. posiadała 324.266 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 31.12.2013 r. 100.000 sztuk akcji MAKRUM S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest IMMOBILE Sp. z o.o. Na dzień 31.12.2012 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od MAKRUM S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2013 r. 385.000 sztuk akcji MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2012 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 200.000 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent MAKRUM S.A. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od MAKRUM S.A. drugiego stopnia – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2013 r. 385.623 sztuki akcji MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2012 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 362.003 sztuki akcji MAKRUM S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki zależnej od MAKRUM S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., Wiceprezes Spółki zależnej od MAKRUM S.A. drugiego stopnia – CRISMO Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od MAKRUM S.A. drugiego stopnia – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2013 r. 211.168 sztuk akcji MAKRUM S.A. Na dzień 31.12.2012 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji MAKRUM S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2013 roku 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, zawartych do dnia 20.03.2014 r., 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.

NWZA w dniu 30.12.2013 r. podjęło uchwałę nr 10 w sprawie uchylenia uchwał WZA dotyczących Programu motywacyjnego, emisji warrantów subskrypcyjnych oraz kapitału warunkowego, tj.:

- 1) Uchwałę nr 3 NWZA z dnia 8.12.2006 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii G,
- 2) Uchwałę nr 5 NWZA z dnia 8.12.2006 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A i serii B oraz wyłączenia prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A i serii B,
- 3) Uchwałę nr 9 NWZA z dnia 24.09.2008 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii C z prawem objęcia akcji serii H oraz wyłączenia prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii C,
- 4) Uchwałę nr 7 NWZA z dnia 24.09.2008 r. w sprawie przyjęcia Programu motywacyjnego dla kadry menedżerskiej MAKRUM S.A.,
- 5) Uchwałę nr 6 NWZA z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 7 NWZA z dnia 24.09.2008 r. w sprawie przyjęcia Programu motywacyjnego dla kadry menedżerskiej MAKRUM S.A. i przyjęcia tekstu jednolitego tej uchwały,
- 6) Uchwałę Nr 7 NWZA z dnia 18.03.2009 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii H, wyłączenia prawa poboru akcji serii H,
- 7) Uchwałę nr 8 NWZA z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 9 NWZA z dnia 24.09.2008 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii C z prawem objęcia akcji serii H oraz wyłączenia prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii C i przyjęcia tekstu jednolitego tej uchwały,
- 8) Uchwałę Nr 10 NWZA z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały WZA z dnia 24.09.2008 r. w sprawie przyjęcia Programu motywacyjnego dla kadry menedżerskiej MAKRUM S.A.,
- 9) Uchwałę Nr 11 NWZA z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały WZA z dnia 18.03.2009 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii H, wyłączenia prawa poboru akcji serii H.

Wniosek o wykreślenie z KRS kapitału warunkowego w kwocie 752.678,00 PLN został złożony w Sądzie, ale na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie został jeszcze rozpatrzony.



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

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. jest Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 01.07.2013 r. Umowa została zawarta na okres do dnia 20.03.2014 roku. Wynagrodzenie audytora należne lub wypłacone z poszczególnych tytułów wyniosło:

WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	48	72
Przegląd sprawozdań finansowych	32	40
Doradztwo podatkowe	40	38
Pozostałe usługi	30	2
<b>Razem</b>	<b>150</b>	<b>153</b>

Bydgoszcz, 20.03.2014 r.

\_\_\_\_\_  
Wiceprezes Zarząd  
Sławomir Winiecki

\_\_\_\_\_  
Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

\_\_\_\_\_  
Agnieszka Wera  
Główna Księgowa