

Załącznik do Uchwały nr 6/IV/2013  
Rady Nadzorczej MAKRUM S.A.  
z dnia 26.04.2013 r.

**Zwięzła ocena sytuacji  
MAKRUM S.A. za rok 2012  
oraz sytuacji  
Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. za rok 2012**

Na osiągnięte wyniki finansowe i działalność gospodarczą MAKRUM S.A. oraz Grupy Kapitałowej MAKRUM największy wpływ miał poziom popytu na usługi świadczone przez Spółkę i Spółki od niej zależne oraz reorganizacja MAKRUM S.A., w tym wydzielenie działalności operacyjnej do Spółek zależnych i rozszerzenie Grupy Kapitałowej o Spółkę IMMOBILE Sp. z o.o. i podmioty z nią związane, co oznacza wejście GK MAKRUM S.A. do nowych sektorów gospodarki – hotelarstwa i konsultingu budowlanego.

W 2012 roku Spółka uzyskała przychody na poziomie zbliżonym do roku 2011, jednakże uwzględniając zmiany organizacyjne, przychody w warunkach porównywalnych w MAKRUM S.A. wzrosły o około 10%. Znacznej poprawie uległa rentowność działalności na każdym z poziomów.

Przychody Grupy Kapitałowej wzrosły o około 50%, głównie w wyniku rozszerzenia Grupy o nowe podmioty. Także na poziomie skonsolidowanym uzyskano dodatnie rentowności na wszystkich poziomach rachunku wyników.

Spółka kontynuowała prace nad projektem developerskim związanym z budową CH MAKRUM – nowoczesnego obiektu handlowo-usługowego, zwieńczone uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz podpisaniem wstępnej umowy sprzedaży udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o.

W roku 2012 Spółka zrealizowała program reorganizacji działalności polegającej na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do wydzielonych Spółek oraz rozszerzono Grupę Kapitałową o IMMOBILE Sp. z o.o. i Spółki z nią powiązane.

Dokonano tego poprzez emisję akcji serii I oraz J objętych za aport rzeczowy w postaci udziałów w IMMOBILE Sp. z o.o. o łącznej wartości 67.020.738,30złoty.

1. Podstawowe jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe za rok 2012.

Dane jednostkowe MAKRUM S.A. w tysiącach złotych

	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Zmiana % 2012 vs. 2011
Przychody w tys. PLN	54 704	54 944	55 406	0,8%
EBITDA w tys. PLN	-6 610	3 268	13 741	320,4%
Zysk netto w tys. PLN	- 13 707	-2 812	9 610	n/a

Kapitały własne	80 872	77 995	154 453	98,0%
Suma bilansowa	136 950	124 467	186 650	49,9%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	-25,06%	-5,12%	17,35%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	-16,95%	-3,61%	6,36%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	-10,01%	-2,26%	5,15%	n/a

Dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej MAKRUM w tysiącach złotych

	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Zmiana % 2012 vs. 2011
Przychody w tys. PLN	56 965	55 675	83 537	50,0%
EBITDA w tys. PLN	-22 761	4 181	16 847	302,9%
Zysk netto w tys. PLN	-23 166	-2 034	11 340	n/a
Kapitały własne	70 376	68 276	146 403	114,4%
Suma bilansowa	126 201	116 790	233 456	99,9%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	-40,67%	-3,65%	13,75%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	-32,92%	-2,98%	7,75 %	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	-18,36%	-1,74%	4,86%	n/a

Do najważniejszych inwestycji prowadzonych w GK MAKRUM w roku 2012 zaliczyć można modernizację hotelu w Łodzi, rozpoczęcie modernizacji i rozbudowy hotelu w Chorzowie oraz kontynuację prac związanych z CH MAKRUM.

W grudniu 2012 roku Spółka zbyła część nieruchomości w Szczecinie za kwotę 8,0 mln PLN.

W związku z przedłużającym się procesem sprzedaży udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz niesprzyjającą aktualnie sytuacją na rynku nieruchomości komercyjnych ograniczone zostały prace związane z relokacją zakładu produkcyjnego do Paterka.

Spółka w IV kwartale 2012 roku przystąpiła do skupu akcji własnych.

## 2. Najważniejsze obszary wymagające wzmożonej uwagi.

Z uwagi na nową, rozbudowaną strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej nadal najważniejszym obszarem wymagającym wzmożonej uwagi w roku 2013 będzie zarządzanie całą Grupą, ze szczególnym uwzględnieniem wzajemnych relacji pomiędzy spółkami operacyjnymi. Istotne znaczenie będzie miała sprawność przepływu informacji, nadzoru i kontroli właścicielskiej, zarządzania kadrą oraz płynnością finansową całej Grupy.

Z uwagi na poniesioną w roku 2012 stratą w części Spółek operacyjnych, a w szczególności MAKRUM Sp. z o.o. oraz MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., kwestia osiągnięcia pozytywnych wyników finansowych, restrukturyzacja kosztowa i organizacyjna tych podmiotów nabiera poważnego znaczenia.

Wzmożonej uwagi wymaga także przejęcie działalności operacyjnej w sektorze przemysłowym przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o., w tym finansowanie

działalności operacyjnej, efektywność procesów pozyskiwania nowych zleceń, ryzyka związane z zarządzaniem kontraktami.

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

Przygotowywanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych należy do merytorycznych zadań Działu Finansowego. 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.

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

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości.

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

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

### 4. Perspektywy na rok 2013 i kolejne.

Zarówno Spółka jak i Grupa posiada wystarczające kapitały własne, a bieżąca płynność finansowa nie jest zagrożona. Silna poprawa rentowności na wszystkich poziomach działalności.

W kolejnym roku najważniejsze znaczenie będą miały:

- efektywność funkcjonowania rozszerzonej Grupy Kapitałowej,
- uruchomienie hotelu w Chorzowie,
- rozwój projektu CH MAKRUM,
- poprawa rentowności Spółek zależnych, w tym MAKRUM Sp. z o.o. i MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.

Bydgoszcz, dnia 26 kwietnia 2013 r.

Wojciech Sobczak.....

Jerzy Nadarzewski.....

Beata Jerzy .....

Tomasz Filipiak .....

Krzysztof Kobryński.....