

DOKUMENT INFORMACYJNY

OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII E

Emitent



Mak Dom sp. z o.o.

ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno, Stara Iwiczna, www.makdom.pl

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie 5.500 obligacji na okaziciela serii E objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa

Autoryzowany Doradca:



Capital One Advisers Sp. z o.o.

Al. Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa, www.capitalone.pl

Warszawa, dnia 15 września 2014 roku

1. Wstęp

1.1. Dane o Emitencie

Firma:	Mak Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Stara Iwiczna
Adres:	ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno, Stara Iwiczna
Telefon:	+48 (22) 737 7080
Faks:	+48 (22) 750 6242
Adres poczty elektronicznej:	makdom@makdom.pl
Strona internetowa:	www.makdom.pl
NIP:	5210080462
Regon:	010101561
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS
Data rejestracji w KRS:	9 października 2002 r.
Numer KRS:	0000132540
W imieniu Emitenta:	Prezes Zarządu – Michał Andrzej Kubasiewicz

1.2. Dane o Autoryzowanym Doradcy

Firma:	Capital One Advisers Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 319 5688
Faks:	+48 (22) 319 5680
Adres poczty elektronicznej:	info@capitalone.pl
Strona internetowa:	www.capitalone.pl
NIP:	5262708783
Regon:	017344568
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
Data rejestracji w KRS:	27 października 2003 r.
Numer KRS:	0000177791
W imieniu Doradcy:	Anna Domeredzka – Członek Zarządu

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie.

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wprowadza się 5 500 obligacji zwykłych na okaziciela serii E, zabezpieczonych o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 5 500 000,00 PLN (pięć milionów pięćset tysięcy złotych).

Spis treści:

1.	WSTĘP	2
1.1.	DANE O EMITENCIE.....	2
1.2.	DANE O AUTORYZOWANYM DORADCY	2
1.3.	LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE.....	3
2.	CZYNNIKI RYZYKA	7
2.1.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM, W KTÓRYM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	7
	Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym.....	7
	Ryzyko związane z sytuacją demograficzną	7
	Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych	7
	Ryzyko związane z programami rządowymi wspierającymi budownictwo mieszkaniowe	7
	Ryzyko spadku cen mieszkań	8
	Ryzyko związane z dostępnością finansowania dłużnego dla potrzeb realizacji inwestycji deweloperskich	8
	Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych	8
	Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców	9
	Ryzyko związane ze zmiennością otoczenia prawnego.....	9
2.2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA	9
	Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych	9
	Ryzyko związane z niewypłacalnością lub upadłością Emitenta	10
	Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry.....	10
	Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska	10
	Ryzyko niedopasowania oferty Emitenta do wymagań klientów	10
	Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacją projektów wadliwych	11
	Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje.....	11
	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności Emitenta oraz wzrostem kosztów projektów deweloperskich	11
2.3.	RYZYO ZWIĄZANE Z POSIADANYMI PRZEZ SPÓŁKĘ NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ REALIZOWANYMI INWESTYCJAMI	12
	Ryzyko związane z niewykonaniem umów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste	12
	Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji	13
	Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.....	13
	Ryzyko wypowiedzenia umów kredytowych	13
	Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółkę umowami z konsumentami	14
	Ryzyko związane z umowami z generalnym wykonawcą	14
	Ryzyko związane ze stosowaniem ustawy deweloperskiej	15
	Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji serii B, serii C, serii D oraz serii E na żądanie Obligatariuszy	15
2.4.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM I Z WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI.....	17
	Ryzyko związane z notowaniami obligacji Emitenta na Catalyst.....	17
	Ryzyko związane z zawieszeniem notowań lub wykluczeniem papierów wartościowych wprowadzanych do obrotu	18
	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	19
	Ryzyko płynności obligacji	19
	Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Obligacje Emitenta	20
3.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	21
4.	DANE O INSTRUMENTACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	22
4.1.	LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE.....	22

4.2.	OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ZE WSKAZANIEM ORGANU LUB OSÓB UPRAWNIONYCH DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ DATY I FORMY PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH Z PRZYTOCZENIEM JEJ TREŚCI.	22
4.3.	OKREŚLENIE CELÓW EMISJI INSTRUMENTÓW	27
4.4.	OZNACZENIE WIELKOŚCI EMISJI.....	27
4.5.	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI	27
4.6.	OZNACZENIE WARUNKÓW WYKUPU	27
4.7.	OZNACZENIE WYPŁAT OPROCENTOWANIA	30
4.8.	ZABEZPIECZENIA WYNIKAJĄCE Z INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH	31
4.9.	SZACUNKOWE DANE DOT. WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2014 R. ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI	33
4.10.	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO OBLIGACJOM	34
4.11.	PRAWA WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU POSIADANIA INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH EMITENTA	34
4.12.	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI	35
4.13.	PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI	36
5.	DANE O EMITENCIE	37
5.1.	INFORMACJE REJESTROWE	37
5.2.	WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA I PRZEPISÓW NA PODSTAWIE, KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	37
5.3.	WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	37
5.4.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU, GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIE ZEZWOLENIA – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ	37
5.5.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA	37
5.1.	OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA	39
5.2.	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	39
5.3.	INFORMACJE O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWIEŃ Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z OBLIGACJI DAJĄCYCH PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI	39
5.4.	WSKAZANIE RYNKÓW, NA KTÓRYCH NOTOWANE BYŁY INSTRUMENTY EMITENTA LUB WYSTAWIANE KWITY DEPOZYTOWE ..	39
5.5.	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM ISTOTNYCH JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ NAZWY (FIRMY), FORMY PRAWNEJ, SIEDZIBY, PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI I UDZIAŁU EMITENTA W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM I OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW	40
5.6.	WSKAZANIE POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH	41
5.6.1.	Wskaźanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	41
5.6.2.	Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta	41
5.7.	OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA	41
5.8.	STRATEGIA ROZWOJU EMITENTA	50
5.9.	OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	51
5.10.	INFORMACJE O WSZELKICH WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, LIKWIDACYJNYM	52
5.11.	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM, JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	52
5.12.	INFORMACJA NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAMI W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY, CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI, LUB MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO ZAMIESZCZENIE STOSOWNEJ INFORMACJI O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ	52
5.13.	STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA	52

5.14.	INFORMACJA O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	52
5.15.	ISTOTNE ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAMIESZCZONEGO W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	53
5.16.	WYKAZ OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA	53
	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	56
5.17.	NIERUCHOMOŚCI I KLUCZOWE SKŁADNIKI MAJĄTKU BĘDĄCE W POSIADANIU EMITENTA	58
5.18.	ISTOTNE UMOWY, W TYM UMOWY INWESTYCYJNE, KREDYTOWE I POŻYCZEK.....	65
5.18.1.	Umowy kredytowe	65
5.18.2.	Poręczenia	68
5.18.3.	Gwarancje bankowe	68
5.18.4.	Umowy konsorcjum	69
5.18.5.	Umowy o generalne wykonawstwo	69
5.18.6.	Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości	70
5.19.	WYKAZ WSPÓLNIKÓW EMITENTA POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW	70
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	71
6.1.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK 2013 WRAZ Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA	71
6.2.	WYBRANE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA ZA I POŁ. 2014 ROKU	103
7.	ZAŁĄCZNIKI	109
7.1.	AKTUALNY ODPIS KRS	109
7.2.	UMOWA SPÓŁKI.....	117
7.3.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH, WARUNKI EMISJI.....	122
7.4.	WARUNKI EMISJI.....	128
7.5.	OPERATY SZACUNKOWE	136
7.6.	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI.....	197
7.7.	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	208

2. Czynniki ryzyka

Poniżej wskazano czynniki ryzyka, na jakie narażony jest Emitent. Należy zaznaczyć, iż katalog czynników ryzyka wskazany przez Emitenta nie jest wyczerpujący. Obejmuje on możliwe do wystąpienia okoliczności związane z otoczeniem, a także z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta, których wystąpienie może powodować powstanie ryzyka dla inwestorów i akcjonariuszy. Poza ryzykami opisanymi poniżej inwestowanie w obligacje wiąże się również z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego.

Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności. Inwestycja w obligacje Spółki jest odpowiednia dla inwestorów rozumiejących ryzyka związane z inwestycją i będących w stanie ponieść stratę części lub całości zainwestowanych środków.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i otoczeniem, w którym Emitent prowadzi działalność

Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym

Przychody Emitenta realizowane są na rynku polskim i są zależne od czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Ewentualna zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty mogą wpływać na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych oraz na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Ryzyko związane z sytuacją demograficzną

Popyt zgłaszany na produkty Emitenta jest uzależniony od czynników o charakterze demograficznym. Niekorzystne zmiany sytuacji demograficznej na rynkach lokalnych, na których Emitent prowadzi projekty deweloperskie, takie jak migracje ludności do innych miast, zmiany struktury wiekowej wśród potencjalnych klientów Emitenta, emigracja zarobkowa czy spadek dochodów gospodarstw domowych mogą ograniczać popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta i w konsekwencji mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Emitent dąży do niwelowania tego ryzyka poprzez adekwatne dostosowywanie wielkości oferty, unikanie koncentracji sprzedaży oraz dywersyfikację geograficzną rynków, na których prowadzi działalność, jak również systematyczne monitorowanie sytuacji na poszczególnych rynkach lokalnych w celu wyboru projektów znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach, mniej narażonych na wspomniane czynniki demograficzne (m.in. prowadzone projekty deweloperskie w Warszawie i okolicach, Lublinie, Krakowie, Poznaniu, Szczecinie).

Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych

Dostępność kredytów hipotecznych oraz zdolność do ich obsługi przez kredytobiorców ma bezpośrednie przełożenie na popyt zgłaszany na mieszkania i domy. W przypadku ograniczenia dostępności tego typu finansowania możliwe jest zmniejszenie liczby osób chętnych do nabywania mieszkań sprzedawanych przez Emitenta, co może mieć znaczący wpływ na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Duże znaczenie dla dostępności kredytów mają zmiany w polityce banków regulującej ocenę zdolności kredytowej, często także powodowane nowymi rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego.

Ryzyko związane z programami rządowymi wspierającymi budownictwo mieszkaniowe

Popyt na mieszkania sprzedawane przez Emitenta jest do pewnego stopnia także związany z rządowymi programami wspierającymi budownictwo mieszkaniowe. Emitent nie jest w stanie przewidzieć jak zmiany w zakresie polityki państwa odnośnie programów wspomagania budownictwa mieszkaniowego mogłyby wpłynąć na rynek mieszkaniowy.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągnięte przez Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny oferowanych przez niego mieszkań, które powiązane są z sytuacją panującą na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen może spowodować, że Emitentowi nie uda się osiągnąć założonych poziomów rentowności, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz jej perspektywę dalszego rozwoju.

Realizacja projektów deweloperskich oraz sprzedaż mieszkań jest procesem trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Należy zauważyć, że Emitent prowadzi równocześnie sprzedaż od kilku do kilkunastu projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

W ocenie Zarządu obecny poziom cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych wydaje się być stabilny, a tym samym sprzyja rozpoczynaniu nowych projektów deweloperskich.

Ryzyko związane z dostępnością finansowania dłużnego dla potrzeb realizacji inwestycji deweloperskich

Emitent do realizacji projektów deweloperskich w znacznej mierze wykorzystuje finansowanie kredytowe, zachowując jednocześnie bezpieczny poziom dźwigni finansowej. Ograniczenie finansowania działalności deweloperskiej przez banki lub istotne pogorszenie warunków współpracy, w tym kredytowania inwestycji, mogłoby wpłynąć na spowolnienie rozwoju Spółki oraz osiągnięte przez nią przyszłe wyniki finansowe.

W celu ograniczenia wspomnianego ryzyka, Emitent sukcesywnie zwiększa poziom posiadanego kapitału własnego (powstałego z zatrzymanych w Spółce zysków z lat wcześniejszych) do finansowania swojej działalności. Ponadto, dzięki wieloletniej obecności na rynku oraz portfelowi zrealizowanych projektów, Spółka wypracowała sobie bardzo dobrą opinię wśród wielu działających na polskim rynku instytucji finansowych, co umożliwia zawieranie umów kredytowych z różnymi instytucjami finansowymi na warunkach korzystniejszych niż oferowane większości podmiotom konkurencyjnym.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Emitent prowadzi działalność deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego, gdzie narażony jest na presję ze strony podmiotów konkurencyjnych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z siedzibą w Hiszpanii, Irlandii, Izraelu, Holandii czy krajach skandynawskich.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie wysoka podaż mieszkań, będąca skutkiem walki konkurencyjnej, może wpływać na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane marże oraz osiągnięte wyniki finansowe Emitenta. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju Emitentowi nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Spółka niweluje opisane powyżej obszary ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych.

Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców

Emitent, w ramach realizacji projektów deweloperskich, powierza prowadzenie prac budowlanych wyspecjalizowanym podmiotom pełniącym rolę generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego. Tym samym jest narażony na ryzyko nienależytego wykonania prac przez te podmioty. Nie ma pewności, iż Emitent będzie w stanie zapewnić realizację usług w sposób terminowy lub pod innymi względami właściwy. Brak lub opóźnienie w świadczeniu usług lub wykonywanie tych usług w sposób niezgodny z wymogami może w sposób istotny niekorzystnie wpłynąć na działalność Emitenta, w tym może mieć negatywny wpływ na postrzeganie Emitenta na rynku i niekorzystnie oddziaływać na popyt oferowanych nieruchomości.

W celu minimalizacji opisanego ryzyka Emitent na stałe współpracuje z podmiotami, których jakość pracy oraz kompetencje zostały zweryfikowane przy realizacji wcześniejszych wspólnych przedsięwzięć.

Ryzyko związane ze zmiennością otoczenia prawnego

Przepisy prawa w Polsce podlegają dość częstym zmianom. Zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych

Osiągnięcie założonych przez Zarząd Emitenta celów strategicznych uzależnione będzie od dwóch grup czynników:

- wewnętrznych, związanych z oceną szans na realizację przez Emitenta celów strategicznych, gdzie nie można wykluczyć popełnienia przez kadrę zarządzającą błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafionych decyzji – pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Zarządu;
- zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od powziętych decyzji Zarządu Emitenta, a których nie będzie on w stanie przewidzieć.

Spółka, pomimo dokładania wszelkich starań, nie może zapewnić, że zrealizuje zakładaną strategię rozwoju. Rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom, które są w większości niezależne od Emitenta, co powoduje, że przyszła pozycja Spółki i jej wyniki finansowe zależne będą od zdolności do dostosowania się do zmieniającego otoczenia rynkowego.

Kilkunastoletnia obecność Emitenta na rynku budownictwa mieszkaniowego, stały skład kadry menedżerskiej, konsekwentnie osiągnięte pozytywne wyniki finansowe oraz rentowność na przestrzeni ostatnich okresów, jak również dywersyfikacja geograficzna realizowanych projektów deweloperskich wpływają na znaczące obniżenie ryzyka związanego z nieosiągnięciem celów strategicznych. Jednocześnie celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków niezbędnych do przyspieszenia rozwoju Emitenta poprzez wcześniejsze rozpoczęcie planowanych projektów deweloperskich i generowanych z nich dochodów.

Ryzyko związane z niewypłacalnością lub upadłością Emitenta

W przypadku niewypłacalności lub ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku Emitenta. W razie upadłości Emitenta istnieje duże prawdopodobieństwo, że jego majątek zostanie przeznaczony na zaspokojenie roszczeń wierzycieli Spółki.

Aktualna oraz historyczna kondycja finansowa Emitenta nie daje podstaw do ogłoszenia upadłości lub zaistnienia niewypłacalności.

Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry

Rozwój skali prowadzonej przez Spółkę działalności wymagał w ostatnich latach powiększenia kadry pracowniczej.

Emitent, realizując projekty deweloperskie, korzysta z kompetencji, wiedzy i doświadczenia zatrudnionych pracowników. Rezygnacja z pracy przez pracowników pełniących kluczowe funkcje w Spółce mogłaby przejściowo spowodować obniżenie skuteczności działania Emitenta.

Z uwagi na potrzebę posiadania wyspecjalizowanej kadry pracowniczej, Emitent nie może w pełni wykluczyć ryzyka związanego z przedłużającym się procesem rekrutacji, wzrostem oczekiwań płacowych przewyższającym wzrost wydajności pracy, wydłużonym czasem szkoleniowym nowozatrudnionych osób lub też utratą dotychczasowych pracowników, co mogłoby negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta w przyszłości.

Emitent nie obserwuje jednak znacząco wyższych niż średnie historyczne wskaźników rotacji pracowników.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z możliwością utraty wykwalifikowanej kadry, Emitent prowadzi długofalową politykę zatrudnienia opartą o tworzenie atrakcyjnych warunków pracy, zarówno w obszarze czynników płacowych, jak i pozapłacowych.

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska

Wypracowany przez członków zarządu i innych kluczowych pracowników Emitenta *know-how* przyczynił się do dynamicznego wzrostu skali działalności Spółki na przestrzeni ostatnich lat i zapewnia kontynuację skuteczności realizacji długofalowej strategii rozwoju. Sukces rozwoju Emitenta uzależniony będzie w dużej mierze od zdolności utrzymania obecnie zatrudnionych pracowników wyższego szczebla oraz przyciągnięcia nowych pracowników.

Odejście członków kadry kierowniczej bądź innych osób znaczących dla Emitenta mogłoby mieć niekorzystny wpływ na prowadzoną działalność, a w konsekwencji na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe.

W celu ograniczenia wpływu opisanego ryzyka Emitent stosuje długofalową politykę zatrudnienia oraz działania motywacyjne, dążąc jednocześnie do zmniejszania stopnia koncentracji odpowiedzialności u kluczowych osób poprzez delegowanie uprawnień do większej liczby pracowników.

Ryzyko niedopasowania oferty Emitenta do wymagań klientów

Oferta Emitenta adresowana jest do różnych segmentów klientów. Emitent oferuje zarówno mieszkania w tzw. segmencie popularnym, mieszkania o podwyższonym standardzie, a także apartamenty i domy w prestiżowych lokalizacjach. Niewłaściwa ocena atrakcyjności lokalizacji, rozplanowania powierzchni oferowanych mieszkań, standardu czy też błędne skalkulowanie ich ceny mogłoby przełożyć się na mniejsze zainteresowanie ofertą Emitenta, co mogłoby skutkować osiągnięciem sprzedaży na niższym niż prognozowany poziomie lub potrzebą obniżania cen, co w konsekwencji przełożyłoby się na spadek rentowności projektów, mający przełożenie na pogorszenie sytuacji finansowej Spółki.

Spółka minimalizuje powyższe obszary ryzyka poprzez wykonywanie każdorazowo szczegółowych kalkulacji rentowności projektów deweloperskich. Emitent realizuje ponadto projekty etapowo, dywersyfikując w ten sposób

ryzyko nietrafionych inwestycji poprzez prowadzenie większej liczby mniejszych projektów, które można dostosować do obserwowanego zmieniającego się popytu na konkretnego typu nieruchomości. Na niwelowanie ryzyka niedopasowania oferty do wymagań i oczekiwań klientów wpływ ma również posiadanie szerokiej oferty produktowej, dopasowanej do różnych typów nabywców.

Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacja projektów wadliwych

Złożoność inwestycji deweloperskich powoduje, że Emitent narażony jest na opóźnienia, które mogą być spowodowane m.in.:

- Niesprzyjającymi czynnikami atmosferycznymi;
- Nieoczekiwany problemami technicznymi, wyborem błędnych technologii budowy;
- Brakiem infrastruktury, która miała powstać niezależnie od Emitenta;
- Przedłużającymi się procedurami administracyjnymi;
- Wadliwością wybudowanych nieruchomości, błędami architektonicznymi lub błędami firm wykonawczych.

Niezależnie od posiadanego wpływu na wystąpienie powyższych opóźnień, mogą one skutkować pojawieniem się roszczeń ze strony klientów przeciwko Emitentowi.

Przedstawione powyżej zjawiska występują sporadycznie, na co wpływ ma doświadczenie kadry zarządzającej Emitenta, jak również stała współpraca ze sprawdzonymi wykonawcami. Spółka szczegółowo analizuje każdy projekt przed podjęciem decyzji o jego realizacji, a w przypadku gdy nie spełnia on rygorystycznych kryteriów bezpieczeństwa, nie jest rozpoczynany.

Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Możliwość wyszukania i nabycia gruntów pod planowane projekty deweloperskie ma wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Emitenta, co uzależnione jest od dwóch grup czynników:

- Wewnętrznych, związanych z działaniami kadry zarządzającej i jej umiejętnością zidentyfikowania odpowiednich gruntów pod przyszłe inwestycje;
- Zewnętrznych, w tym przede wszystkim działań podmiotów konkurencyjnych, otoczenia prawnego i związanych z nim ograniczeń (m.in. obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego) oraz atrakcyjności lokalizacji i kosztów pozyskania gruntów.

W przypadku braku możliwości nabycia nieruchomości spełniających kryteria przyjęte przez Zarząd, Emitent może nie zidentyfikować oraz nie pozyskać nowych gruntów, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Spółki oraz istotnie wpłynąć na jej przyszłą pozycję rynkową.

Opisany powyżej obszar ryzyka niwelowany jest poprzez posiadanie przez Emitenta rozległego banku ziemi o łącznej powierzchni ok. 580 tys. m², dzięki czemu realizując projekty wyłącznie na posiadanych aktywach Spółka może wybudować lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 260 tys. m², co przy założeniu realizacji sprzedaży na poziomie zbliżonym do 2013 r. oznacza możliwość wykonywania projektów przez okres ok. 6-7 lat.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności Emitenta oraz wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Koszty związane z działalnością Emitenta mogą ulec wzrostowi przy braku kompensującego zwiększenia przychodów, co może być spowodowane m.in.:

- Roboty budowlane prowadzone są w okresie od kilkunastu do kilkadziesiąt miesięcy przez zewnętrzne podmioty (w tym również spółki z Grupy Deweloperskiej Mak Dom) świadczące usługi podwykonawstwa, w czasie którego mogą ulec wahaniom ceny materiałów budowlanych (uzależnione od zmian cen surowców) oraz koszty zatrudnienia pracowników;
- Warunki atmosferyczne mają kluczowy wpływ na terminowość wykonywanych prac – przedłużające się okresy niesprzyjającej pogody mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów;

- Wystąpienie nieplanowanego wzrostu kosztów możliwe jest również w wyniku zdarzeń, których zaprognozowanie na etapie przygotowania projektu deweloperskiego było niemożliwe do ustalenia, w tym m.in. wykorzystanie wadliwych materiałów budowlanych, dodatkowe nakłady inwestycyjne niezbędne do poniesienia w związku z warunkami gruntowymi nieruchomości czy wady projektowanych budynków;
- Emitent korzysta z finansowania w formie kredytów inwestycyjnych, w których oprocentowanie ustalone jest w relacji do rynkowych stóp procentowych. Wzrost poziomu stóp procentowych prowadziłby do wzrostu kosztów finansowych ponoszonych przez Emitenta.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz uzyskiwane przez niego wyniki, a tym samym przełożyć się na trudności z terminową realizacją zobowiązań wynikających z emisji Obligacji.

W celu minimalizowania wymienionych powyżej obszarów ryzyka, Emitent uważnie analizuje sytuację makroekonomiczną oraz zmiany w otoczeniu prawnym i stara się przeciwdziałać zauważonym negatywnym zjawiskom oraz czynnikom.

Jednocześnie Emitent dla każdego projektu zawiązuje rezerwy kosztowe (zazwyczaj wynoszące 2-5% wartości robót budowlanych) na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń związanych z niekorzystnymi zjawiskami atmosferycznymi czy wadami gruntów i nieruchomości, których nie można oszacować na etapie tworzenia projektów deweloperskich.

2.3. Ryzyko związane z posiadanymi przez Spółkę nieruchomościami oraz realizowanymi inwestycjami

Ryzyko związane z niewykonaniem umów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste

Część nieruchomości, na których Spółka prowadzi inwestycje, nie stanowi jej własności, lecz Spółka jest ich użytkownikiem wieczystym. Prawo użytkowania wieczystego Spółka nabywała, co do zasady, od poprzednich użytkowników wieczystych nieruchomości na podstawie umów o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, tj. w sposób pochodny.

Tym samym Spółka nie była stroną umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nie miała wpływu na kształtowanie postanowień tych umów w zakresie sposobu i terminu ich zagospodarowania, a w tym na określenie terminu zabudowy zgodnego z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Mimo to, postanowienia tych umów są dla Spółki jako użytkownika wieczystego wiążące.

W razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy, a po jego bezskutecznym upływie mogą zostać ustalone dodatkowe (niezależne od zwykłych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, do których ponoszenia zobowiązany jest każdy użytkownik) opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego w wysokości stanowiącej 10 % wartości nieruchomości gruntowej. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10 % tej wartości.

Korzystanie z nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego w sposób sprzeczny z określonym w umowie sposobem korzystania, w szczególności niewybudowanie określonych w niej budynków lub urządzeń, upoważnia również właściwy organ do żądania, przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, rozwiązania przez Sąd umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Opisane wyżej sankcje mogą być zastosowane bez względu na winę użytkownika wieczystego, co oznacza, że aktualny użytkownik wieczysty niebędący stroną umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, który nie jest odpowiedzialny za naruszenie postanowień tejże umowy przewidujących określony termin i sposób zabudowania terenu, może ponieść opisane wyżej konsekwencje w postaci dodatkowych opłat za użytkowanie wieczyste lub nawet rozwiązania umowy.

Należy jednak podkreślić, iż opisane w niniejszym punkcie ryzyko ma jedynie charakter potencjalny. W odpisach z ksiąg wieczystych dla nieruchomości, w stosunku do których Spółce przysługuje prawo użytkowania wieczystego brak jest wpisów o sposobie i terminach zagospodarowania. Zważywszy na okoliczność, iż w praktyce bardzo często oddawano grunty w użytkowanie wieczyste bez wprowadzania postanowień o sposobie i terminach

zagospodarowania, może to oznaczać, że faktycznie takich obowiązków nie nałożono na pierwotnych użytkowników wieczystych, a tym samym nie ciąży one na Spółce.

Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji

Istnieje wiele czynników niezależnych od woli Spółki, które spowodować mogą opóźnienie realizacji inwestycji Spółki i to za równo inwestycji planowanych jak i inwestycji znajdujących się w realizacji.

Podstawowym czynnikiem powodującym powyższe zagrożenie jest udział osób trzecich (właściciele nieruchomości sąsiednich w stosunku do nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja) w postępowaniach administracyjnych dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę toczących się na wniosek Spółki. Negatywne nastawienie ww. osób do planowanych inwestycji deweloperskich w ich sąsiedztwie spowodować może znaczne opóźnienie realizacji planowanych inwestycji poprzez wydłużanie toczących się postępowań administracyjnych (składanie zażaleń, odwołań, wznawianie zakończonych postępowań administracyjnych). Działania powyższe spowodować mogą wręcz zahamowanie procesu budowlanego.

Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na planowane i realizowane przez Spółkę inwestycje budowlane jest możliwość zmian przepisów administracyjnych, w tym w szczególności prawa budowlanego, wymuszających na Spółce dostosowanie jej planów inwestycyjnych do wymogów wprowadzonych na podstawie ww. zmian.

Znaczne opóźnienie procesu budowlanego spowodować może zwiększenie kosztów koniecznych na realizację inwestycji, a także powstanie po stronie Spółki odpowiedzialności odszkodowawczej wobec nabywców lokali realizowanych w ramach danej inwestycji, związanej z nieterminowym wykonaniem przedwstępnych umów sprzedaży lokali.

Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

Spółka na chwilę obecną posiada wyłącznie następujące spółki zależne: FORT CHRZANÓW II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Diamentic Estate Stachulski spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, MD-RS3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, MD-LSO1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, MD-KM2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, MD-LNS2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie. Zgodnie jednak z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych za podmioty powiązane należy również rozumieć podmioty, w których te same osoby prawne lub fizyczne równocześnie bezpośrednio lub pośrednio biorą udział w zarządzaniu podmiotami krajowymi lub w ich kontroli albo posiadają udział w kapitale tych podmiotów. Należy zauważyć, że istnieje wiele spółek, w których zarządach lub Radach Nadzorczych zasiadają członkowie Zarządu Spółki.

Powyższe spółki mogą być uznane za spółki powiązane w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. W przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi Spółka zobowiązana jest do prowadzenia odpowiedniej dokumentacji podatkowej, która ma umożliwić weryfikację przez organy podatkowe cen stosowanych w transakcjach z podmiotami powiązanymi. Ceny te powinny być cenami rynkowymi. Jeśli organ podatkowy stwierdzi, iż ceny transakcyjne odbiegają od cen rynkowych, istnieje ryzyko pominięcia ceny ujętej w transakcjach i oszacowania uzyskany z nich zysk do wartości rynkowej. Uznania uzgodnionego przez strony wynagrodzenia za nierynkowe skutkować może przypisaniem dochodu Spółce w wysokości, w jakiej powinna zostać wynagrodzona w związku z daną transakcją.

W celu ograniczenia wskazanego ryzyka Spółka z wymienionymi podmiotami przeprowadza transakcje zawsze na warunkach rynkowych, przy czym wskazane powyżej transakcje występują sporadycznie.

Ryzyko wypowiedzenia umów kredytowych

Realizowane przez Spółkę inwestycje deweloperskie, a także częściowo bieżąca działalność Spółki finansowane są w znacznej mierze na podstawie udzielanych przez banki kredytów.

Istotnym zagrożeniem dla finansowania działalności Spółki jest wypowiedzenie przez bank/banki kredytujące aktualnych umów kredytowych. Wypowiedzenie umów, poza oczywistym przypadkiem niewykonywania zobowiązań finansowych przez Spółkę (zwrotu kredytu i zapłaty oprocentowania), nastąpić może w przypadku niedochowania przez Spółkę dodatkowych warunków umów kredytowych, w tym m.in. dostarczenia w okresach

kwartalnych sprawozdań finansowych, niezwłocznego informowania banku o zmianach w statusie prawnym, istotnych zmianach w strukturze wspólników, informowania banku o zaciąganiu nowych zobowiązań, wykorzystania kredytu zgodnie z jego celem, przedkładania w całych okresach kredytowania umów zabezpieczeń kredytu, niedokonywania sprzedaży, umorzenia, redukcji lub potrącenia przysługujących mu należności, zwłaszcza jeśli ustanowiono na nich zastaw lub inne zabezpieczenie na rzecz banku, utrzymywania skorygowanego wskaźnika kapitałów własnych na określonym poziomie, utrzymywania wskaźnika DEBT/EBITDA na określonym poziomie.

Opisane powyżej ryzyko jest ryzykiem ogólnym i hipotetycznym. W dotychczasowej współpracy Spółki z bankami nie wystąpił żaden przypadek, w którym bank kredytujący groził Spółce wypowiedzeniem kredytu. W celu zminimalizowania ryzyka utraty finansowania Spółka współpracuje z wieloma bankami, od których pozyskuje finansowanie w drodze kredytów. Współpraca z większością tych banków trwa od początku działalności Spółki i przebiega bez zakłóceń. Spółka wielokrotnie korzysta z usług tych samych instytucji. Wszystkie kredyty zostały uregulowane zgodnie z harmonogramem lub przed terminem ich spłaty.

Należy także zwrócić uwagę, iż ze względu na stosowane powszechnie zabezpieczenia wierzytelności banków z tytułu umowy kredytów (weksel in blanco, hipoteki na nieruchomościach Spółki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ust. 1 i 2 Prawa Bankowego, pełnomocnictwa do rachunków bankowych), bankom przysługuje możliwość szybkiego zaspokojenia wierzytelności banku z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, w tym Obligatariuszami.

Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółkę umowami z konsumentami

Spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawiera z konsumentami umowy przedwstępne oraz umowy deweloperskie w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Umowy powyższe oparte są na wzorcach umów stosowanych przez Spółkę i jako takie poddane są regulacji art. 385¹ i nast. k.c., tj. umowy zawierane przez Spółkę z konsumentami podlegają ocenie pod kątem stosowania klauzul, które uznane mogą zostać za klauzule niedozwolone i jako takie nie będą wiążące dla klienta Spółki w konkretnej sprawie. Trzeba jednak wyraźnie wskazać, że dotychczas żadna z klauzul umownych stosowanych przez Spółkę nie została uznana za niedozwoloną i wpisana przez Prezesa UOKiK do rejestru klauzul niedozwolonych.

Ewentualne ryzyko uznania stosowanych przez Spółkę klauzul za niedozwolone opiera się jedynie na zbieżności i podobieństwie zapisów umów Spółki z klauzulami już wpisanymi do rejestru, a stosowanymi przez inne podmioty, oraz na ocenie regulacji art. 385¹ i nast. k.c. oraz występującej obecnie tendencji do poszerzania przez Prezesa UOKiK rejestru klauzul niedozwolonych. Ryzyko uznania za niedozwolone może dotyczyć postanowień różnicujących prawa dewelopera i klienta w analogicznych sytuacjach.

Stosowanie przez Spółkę we wzorach umów klauzul, które odpowiadałyby klauzulom wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych uznane może zostać przez Prezesa UOKiK za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. W takim wypadku Spółka mogłaby zostać obciążona karą (w wysokości do 10% przychodów netto za poprzedni rok obrotowy, choć w praktyce kary wymierzane są w znacznie niższej wysokości, a kontrolowani są uprzednio wzywani do usunięcia naruszenia).

Z drugiej jednak strony, trzeba mieć na względzie to, że stosowanie przez dewelopera wzorców umów pozbawionych klauzul choćby podobnych do klauzul wpisanych w ww. rejestrze, jest praktycznie niemożliwe, gdyż prowadziłoby do zawierania umów nadmiernie korzystnych dla klienta. Umowy stosowane przez Spółkę należy więc uznać za pewien rozsądny kompromis pomiędzy dążeniem do trwałości i zabezpieczenia wykonania umów z klientami, a tym czego od rynku deweloperskiego oczekuje Prezes UOKiK.

Ryzyko związane z umowami z generalnym wykonawcą

Wszystkie realizowane obecnie inwestycje Spółki powierzone zostały generalnemu wykonawcy - spółce pod firmą MDI S.A. z siedzibą w Warszawie. Obrany przez Spółkę model realizacji inwestycji niesie za sobą potencjalne ryzyko związane z brakiem dywersyfikacji wykonawców inwestycji. Sytuacja ekonomiczna, prawna i organizacyjna jedynego generalnego wykonawcy ma bezpośredni wpływ na realizację wszystkich inwestycji Spółki i tym samym na wywiązanie się przez Spółkę z jej własnych zobowiązań wobec nabywców lokali oraz wobec pozostałych wierzycieli związanych z procesami inwestycyjnymi Spółki (w tym w szczególności banków finansujących inwestycje).

Ponadto wskazać należy, iż we wszystkich umowach zastosowano system wynagrodzenia ryczałtowego, płatnego na podstawie comiesięcznych faktur częściowych, adekwatnych do stanu zaawansowania prac. Przeważającym zabezpieczeniem wykonania umowy przez MDI są weksle własne *in blanco* na kwotę do 5% wartości przedmiotu umowy, co uznać należy za odbiegające od standardów rynkowych zabezpieczenie tego typu kontraktów, w szczególności w razie niewypłacalności MDI. Standardem rynkowym w umowach zawartych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi są gwarancje dobrego wykonania lub kwoty zatrzymane (tzw. kaucje). Jedynie w umowie na realizację budynku w Lublinie przy ul. Woronieckiego z dnia 17 kwietnia 2012 roku, strony przewidziały zabezpieczenie w postaci gwarancji bankowej na kwotę 400 000 PLN. Spółka deklaruje stopniowo wprowadzać do umów wskazane powyżej inne niż weksel zabezpieczenia wykonania umowy.

Tym niemniej trzeba wskazać, że MDI jest podmiotem, z którym Spółka współpracuje od ponad 10 lat. Wszystkie dotychczas realizowane projekty zostały zrealizowane zgodnie z umowami. MDI wypełnia swoje zobowiązania gwarancyjne (usuwa ewentualne usterki) i dotrzymuje terminów realizacji uzgodnionych ze Spółką.

Spółka na bieżąco monitoruje sytuację ekonomiczną, prawną i organizacyjną MDI, podobnie jak czyniła to w odniesieniu do innych Generalnych Wykonawców, z którymi wcześniej współpracowała.

Ryzyko związane ze stosowaniem ustawy deweloperskiej

Od maja 2012 roku stosunki pomiędzy deweloperem a jego klientami regulowane są ustawą z dnia 16 września 2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa ta ma zastosowanie do wszystkich inwestycji o charakterze deweloperskim. Do przedsięwzięć deweloperskich w odniesieniu, do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy nie mają zastosowania jednak wymagane ustawą środki ochrony nabywcy w postaci m.in. rachunków powierniczych, na których przechowywane są wpłaty klientów. Na uwagę zasługuje fakt, iż Emitent powołując się na rozpoczęcie sprzedaży wszystkich obecnie realizowanych inwestycji przed dniem wejścia w życie ustawy nie stosuje środków ochrony nabywców w stosunku do żadnej ze swoich inwestycji. Powyższe rodzi ryzyko obniżenia atrakcyjności oferty Emitenta w stosunku do podmiotów gwarantujących swoim klientom wymagane ustawą środki ochrony nabywców.

Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji serii B, serii C, serii D oraz serii E na żądanie Obligatariuszy

Emitent wyemitował i w dniu 26 kwietnia 2013 roku dokonał przydziału 10 000 oprocentowanych, zabezpieczonych obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 10 000 000,00 PLN., z terminem wykupu przypadającym na 25 kwiecień 2016 roku.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii B Obligatariusze uprawnieni są do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. przedterminowego wykupu Obligacji w przypadku: niewypełnienia przez Emitenta w terminach wynikających z Warunków Emisji obowiązków związanych z Obligacjami, wszczęcia postępowania likwidacyjnego Emitenta lub trwałego zaprzestania regulowania swoich zobowiązań, wydania wobec Emitenta orzeczeń sądu lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty świadczenia o wartości przewyższającej 10 000 000,00 PLN, złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, wystąpienia przesłanek niewypłacalności Emitenta, wystąpienie przesłanek do rozwiązania spółki Emitenta, przeznaczenia środków z emisji niezgodnie z celem emisji, dokonania przez Spółkę wypłaty dywidendy lub innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, przekroczenia wskaźnika obliczanego jako stosunek długu netto do kapitału pracującego poziomu 0,75, wystąpienia straty na poziomie EBIT na koniec każdego półrocza, naruszenia przez Emitenta w sposób istotny innego stosunku prawnego, na podstawie którego zawarł umowę kredytu, pożyczki, poręczenia, wyemitował dłużne papiery wartościowe lub uzyskał inne finansowanie dłużne.

Emitent wyemitował i w dniu 16 lipca 2013 roku dokonał przydziału 5 000 oprocentowanych, zabezpieczonych obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 5 000 000,00 PLN z terminem wykupu przypadającym na 19 lipca 2016 roku.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii C Obligatariusze uprawnieni są do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. przedterminowego wykupu Obligacji w przypadku: spadku wysokości kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału poniżej 30% sumy bilansowej, dokonania przez Spółkę wypłaty dywidendy lub innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, wypracowania przez Spółkę straty netto za rok obrotowy, nieuzupełnienia zabezpieczenia w przypadku spadku wartości nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki zabezpieczającej obligacje serii C, ustanowienia na

nieruchomościach stanowiących przedmiot hipoteki zabezpieczającej obligacje serii C zabezpieczenia innych wierzytelności, zaniechania wykonania obowiązku w zakresie udostępniania sprawozdań kwartalnych.

Emitent wyemitował i w dniu 3 stycznia 2014 roku dokonał przydziału 5 000 oprocentowanych, zabezpieczonych obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 5 000 000,00 PLN.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii D Obligatariusze uprawnieni są do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. przedterminowego wykupu Obligacji w przypadku: spadku wysokości kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału poniżej 30% sumy bilansowej, dokonania przez Spółkę wypłaty dywidendy lub innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, wypracowania przez Spółkę straty netto za rok obrotowy, nieuzupełnienie zabezpieczenia w przypadku spadku wartości nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki zabezpieczającej obligacje serii D, ustanowienia na nieruchomościach stanowiących przedmiot hipoteki zabezpieczającej obligacje serii D zabezpieczenia innych wierzytelności, zaniechania wykonania obowiązku w zakresie udostępniania sprawozdań kwartalnych, dokonania nabycia aktywów trwałych o wartości netto przekraczającej kwotę 5 000 000,00 PLN (pięć milionów złotych), na podstawie jednej lub kilku czynności prawnych dokonanych z Michałem Kubasiewiczem lub spółką handlową, w której Michał Kubasiewicz posiada co najmniej 20% głosów w organie stanowiącym tej spółki lub pełni funkcję członka zarządu tej spółki.

Emitent wyemitował i w dniu 31 marca 2014 roku dokonał przydziału 5 500 oprocentowanych, zabezpieczonych obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 5 500 000,00 PLN.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligatariuszom Obligacji przysługuje prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji w każdym przypadku, gdy Spółka naruszy którykolwiek z następujących kowenantów:

- a) W okresie do Dnia wykupu Obligacji wysokość kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału wynosić będzie nie mniej niż równowartość 30% sumy bilansowej na ten dzień;
- b) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji nie dokona wypłaty dywidendy, ani innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, z wyjątkiem wynagrodzeń należnych im z tytułu pełnienia funkcji w organach Spółki lub w związku z zawartymi przed Dniem emisji Obligacji umowami o pracę lub świadczenie usług;
- c) Zatwierdzone oraz zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółki (lub o ile na Spółce będzie ciążył obowiązek jego sporządzania skonsolidowane sprawozdanie finansowe) sporządzone za którykolwiek pełny rok obrotowy zakończony w okresie zapadalności Obligacji nie wykaże straty netto za ten rok obrotowy;
- d) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji, przed upływem okresu ważności sporządzonych w związku z emisją Obligacji wycen nieruchomości, na których ustanowiona została Hipoteka (tj. nie później niż przed upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia każdej wyceny), będzie sporządzać i udostępniać Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki kolejne aktualne wyceny takich nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty. W przypadku, jeśli w związku ze sporządzeniem nowych wycen okaże się, że wartość zabezpieczenia Obligacji spadła poniżej równowartości 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji, Spółka złoży lub zapewni złożenie przez inne podmioty w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wyceny potwierdzającej spadek zabezpieczenia, oświadczeń o ustanowieniu dodatkowych zabezpieczeń w postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji. Hipoteki stanowiące dodatkowe zabezpieczenie zostaną wpisane na pierwszym miejscu. Przed ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, Emitent udostępni Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki aktualne wyceny tych nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty;
- e) W okresie do Dnia wykupu Obligacji Spółka nie ustanowi ani – o ile jest to zależne od jej wiedzy i woli – nie dopuści do ustanowienia na żadnych nieruchomościach, na których zostanie ustanowiona Hipoteka lub zostaną ustanowione dodatkowe zabezpieczenia, o których mowa w lit. d powyżej, żadnych zabezpieczeń wierzytelności innych niż wynikających z emisji Obligacji;
- f) Spółka będzie udostępniać Obligatariuszom w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału sprawozdania kwartalne za każdy zakończony kwartał wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych, a w przypadku powstania w okresie zapadalności Obligacji

obowiązku sporządzania przez Spółkę skonsolidowanych sprawozdań finansowych, Spółka będzie udostępniać w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału za każdy zakończony kwartał skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych; wraz z ww. sprawozdaniami Spółka zobowiązana jest przedstawiać informację nt. obciążających Spółkę zobowiązań wynikających ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji serii E przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji również w następujących przypadkach:

- a) w terminie do dnia 7 kwietnia 2014 roku nie zostaną złożone oświadczenia o ustanowieniu Hipotek lub zabezpieczenia utracą ważność, skuteczność lub staną się niezgodne z przepisami prawa; lub
- b) w przeciągu 15 dni roboczych od dnia złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki wraz z wnioskami do sądów wieczystoksięgowych Obligacje nie zostaną zarejestrowane w Ewidencji prowadzonej przez Depozytariusza; lub
- c) w terminie 6 miesięcy od dnia dokonania przydziału Obligacji, Obligacje nie zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst; lub
- d) Emitent złoży wniosek o otwarcie postępowania naprawczego, wniosek o ogłoszenie upadłości lub odpowiednie organy podejmą uchwałę w tym celu; lub
- e) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, w tym przypadku, gdy taki wniosek nie zostanie cofnięty lub odrzucony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku nie zostanie w inny sposób zakończone w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia wniosku; lub
- f) wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji/rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta w tym zakresie lub decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; lub
- g) Emitent nie dokonał płatności kwot, do zapłaty których zobowiązany został na podstawie jednego lub większej ilości prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych, w łącznej kwocie przekraczającej 2 mln zł w terminie 30 dni od dnia, w którym takie zadłużenie stało się wymagalne; lub
- h) Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej; lub
- i) dokonano jakiegokolwiek zajęcia, w toku postępowania egzekucyjnego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę lub osobno przekraczającą 3 mln zł.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie zaistniała żadna z powyższej wymienionych przesłanek uprawniających obligatariuszy obligacji serii B, C, D lub E do żądania przedterminowego wykupu, którejkolwiek z wymienionych serii obligacji.

2.4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym i z wprowadzanymi instrumentami finansowymi

Ryzyko związane z notowaniami obligacji Emitenta na Catalyst

Ceny papierów wartościowych notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą podlegać znaczącym wahaniom, bowiem zależy to od kształtowania się relacji podaży i popytu. Relacje te z kolei zależą od wielu złożonych czynników, w tym w szczególności od niemożliwych do przewidzenia decyzji inwestycyjnych podejmowanych przez poszczególnych inwestorów. Wiele czynników wpływających na ceny papierów wartościowych notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu jest niezależnych od sytuacji i działań Emitenta. Przewidzenie kierunku wahań cen papierów wartościowych notowanych w ASO, tak w krótkim, jak i w długim terminie, jest przy tym bardzo trudne. Należy podkreślić, iż ryzyko inwestowania w papiery wartościowe notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu jest znacznie większe od ryzyka związanego z inwestycjami na rynku regulowanym, w papiery skarbowe, czy też w jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych stabilnego wzrostu lub zrównoważonych.

Ryzyko związane z zawieszeniem notowań lub wykluczeniem papierów wartościowych wprowadzanych do obrotu

Stosownie do postanowień art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, do akcji notowanych w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez spółkę prowadzącą rynek regulowany znajdują zastosowanie przepisy art. 78 ustęp 2 – 4 tejże ustawy.

Zgodnie z art. 78 ustęp 2 w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Ustęp 3 przewiduje, że w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Na podstawie art. 78 ust. 4 na żądanie Komisji, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta na okres do trzech miesięcy w przypadku, gdy:

- Emitent narusza przepisy obowiązujące w Alternatywnym Systemie,
- wymaga tego bezpieczeństwo i interes uczestników obrotu,
- na wniosek Emitenta.

Zgodnie z §11 ust.2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadkach określonych przepisami prawa.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie,

jeżeli ten nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Regulaminie Alternatywnego Systemu Obrotu. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności:

- obowiązek niezwłocznego sporządzenia i przekazania Organizatorowi Alternatywnego Systemu Obrotu na jego zadanie kopii dokumentów oraz do udzielenia pisemnych wyjaśnień w zakresie dotyczącym jego instrumentów finansowych, jak również dotyczącym działalności emitenta, jego organów lub ich członków, (§ 15a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu),
- obowiązek zlecenia firmie inwestycyjnej lub innemu podmiotowi będącemu spółką prawa handlowego świadczącemu usługi związane z obrotem gospodarczym, w tym usługi doradztwa finansowego, doradztwa prawnego lub audytu finansowego, dokonania analizy sytuacji finansowej i gospodarczej Emitenta oraz jej perspektyw na przyszłość, a także sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki dokonanej analizy oraz opinie, co do możliwości podjęcia lub kontynuowania przez Emitenta działalności operacyjnej oraz perspektyw jej prowadzenia w przyszłości, oraz opublikowania nie później niż w ciągu 45 dni od opublikowania decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu nakładającej na Emitenta obowiązek takiego wykonania badania oraz w przypadku powzięcia przez Organizatora Alternatywnego Systemu uzasadnionych wątpliwości, co do zakresu Dokonanej analizy lub uznania, że dokument, o którym mowa powyżej, zawiera istotne braki, obowiązek wykonania zaleceń Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu (§ 15b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu),
- obowiązki informacyjne (§ 17 i § 17a Regulaminu Alternatywnego Systemu),

- obowiązek zawarcia umowy z Autoryzowanym doradcą w ciągu 30 dni w przypadku, gdy w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu zachodzi konieczność dalszego współdziałania Emitenta przy wykonywaniu obowiązków informacyjnych z podmiotem uprawnionym do wykonywania zadań Autoryzowanego Doradcy (§ 17 B Regulaminu Alternatywnego Systemu).

Zgodnie z §12 ust.3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 (trzy miesięczny okres).

Na podstawie §20 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, a także w przypadku zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku w alternatywnym systemie lub wykluczenia go z tego działania Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

W przypadku zawieszenia obrotu akcjami może dojść do utraty przez nie płynności (przez okres zawieszenia).

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu na podstawie §12 ust. 2 Regulaminu ASO wyklucza z obrotu instrumenty finansowe Emitenta:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu na podstawie §12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Na podstawie §12 ust. 3 Regulaminu ASO, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Niedopełnienie przez Emitenta obowiązku zgłoszenia w ciągu 14 dni faktu wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu instrumentów finansowych do ewidencji prowadzonej przez Komisję Nadzoru Finansowego może, zgodnie z art. 10 ust. 5 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.09.185.1439 j.t.), pociągać za sobą karę administracyjną to jest karę pieniężną do wysokości 100 000 PLN (sto tysięcy złotych) nakładaną przez KNF.

Ponadto KNF może nałożyć na Emitenta inne kary administracyjne za niewykonanie obowiązków wynikających z powołanej powyżej ustawy o ofercie publicznej oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U.05.183.1538 z późn. zm.).

Ryzyko płynności obligacji

Nie ma pewności, że papiery wartościowe Spółki będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Cena obligacji może ulegać znacznym wahaniom na skutek szeregu czynników, w tym między innymi: postrzegania Spółki jako ryzykownej z tytułu okresowych zmian wyników operacyjnych Spółki, liczby oraz płynności notowanych obligacji, poziomu inflacji, zmiany globalnych, regionalnych lub krajowych czynników ekonomicznych i politycznych oraz sytuacji na innych rynkach papierów wartościowych.

Rynek ASO nie jest jeszcze dojrzałym rynkiem, a obligacje przeważającej większości spółek notowanych na nim charakteryzują się relatywnie niską płynnością. Z tego względu mogą występować trudności w sprzedaży dużej liczby obligacji w krótkim okresie czasu.

Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Obligacje Emitenta

W przypadku nabywania Obligacji Emitenta należy zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania w akcje na rynku kapitałowym jest nieporównywalnie większe od ryzyka związanego z inwestycjami w papiery skarbowe czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, ze względu na trudną do przewidzenia zmienność kursów akcji zarówno w krótkim jak i długim terminie.

Dodatkowo zwraca się uwagę Inwestora, iż w przypadku rynku Catalyst ryzyko to jest relatywnie większe, niż na rynku regulowanym, co jest związane m.in. z krótszym okresem jego funkcjonowania oraz zmniejszonymi wymogami odnośnie obowiązków informacyjnych spółek.

Ryzyko niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji

Istnienie ryzyko, iż w przyszłości nastąpi pogorszenie się sytuacji ekonomicznej Emitenta, co może skutkować niewywiązaniem się lub nieterminowym wywiązywaniem się przez Emitenta ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W przypadku utraty płynności finansowej Emitenta istnieje ryzyko niewykupienia lub nieterminowego wykupienia Obligacji oraz ryzyko związane z brakiem płatności lub nieterminową płatnością odsetek od Obligacji. Taka sytuacja może skutkować utratą całości lub części zainwestowanego kapitału lub brakiem zwrotu z inwestycji.

3. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym

W imieniu Emitenta działając:

Michał Kubasiewicz – Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Emitenta, będącego odpowiedzialnym za wszystkie informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, oświadczamy, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także, że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



.....
(podpis)

W imieniu Autoryzowanego Doradcy działa:

Anna Domeredzka - Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Oświadczam, że niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według mojej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym Uproszczonym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także, że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



.....
(podpis)

4. Dane o instrumentach wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu

4.1. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie.

Na podstawie Dokumentu Informacyjnego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, na rynku Catalyst wprowadzanych jest 5 500 (pięć tysięcy pięćset) Obligacji zwykłych na okaziciela serii E, zabezpieczonych, o wartości nominalnej 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 5 500 000,000 PLN (pięć milionów pięćset tysięcy złotych).

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji instrumentów finansowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji instrumentów finansowych oraz daty i formy podjęcia decyzji o emisji instrumentów finansowych z przytoczeniem jej treści.

Obligacje serii E wprowadzane do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, na rynku Catalyst zostały wyemitowane na podstawie:

- 1) Ustawy o obligacjach,
- 2) Uchwały nr 01/03/2014 Zarządu Emitenta z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E, o treści określonej poniżej:

„Uchwała nr 01/03/2014

**Zarządu spółki pod firmą Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej
z dnia 27 marca 2014 roku
w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E**

Zarząd Spółki Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej (dalej: Spółka), działając na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach postanawia rozpocząć emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii E, które będą emitowane w formie zdematerializowanej.

W związku z powyższym Zarząd Spółki uchwala emisję obligacji serii E (dalej: Obligacje) na warunkach określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

Załącznik nr 1

do Uchwały nr 01/03/2014 Zarządu spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 27 marca 2014 roku

Warunki Emisji Obligacji serii E

Termin	Definicja i objaśnienie
1. Podstawa prawna emisji	– Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, Dz.U. z 2001, nr 120 pozycja 1300 – tekst jednolity z późn. zm.; – Uchwała z dnia 27 marca 2014 roku Zarządu spółki pod firmą Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E;

Termin	Definicja i objaśnienie
2.	Forma Obligacji Obligacje serii E będą obligacjami na okaziciela i nie będą posiadać formy dokumentu w rozumieniu art. 5a ustawy o obligacjach.
3.	Zobowiązania z Obligacji Zobowiązania z Obligacji stanowić będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.
4.	Sposób prowadzenia oferty Oferowanie nabycia Obligacji ma charakter oferty prywatnej w rozumieniu ustawy o ofercie i dokonywane jest w trybie art. 9 pkt 3 ustawy o obligacjach.
5.	Zorganizowany system obrotu obligacjami Catalyst Emitent ubiegać się będzie o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst.
6.	Waluta obligacji Złoty polski (PLN)
7.	Wartość nominalna jednej Obligacji 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
8.	Cena emisyjna jednej Obligacji 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
9.	Liczba wyemitowanych Obligacji 5 500 (pięć tysięcy pięćset) sztuk Obligacji
10.	Łączna wartość nominalna 5 500 000,00 PLN (pięć milionów pięćset tysięcy złotych)
11.	Próg emisji Próg emisji, tj. minimalna liczba obligacji, które muszą zostać nabyte, aby emisja doszła do skutku, oznaczony został na 5 000 szt.
12.	Cel emisji Nie został ustanowiony.
13.	Zabezpieczenie Obligacji - Obligacje będą zabezpieczone w rozumieniu odpowiednich przepisów ustawy o Obligacjach. Zabezpieczeniem będzie hipoteka łączna do kwoty 8 250 000 PLN (dalej: Hipoteka). Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z wyemitowanych i objętych Obligacji, tj. całość Kwoty Głównej z Obligacji (równej łącznej wartości nominalnej Obligacji) oraz Odsetki przewidziane w Warunkach Emisji Obligacji. Hipoteka będzie także zabezpieczać koszty postępowania związane z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki w rozumieniu poniższym, jak również odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu Obligacji, odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne. Hipoteka ujawniona zostanie na pierwszych miejscach w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych Hipoteką nieruchomości. Hipoteka zostanie ustanowiona na: - niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003349/8, - niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003350/8, - niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9, - niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3 300 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00008907/4, - niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2 700 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1I/00008906/7, - zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1 094 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych

Termin	Definicja i objaśnienie
	proceedzi księę wieczystą nr WA2M/00168793/1. („Przedmiot Hipoteki”)
14.	Terminy zapisywania się na obligacje od dnia otrzymania Propozycji Nabycia do dnia 31 marca 2014 roku włącznie do godziny 15.00
15.	Data przydziału Obligacji (Data Emisji) 31 marca 2014 roku
16.	Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje 31 marca 2014 roku, godzina 15.00
17.	Zasady składania zapisów na Obligacje Przyjęcie oferty nabycia Obligacji następuje przez złożenie zapisu (wg załączonego wzoru) oraz przez opłacenie subskrybowanych Obligacji. Celem skutecznego objęcia Obligacji wraz ze złożeniem zapisu powinno nastąpić opłacenie subskrybowanych Obligacji, przy czym opłacenie subskrybowanych Obligacji powinno nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku do godziny 15.00.
18.	Zasady przydziału obligacji Przydział Obligacji nastąpi pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej Progowi emisji wskazanemu w Warunkach Emisji Obligacji. Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta. W ramach przydziału uznaniowego Emitent może brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje. Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji.
19.	Wpłaty na obligacje Przyjęcie oferty nabycia Obligacji następuje przez złożenie zapisu (wg załączonego wzoru) oraz przez opłacenie subskrybowanych Obligacji, przy czym opłacenie subskrybowanych Obligacji powinno nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku do godziny 15.00. Za dzień opłacenia Obligacji uznawany będzie dzień wpływu na rachunek bankowy Emitenta pełnej kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej Obligacji oraz liczby nabywanych Obligacji.
20.	Oprocentowanie Stopą Bazową dla celów obliczania Stopy Procentowej jest stopa procentowa WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offer Rate</i>) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podana przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN. Obligacje będą oprocentowane według stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 480 punktów bazowych w skali roku (podstawa okresu odsetkowego wynosi 365 dni tj. zgodnie z metodą ACT/365) od wartości nominalnej Obligacji. Dniem Ustalenia Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy będzie Dzień Roboczy przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego. Odsetki będą wypłacane co sześć miesięcy i będą naliczane od dnia Początku Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem iż za pierwszy Okres Odsetkowy odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ O – odsetki, N – nominal Obligacji, R – stopa procentowa, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym, Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (0,01 PLN).
21.	Dzień ustalenia prawa do odsetek Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek.
22.	Dzień Roboczy Dzień, który jest dniem obrotu w ASO Catalyst.
23.	Uprawnienia Obligatariuszy Obligacje dają nabywcom jednakowe uprawnienia. Z Obligacjami związane są następujące prawa:

Termin	Definicja i objaśnienie
	a) Prawo do wykupu Obligacji według ich wartości nominalnej, w Dniu wykupu obligacji, b) Prawo do Odsetek z tytułu oprocentowania, zgodnie z opisanymi niżej zasadami. Prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawnione do tego podmioty zgodnie z przepisami ustawy o obrocie. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
24.	Okres zapadalności 3 (trzy) lata
25.	Dzień wykupu (data wykupu) Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Przydziału Obligacji tj. w dniu 31 marca 2017 roku. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.
26.	Kwota Wykupu Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za ostatni Okres Odsetkowy, tj. w dniu 31 marca 2017 r. Jeżeli jednak dzień ten przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
27.	Wcześniejszy wykup Emitent zastrzega sobie prawo wcześniejszego wykupu części lub wszystkich wyemitowanych Obligacji serii E, na własne żądanie. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje przysługujące wszystkim Obligatariuszom zostaną wykupione proporcjonalnie do liczby posiadanych przez Obligatariuszy Obligacji. Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa Emitent Uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji oraz termin ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, który zgodny będzie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej wartość nominalną Obligacji powiększoną o odsetki należne od pierwszego dnia danego okresu odsetkowego do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji powiększoną o premię w wysokości: a) 1,0% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie do dnia 30 marca 2015 roku, b) 0,5% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2015 roku do dnia 30 marca 2016 roku, c) 0,25% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2016 roku do dnia 30 marca 2017 roku, Wcześniejszy wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.
28.	Odsetki za opóźnienie Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji Obligacji, każdemu Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo do żądania odsetek ustawowych od Emitenta od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).
29.	Kowenanty W okresie do Dnia wykupu Obligacji Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących warunków (dalej: Kowenanty): a) W okresie do Dnia wykupu Obligacji wysokość kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału wynosić będzie nie mniej niż równowartość 30% sumy bilansowej na ten dzień; b) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji nie dokona wypłaty dywidendy, ani innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, z wyjątkiem wynagrodzeń należnych im z tytułu pełnienia funkcji w organach Spółki lub w związku z zawartymi przed Dniem emisji Obligacji umowami o pracę lub świadczenie usług; c) Zatwierdzone oraz zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółki (lub o ile na Spółce będzie ciążył obowiązek jego sporządzania skonsolidowane sprawozdanie finansowe) sporządzone za którykolwiek pełny rok obrotowy zakończony w okresie zapadalności Obligacji nie wykaże straty netto za ten rok obrotowy; d) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji, przed upływem okresu ważności

Termin	Definicja i objaśnienie
	sporządzonych w związku z emisją Obligacji wycen nieruchomości, na których ustanowiona została Hipoteka (tj. nie później niż przed upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia każdej wyceny), będzie sporządzać i udostępniać Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki kolejne aktualne wyceny takich nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty. W przypadku, jeśli w związku ze sporządzeniem nowych wycen okaże się, że wartość zabezpieczenia Obligacji spadła poniżej równowartości 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji, Spółka złoży lub zapewni złożenie przez inne podmioty w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wyceny potwierdzającej spadek zabezpieczenia, oświadczeń o ustanowieniu dodatkowych zabezpieczeń w postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji. Hipoteki stanowiące dodatkowe zabezpieczenie zostaną wpisane na pierwszym miejscu. Przed ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, Emitent udostępni Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki aktualne wyceny tych nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty; e) W okresie do Dnia wykupu Obligacji Spółka nie ustanowi ani – o ile jest to zależne od jej wiedzy i woli – nie dopuści do ustanowienia na żadnych nieruchomościach, na których zostanie ustanowiona Hipoteka lub zostaną ustanowione dodatkowe zabezpieczenia, o których mowa w lit. d powyżej, żadnych zabezpieczeń wierzytelności innych niż wynikających z emisji Obligacji; f) Spółka będzie udostępniać Obligatariuszom w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału sprawozdania kwartalne za każdy zakończony kwartał wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych, a w przypadku powstania w okresie zapadalności Obligacji obowiązku sporządzania przez Spółkę skonsolidowanych sprawozdań finansowych, Spółka będzie udostępniać w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału za każdy zakończony kwartał skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych; wraz z ww. sprawozdaniami Spółka zobowiązana jest przedstawiać informację nt obciążających Spółkę zobowiązań wynikających ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę obligacji.
30.	Przedterminowy wykup Obligacji Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji w każdym przypadku, gdy Spółka naruszy którykolwiek z Kowenantów opisanych w pkt 29 powyżej. Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji również w następujących przypadkach: - w terminie do dnia 7 kwietnia 2014 roku nie zostaną złożone oświadczenia o ustanowieniu Hipotek lub zabezpieczenia utracą ważność, skuteczność lub staną się niezgodne z przepisami prawa; lub - w przeciągu 15 dni roboczych od dnia złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki wraz z wnioskami do sądów wieczysto księgowych Obligacje nie zostaną zarejestrowane w Ewidencji prowadzonej przez Depozytariusza; lub - w terminie 6 miesięcy od dnia dokonania przydziału Obligacji, Obligacje nie zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst; lub - Emitent złoży wniosek o otwarcie postępowania naprawczego, wniosek o ogłoszenie upadłości lub odpowiednie organy podejmą uchwałę w tym celu; lub - wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, w tym przypadku, gdy taki wniosek nie zostanie cofnięty lub odrzucony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku nie zostanie w inny sposób zakończone w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia wniosku; lub - wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji/rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta w tym zakresie lub decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; lub - Emitent nie dokonał płatności kwot, do zapłaty których zobowiązany został na podstawie jednego lub większej ilości prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych, w łącznej kwocie przekraczającej 2 mln zł w terminie 30 dni od dnia, w którym takie zadłużenie stało się wymagalne; lub - Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej; lub - dokonano jakiegokolwiek zajęcia, w toku postępowania egzekucyjnego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę lub

Termin	Definicja i objaśnienie
	osobno przekraczającą 3 mln zł. Celem skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien wezwać Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia zaistnienia któregośkolwiek z warunków przedterminowego wykupu Obligacji. Wezwanie powinno zostać złożone za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza. Przedterminowy wykup może zostać dokonany tylko według jednostkowej wartości nominalnej obligacji. Przedterminowy wykup nie powoduje zmian w zasadach naliczania oprocentowania. Emitent, w przypadku złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji, dokona wykupu Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami, w terminie do 30 dni od daty otrzymania takiego żądania. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, polecenia przelewu należnej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego wcześniejszego wykupu Obligacji. Przedterminowy wykup Obligacji oraz wypłata świadczeń z tego tytułu będą rozliczane za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza. W przypadku naruszenia przez Emitenta jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego (w całości lub części) wynikającego z Obligacji, na żądanie Obligatariusza, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Powyższe postanowienia dotyczące żądania przedterminowego wykupu stosuje się odpowiednio. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.
31.	Umorzenie Obligacji Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

4.3. Określenie celów emisji instrumentów

Cele emisji nie zostały określone w uchwale emisyjnej.

4.4. Oznaczenie wielkości emisji

Na podstawie Uchwały nr 01/03/2014 Zarządu Emitenta z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E zostało wyemitowanych 5 500 (pięć tysięcy pięćset) Obligacji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 5 500 000,00 PLN (pięć milionów pięćset tysięcy złotych). W warunkach emisji Obligacji serii E próg emisji tj. minimalna liczba obligacji, które muszą zostać objęte, aby emisja doszła do skutku, oznaczony został na 5 000 (pięć tysięcy) sztuk.

4.5. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna i cena emisyjna każdej Obligacji serii E została ustalona na 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.6. Oznaczenie warunków wykupu

**Terminarz płatności kuponowych dla obligacji serii E Spółki Mak Dom Sp. z o.o.
(w tym Daty Ustalenia Prawa do odsetek)
dla wszystkich okresów odsetkowych**

Nr Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Stopy Procentowej	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Prawa do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego*)	Data wypłaty kuponu
1	2014-03-26	2014-03-31	2014-09-22	2014-09-30	2014-09-30
2	2014-09-25	2014-09-30	2015-03-23	2015-03-31	2015-03-31
3	2015-03-26	2015-03-31	2015-09-22	2015-09-30	2015-09-30
4	2015-09-25	2015-09-30	2016-03-22	2016-03-31	2016-03-31
5	2016-03-25	2016-03-31	2016-09-22	2016-09-30	2016-09-30
6	2016-09-27	2016-09-30	2017-03-23	2017-03-31	2017-03-31

*) Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego, za wyjątkiem pierwszego Okresu Odsetkowego.

Dzień wykupu Obligacji (data wykupu)

Obligacje zostaną wykupione w dniu 31 marca 2017 roku (Dzień Wykupu Obligacji), to jest w dniu przypadającym 3 lata od Przydziału Obligacji. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza¹.

Kwota wykupu

Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej.

Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za ostatni Okres Odsetkowy, tj. w dniu 31 marca 2017 r. Jeżeli jednak dzień ten przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zastrzegł sobie prawo wcześniejszego wykupu części lub wszystkich wyemitowanych Obligacji serii E, na własne żądanie. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje przysługujące wszystkim Obligatariuszom zostaną wykupione proporcjonalnie do liczby posiadanych przez Obligatariuszy Obligacji. Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa Emitent Uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji oraz termin ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, który zgodny będzie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

¹ Obligacje serii E będą obligacjami na okaziciela i nie będą posiadać formy dokumentu w rozumieniu art. 5a ustawy o obligacjach.

Obligacje te są rejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW S.A., w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a do czasu rejestracji w KDPW na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z Depozytariuszem o prowadzenie Ewidencji. Depozytariuszem tym jest Dom Maklerski BOŚ SA, z którym Emitent zawarł umowę o prowadzenie ewidencji Obligacji, do czasu gdy Obligacje zostaną zdematerializowane w KDPW S.A. i wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu.

Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej wartość nominalną Obligacji powiększoną o odsetki należne od pierwszego dnia danego okresu odsetkowego do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji powiększoną o premię w wysokości:

- a) 1,0% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie do dnia 30 marca 2015 roku,
- b) 0,5% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2015 roku do dnia 30 marca 2016 roku,
- c) 0,25% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2016 roku do dnia 30 marca 2017 roku,

Wcześniejszy wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligatariuszom Obligacji przysługuje prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji w każdym przypadku, gdy Spółka naruszy którykolwiek z następujących kowenantów:

- a) W okresie do Dnia wykupu Obligacji wysokość kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału wynosić będzie nie mniej niż równowartość 30% sumy bilansowej na ten dzień;
- b) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji nie dokona wypłaty dywidendy, ani innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, z wyjątkiem wynagrodzeń należnych im z tytułu pełnienia funkcji w organach Spółki lub w związku z zawartymi przed Dniem emisji Obligacji umowami o pracę lub świadczenie usług;
- c) Zatwierdzone oraz zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółki (lub o ile na Spółce będzie ciążył obowiązek jego sporządzania skonsolidowane sprawozdanie finansowe) sporządzone za którykolwiek pełny rok obrotowy zakończony w okresie zapadalności Obligacji nie wykaże straty netto za ten rok obrotowy;
- d) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji, przed upływem okresu ważności sporządzonych w związku z emisją Obligacji wycen nieruchomości, na których ustanowiona została Hipoteka (tj. nie później niż przed upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia każdej wyceny), będzie sporządzać i udostępniać Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki kolejne aktualne wyceny takich nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty. W przypadku, jeśli w związku ze sporządzeniem nowych wycen okaże się, że wartość zabezpieczenia Obligacji spadła poniżej równowartości 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji, Spółka złoży lub zapewni złożenie przez inne podmioty w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wyceny potwierdzającej spadek zabezpieczenia, oświadczeń o ustanowieniu dodatkowych zabezpieczeń w postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji. Hipoteki stanowiące dodatkowe zabezpieczenie zostaną wpisane na pierwszym miejscu. Przed ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, Emitent udostępni Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki aktualne wyceny tych nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty;
- e) W okresie do Dnia wykupu Obligacji Spółka nie ustanowi ani – o ile jest to zależne od jej wiedzy i woli – nie dopuści do ustanowienia na żadnych nieruchomościach, na których zostanie ustanowiona Hipoteka lub zostaną ustanowione dodatkowe zabezpieczenia, o których mowa w lit. d powyżej, żadnych zabezpieczeń wierzitelności innych niż wynikających z emisji Obligacji;
- f) Spółka będzie udostępniać Obligatariuszom w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału sprawozdania kwartalne za każdy zakończony kwartał wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych, a w przypadku powstania w okresie zapadalności Obligacji obowiązku sporządzania przez Spółkę skonsolidowanych sprawozdań finansowych, Spółka będzie udostępniać w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału za każdy zakończony kwartał skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych; wraz z ww. sprawozdaniami Spółka zobowiązana jest przedstawiać informację nt. obciążających Spółkę zobowiązań wynikających ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji również w następujących przypadkach:

- a) w terminie do dnia 7 kwietnia 2014 roku nie zostaną złożone oświadczenia o ustanowieniu Hipotek lub zabezpieczenia utracą ważność, skuteczność lub staną się niezgodne z przepisami prawa; lub
- b) w przeciągu 15 dni roboczych od dnia złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki wraz z wnioskami do sądów wieczysto księgowych Obligacje nie zostaną zarejestrowane w Ewidencji prowadzonej przez Depozytariusza; lub
- c) w terminie 6 miesięcy od dnia dokonania przydziału Obligacji, Obligacje nie zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst; lub
- d) Emitent złoży wniosek o otwarcie postępowania naprawczego, wniosek o ogłoszenie upadłości lub odpowiednie organy podejmą uchwałę w tym celu; lub
- e) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, w tym przypadku, gdy taki wniosek nie zostanie cofnięty lub odrzucony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku nie zostanie w inny sposób zakończone w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia wniosku; lub
- f) wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji/rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta w tym zakresie lub decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; lub
- g) Emitent nie dokonał płatności kwot, do zapłaty których zobowiązany został na podstawie jednego lub większej ilości prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych, w łącznej kwocie przekraczającej 2 mln zł w terminie 30 dni od dnia, w którym takie zadłużenie stało się wymagalne; lub
- h) Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej; lub
- i) dokonano jakiegokolwiek zajęcia, w toku postępowania egzekucyjnego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę lub osobno przekraczającą 3 mln zł.

Celem skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien wezwać Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia zaistnienia któregośkolwiek z warunków przedterminowego wykupu Obligacji. Wezwanie powinno zostać złożone za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza.

Przedterminowy wykup może zostać dokonany tylko według jednostkowej wartości nominalnej obligacji. Przedterminowy wykup nie powoduje zmian w zasadach naliczania oprocentowania.

Emitent, w przypadku złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji, dokona wykupu Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami, w terminie do 30 dni od daty otrzymania takiego żądania. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, polecenia przelewu należnej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego wcześniejszego wykupu Obligacji.

Przedterminowy wykup Obligacji oraz wypłata świadczeń z tego tytułu będą rozliczane za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.

W przypadku naruszenia przez Emitenta jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego (w całości lub części) wynikającego z Obligacji, na żądanie Obligatariusza, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Powyższe postanowienia dotyczące żądania przedterminowego wykupu stosuje się odpowiednio.

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu konieczne będzie zawieszenie notowań na Catalyst.

4.7. Oznaczenie wypłat oprocentowania

Stopą Bazową dla celów obliczania Stopy Procentowej jest stopa procentowa WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podana przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z

dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN.

Obligacje będą oprocentowane według stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 480 punktów bazowych w skali roku (podstawa okresu odsetkowego wynosi 365 dni tj. zgodnie z metodą ACT/365) od wartości nominalnej Obligacji.

Dniem Ustalenia Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy będzie Dzień Roboczy przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego.

Odsetki będą wypłacane co sześć miesięcy i będą naliczane od dnia Początku Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem iż za pierwszy Okres Odsetkowy odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem).

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:

$$O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

O – odsetki,

N – nominal Obligacji,

R – stopa procentowa,

n – liczba dni w Okresie Odsetkowym,

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (0,01 PLN).

Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek.

4.8. Zabezpieczenia wynikające z instrumentów dłużnych

4.8.1. Hipoteka.

Obligacje serii E zostały wyemitowane jako Obligacje zabezpieczone w rozumieniu odpowiednich przepisów ustawy o Obligacjach. Zabezpieczeniem jest hipoteka łączna do kwoty 8 250 000 PLN (dalej: Hipoteka). Hipoteka zabezpiecza wierzytelności z wyemitowanych i objętych Obligacji, tj. całość Kwoty Głównej z Obligacji (równej łącznej wartości nominalnej Obligacji) oraz Odsetki przewidziane w Warunkach Emisji Obligacji. Hipoteka zabezpiecza także koszty postępowania związane z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki w rozumieniu poniższym, jak również odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu Obligacji, odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne. Hipoteka ujawniona została na pierwszych miejscach w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych Hipoteką nieruchomości. Hipoteka została ustanowiona na następujących nieruchomościach Emitenta:

- a) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003349/8,
- b) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003350/8,
- c) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9,
- d) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3 300 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00008907/4,

- e) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2 700 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA11/00008906/7,
- f) zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1 094 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00168793/1,

(„Przedmiot Hipoteki”).

Hipoteka została ustanowiona na podstawie oświadczenia Zarządu Emitenta o ustanowieniu Hipoteki, na ww. nieruchomościach Emitenta. Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zostało objęte aktem notarialnym z dnia 2 kwietnia 2014 roku (repertorium A nr 4472/2014) sporządzonym przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie, prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ul. Jastrzębowskiego nr 24. Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, stanowi Załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego i zostało zamieszczone w pkt 7.6. Dokumentu Informacyjnego.

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Dlatego też, Emitent w dniu 7 kwietnia 2014 r. złożył we właściwych sądach wieczysto księgowych wnioski o wpis hipoteki, które to wnioski dla nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach SZ2S/00003349/8, SZ2S/00003350/8 zostały rozpoznane pozytywnie w dniu 9 kwietnia 2014 r., natomiast dla nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach WA5M/00260142/9, WA11/00008907/4, WA11/00008906/7, WA2M/00168793/1 zostały rozpoznane pozytywnie w dniu 11 kwietnia 2014 r.

Zabezpieczenia Obligacji opisane powyżej zostały zatem skutecznie ustanowione w trybie i na zasadach opisanych w Warunkach Emisji.

4.8.2. Wycena przedmiotu zabezpieczenia.

Operaty szacunkowe stanowiące wycenę nieruchomości, na których została ustanowiona hipoteka zostały zamieszczone w pkt 7.5. Dokumentu Informacyjnego. Operaty szacunkowe zostały sporządzone przez:

1) operat szacunkowy dotyczący określenia wartości:

- a) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003349/8,
- b) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003350/8,

został sporządzony w dniu 24 marca 2014 roku przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Romana Urbańskiego;

2) operat szacunkowy dotyczący określenia wartości:

- a) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9,
- b) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3 300 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00008907/4,
- c) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2 700 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA11/00008906/7,

został sporządzony w dniu 13 września 2013 roku przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Andrzeja Jakubowskiego;

- 3) operat szacunkowy dotyczący określenia wartości zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1 094 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00168793/1, został sporządzony w dniu 4 marca 2014 roku przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Wojciecha Marczak.

4.8.3. Administrator Hipoteki i procedura realizacji przez Obligatariuszy zabezpieczenia.

Funkcję Administratora Hipoteki pełni Kurek, Kościółek, Wójcik Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie.

Administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

- 1) Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta i właścicieli nieruchomości w zakresie zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki,
 - b) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, w tym uzyskanie tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienie z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
 - c) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy,
 - d) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta i właścicieli nieruchomości w procesie ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji,
 - e) informowania Obligatariuszy o ustanowieniu Hipoteki i ewentualnie o ustanowieniu dodatkowego zabezpieczenia, a także o wykonywaniu przez Emitenta obowiązków związanych z ustanowieniem oraz utrzymywaniem zabezpieczenia na właściwym poziomie,
- 2) Emitent jest zobowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych, zawiadomić Obligatariuszy oraz Administratora Hipoteki o złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. Wraz z zawiadomieniem Administratora Hipoteki, Emitent jest zobowiązany przekazać mu wypis z aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki.
- 3) Emitent jest zobowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych, zawiadomić Administratora Hipoteki o otrzymaniu zawiadomienia o wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej. Wraz z zawiadomieniem Administratora Hipoteki, Emitent jest zobowiązany przekazać mu kopie zawiadomienia o wpisie Hipoteki.
- 4) Obowiązki określone w pkt 2 i 3 będą również miały odpowiednie zastosowanie do ustanowienia zabezpieczenia dodatkowego.
- 5) Emitent jest zobowiązany przekazać Administratorowi Hipoteki wykaz Obligatariuszy wraz z ich adresami, którym przydzielił Obligacje.
- 6) Nabywca Obligacji powinien zawiadomić Administratora Hipoteki o nabyciu Obligacji. Do zawiadomienia powinien dołączyć kopię zaświadczenia potwierdzającego posiadanie przez niego Obligacji. W przypadku braku ww. zawiadomienia, Administrator Hipoteki nie będzie zobowiązany informować danego Obligatariusza o wykonywaniu przez Emitenta obowiązków związanych z ustanowieniem oraz utrzymywaniem zabezpieczenia na właściwym poziomie.
- 7) Obligatariusze są zobowiązani współpracować z Administratorem Hipoteki przy wykonywaniu przez niego swoich obowiązków.
- 8) Emitent oraz Obligatariusze są zobowiązani udzielać Administratorowi Hipoteki, na jego żądanie, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji.
- 9) Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy według niżej określonych zasad:

- a) Administrator hipoteki jest zobowiązany do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu swoich czynności. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania.
 - b) Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko po uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy Obligacji.
 - c) Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Przedmiotu Hipoteki oraz zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.
- 10) Administrator Hipoteki posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej. Administrator Hipoteki będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej przez cały okres wykonywania funkcji Administratora Hipoteki.

Jak wskazano powyżej, procedura realizacji zabezpieczenia wdrażana jest na wniosek Obligatariuszy i polega na podjęciu przez Administratora Hipoteki czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, w tym uzyskanie tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienie z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, a następnie wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy.

4.9. Szacunkowe dane dot. wartości zaciągniętych zobowiązań na dzień 30 czerwca 2014 r. oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji

Tabela 1. Zobowiązania Emitenta, historyczne oraz prognozowane w okresie emisji Obligacji serii E, mln PLN

	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.03.2017
A. Zobowiązania długoterminowe	72,8	89,2	102,3	109,4	115,6	113,2
B. Zobowiązania krótkoterminowe	23,7	21,1	17,2	18,7	19,3	19,2
C. Rozliczenia międzyokresowe	36,2	37,8	48,9	77,1	98,8	102,6

Źródło: Dane Emitenta, prognozy Zarządu Mak Dom sp. z o.o.

Do czasu wykupu Emitent zakłada utrzymywanie bezpiecznego dla prowadzonej działalności poziomu zobowiązań.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego obligacjom

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego Obligacjom nie został przyznany żaden rating.

4.11. Prawa wynikające z tytułu posiadania instrumentów dłużnych Emitenta

Obligacje dają nabywcom jednakowe uprawnienia. Z Obligacjami związane są następujące prawa:

- a) Prawo do wykupu Obligacji według ich wartości nominalnej, w Dniu wykupu obligacji,
- b) Prawo do Odsetek z tytułu oprocentowania, zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji.

Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach, powstają z chwilą zapisania Obligacji w ewidencji i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz tych obligacji, a w przypadku obligacji rejestrowanych na podstawie umowy zawartej z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie, prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawnione do tego podmioty zgodnie z przepisami ustawy o obrocie i przysługują osobie będącej posiadaczem takiego rachunku.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem instrumentami dłużnymi

Podatek dochodowy od osób fizycznych.

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

W myśl art. 30a ust. 1 pkt. 2 PITU od uzyskanych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, a zatem również obligacji, pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy. Dochodów (przychodów), o których mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 7 PITU nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według skali podatkowej na podstawie art. 27 PITU.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 PITU, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji lub są obowiązane pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Powyższe dotyczy również podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. W myśl natomiast art. 42 ust. 1 PITU płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek oraz kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do dnia 20 miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano zaliczki (podatek) – na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 PITU od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, a w tym również obligacji podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu, chyba że następuje ono w ramach wykonywanej działalności gospodarczej. Dochodów ze sprzedaży obligacji nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na podstawie skali podatkowej na podstawie art. 27 PITU oraz dochodami z pozarolniczej działalności gospodarczej na podstawie art. 30c PITU.

W myśl art. 39 ust. 3 PITU Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje o wysokości dochodu ze sprzedaży obligacji, sporządzone według ustalonego wzoru. Ponadto, zgodnie z art. 30b ust. 6 PITU, po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 PITU, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, i obliczyć należny podatek dochodowy. W odniesieniu do osób fizycznych, które dokonały sprzedaży obligacji w ramach wykonywanej działalności gospodarczej, art. 44 ust. 1 pkt 1 PITU nakłada obowiązek wpłacania w ciągu roku bez wezwania zaliczek miesięcznych na podatek oraz wykazania dochodów ze sprzedaży obligacji w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1 PITU albo w art. 45 ust. 1a pkt 2 PITU.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z art. 19 ust. 1 CITU dochód uzyskany z tytułu dyskonta lub odsetek od obligacji, a także dochód z odpłatnego zbycia obligacji wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

W myśl art. 30a ust. 2 PITU zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskaniem od niego certyfikatem rezydencji.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 CITU podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników nie będących polskimi rezydentami podatkowymi, od dochodów z odsetek (dyskonta) od obligacji wynosi 20% przychodów. W myśl art. 26 ust. 1 CITU, osoby dokonujące wypłaty odsetek (dyskonta) od obligacji na rzecz podmiotów nie będących polskimi rezydentami podatkowymi są obowiązane jako płatnicy, pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. W takim wypadku zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W myśl art. 1 pkt 1 lit. a PCCU podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym praw wynikających z obligacji, chyba że jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest z tego podatku zwolniona. Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 1 pkt 9 PCCU zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi, w tym obligacji firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym lub za ich pośrednictwem lub w ramach obrotu zorganizowanego lub poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 UPSD, podatkiem od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności tytułem dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, z zastrzeżeniem, iż podatkiem nie podlega nabycie własności rzeczy ruchomych znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych podlegających wykonaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawek podatkowych w podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i uzależniona od stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego stosunku osobistego łączącego spadkodawcę ze spadkobiercą oraz darczyńcę z obdarowanym.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia tegoż podatku we właściwym terminie organowi podatkowemu odpowiada za podatek niepobraný lub pobrany, ale nie wpłacony. Zasady powyższej nie stosuje się, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

4.13. Podstawowe informacje dotyczące programu emisji obligacji

Obligacje serii E nie są emitowane w ramach programu emisji obligacji.

5. Dane o Emitencie

5.1. Informacje rejestrowe

Firma:	Mak Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Stara Iwiczna, Polska
Adres:	ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno, Stara Iwiczna
Telefon:	+48 (22) 737 7080
Faks:	+48 (22) 750 6242
Adres poczty elektronicznej:	makdom@makdom.pl
Strona internetowa:	www.makdom.pl
NIP:	5210080462
Regon:	010101561
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS
Data rejestracji:	9 października 2002 roku
Numer KRS:	132540
Zarząd:	Michał Kubasiewicz – Prezes Zarządu Witold Woliński – Członek Zarządu

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta i przepisów na podstawie, których został utworzony Emitent

Czas trwania Spółki zgodnie z treścią § 4 Umowy Spółki jest nieograniczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, a w szczególności Emitent obecnie działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskanie zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Postanowienie o wpisie Emitenta do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wydał w dniu 9 października 2002 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy - KRS.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

1. W dniu 19 października 1992 roku wspólnicy Andrzej Kubasiewicz, Michał Kubasiewicz i Tomasz Jankowski zawarli umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą ALUMAK sp. z o.o.

2. W dniu 1 lipca 1998 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o **zmianie firmy ALUMAK sp. z o.o. na MAK DOM sp. z o.o.** oraz o przystąpieniu do Spółki nowego wspólnika w osobie Joanny Oppeln-Bronikowskiej i **podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 95 000,00 PLN do kwoty 100 000,00 PLN.**
3. W dniu 11 maja 1999 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MAK DOM sp. z o.o. podjęło **uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego ze 100 000,00 PLN do 400 000,00 PLN** poprzez utworzenie 6 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, o łącznej wartości **300 000,00 PLN.** Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte przez Michała Kubasiewicza.
4. W dniu 14 grudnia 1999 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MAK DOM sp. z o.o. podjęło **uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z 400 000,00 PLN do 15 678 400,00 PLN** (piętnaście milionów sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych) poprzez utworzenie 305 568 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, o łącznej wartości **15 278 400,00 PLN** (piętnaście milionów dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych). Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte w następujący sposób:
 - a) Andrzej Kubasiewicz objął 101 856 udziałów o łącznej wartości 5 092 800,00 PLN,
 - b) Michał Kubasiewicz objął 101 856 udziałów o łącznej wartości 5 092 800,00 PLN,
 - c) Joanna Oppeln-Bronikowska objęła 101 856 udziałów o łącznej wartości 5 092 800,00 PLN.

Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym zostały pokryte udziałami w następujących nieruchomościach wynoszącymi po 1/3 części każdego ze wspólników:

- a) prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku, objętego księgą wieczystą KW nr 17883, położonego w Toruniu, przy ulicy Gen. J. Dwernickiego 29 oraz prawie własności budynków,
- b) prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 18 czerwca 2031 roku, objętego księgą wieczystą KW nr 38143, położonego w Gdyni, przy ulicy Hutniczej 40 oraz prawie własności budynków,
- c) prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2030 roku, objętego księgą wieczystą KW nr 26414, położonego w Koszalinie, przy ulicy Połczyńskiej 67 E oraz prawie własności budynków,
- d) prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku, objętego księgą wieczystą KW nr 10703, położonego w Białymstoku, przy ulicy Wiadukt 8 oraz prawie własności budynków,
- e) prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku, objętego księgą wieczystą KW nr 42649, położonego w Radomiu, przy ulicy Zubrzyckiego oraz prawie własności budynków.

Łączna wartość nieruchomości wynosiła **15 278 400,00 PLN.**

5. W wykonaniu uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego wspólnicy Andrzej Kubasiewicz, Michał Kubasiewicz oraz Joanna Oppeln-Bronikowska zawarli ze Spółką w dniu 4 lutego 2000 roku umowę o przeniesienie wskazanych powyżej praw użytkowania wieczystego gruntu i praw własności budynków zgodnie z uchwałą.
6. W dniu 31 lipca 2002 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MAK DOM sp. z o.o. podjęło **uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z 15 678 400,00 PLN do 15 680 000,00 PLN** (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy złotych) poprzez utworzenie 32 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, o łącznej wartości **1 600,00 PLN** (tysiąc sześćset złotych). Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MAK DOM sp. z o.o. podjęło również uchwałę o ustaleniu nowej wartości nominalnej jednego udziału na kwotę 1 000,00 PLN.
7. W wyniku wskazanych powyżej podwyższeń kapitału zakładowego Spółki struktura wspólników przedstawia się następująco:
 - a) wspólnik Andrzej Kubasiewicz – 5 143 udziałów o łącznej wartości 5 143 000,00 PLN,
 - b) wspólnik Michał Kubasiewicz – 5 434 udziałów o łącznej wartości 5 434 000,00 PLN,
 - c) wspólnik Joanna Oppeln - Bronikowska – 5 103 udziałów o łącznej wartości 5 103 000,00 PLN.

W wyniku powyższych transakcji ukształtowana została struktura właścicielska, która na datę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, nie uległa zmianie.

8. W początkowej fazie **Zarząd Spółki** składał się z jednego członka tj. członka Zarządu Pana **Michała Kubasiewicza** (uchwała nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 1 lipca 1998 roku). Następnie zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z 2008 roku, NWZ powołało Pana **Witolda Wolińskiego** na członka Zarządu Spółki.

Obecna Rada Nadzorcza została powołana uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 7 maja 2013 roku na dwuletnią kadencję w składzie Pan Andrzej Kubasiewicz, Pani Magdalena Kubasiewicz oraz Pani Elżbieta Kubasiewicz.

5.1. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych oraz zasad ich tworzenia

Tabela 2 Wysokość kapitału własnego Emitenta na dzień 30 czerwca 2014 r., w tys. PLN

L.p.	Określenie funduszu	30.06.2014 r.
1	Kapitał zakładowy	15 680,0
2	Należne wkłady na poczet kapitału podst.	0,0
3	Kapitał zapasowy	68 309,3
4	Kapitał rezerwowy	0,0
5	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,0
6	Zysk z lat ubiegłych	0,0
7	Wynik netto bieżącego okresu	30,9
Razem kapitały własne		84 020,2

Źródło: Emitent

5.2. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.3. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy.

5.4. Wskazanie rynków, na których notowane były instrumenty Emitenta lub wystawiane kwity depozytowe

Emitent w dniu 21 lipca 2011 roku wyemitował i dokonał przydziału 23 275 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 23 275 000 złotych. Obligacje serii A wprowadzenie zostały do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Obligacje zostały umorzone na skutek ich wykupu.

Inne Instrumenty finansowe Emitenta, jak również wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe nie są ani nie były dotychczas notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych.

5.5. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

Emitent jest powiązany kapitałowo ze spółką:

- a) FORT CHRZANÓW II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 293621. Emitent posiada wszystkie udziały w FORT CHRZANÓW II sp. z o.o. tj. 100 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 złotych uprawniających do wykonywania 100% głosów w FORT CHRZANÓW II sp. z o.o. Przedmiotem działalności FORT CHRZANÓW II sp. z o.o. są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości oraz działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne.
- b) Diamentic Estate Stachulski spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 289480. Emitent jest komandytariuszem we wskazanej Spółce oraz posiada 51% udziałów o łącznej wartości 1.750.000,00 złotych. Przedmiotem działalności tej Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- c) MD-RS3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000458000. Emitent posiada w MD-RS3 sp. z o.o. 90 (dziewięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości 4.500,00 (cztery tysiące pięćset) zł, uprawniających do wykonywania 90% głosów. Przedmiotem działalności MD-RS3 sp. z o.o. są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków; Spółka została zawiązana w celu realizacji inwestycji w Rzeszowie pn. Osiedle Słoneczne Etap 3 (budynek B3).
- d) MD-LSO1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000454633. Emitent posiada w MD-LSO1 sp. z o.o. 90 (dziewięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości 4.500,00 (cztery tysiące pięćset) zł, uprawniających do wykonywania 90% głosów w MD-LSO1 sp. z o.o. Przedmiotem działalności MD-LSO1 sp. z o.o. są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków; Spółka została zawiązana w celu realizacji inwestycji w Lublinie pn. Osiedle Słoneczne Ogrody Etap 1 (budynek C).
- e) MD-KM2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, wpisanej do rejestru KRS pod nr 0000474292. Emitent posiada w MD-KM2 sp. z o.o. udziały o łącznej wartości 5.000,00 (pięć tysięcy złotych) zł, uprawniających do wykonywania 100% głosów. Spółka została zawiązana w celu realizacji projektów budowlanych na terenie oraz w obrębie miasta Krakowa.
- f) MD-LNS2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, wpisanej do rejestru KRS pod numerem 0000509591. Emitent posiada w MD-LNS2 sp. z o.o. 90 udziałów o łącznej wartości 4.500,00 (cztery tysiące pięćset) zł uprawniających do wykonywania 90 % głosów w MD-LNS2 sp. z o.o. Przedmiotem działalności MD-LNS2 sp. z o.o. są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

Wyżej wymienione podmioty nie są obejmowane konsolidacją ponieważ jednostki zależne wyłącza się z obowiązku objęcia ich konsolidacją na podstawie art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości: „Konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla realizacji obowiązku określonego w art. 4 ust 1.” Spółka nie działa w grupie kapitałowej.

5.6. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych

5.6.1. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

5.6.1.1. Członkowie Zarządu Emitenta:

Prezes Zarządu Emitenta Pan Michał Andrzej Kubasiewicz posiada 5434 udziały o łącznej wartości 5.434.000 zł, które to udziały stanowią 35 % kapitału zakładowego Emitenta.

5.6.1.2. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta.

Członek Rady Nadzorczej Pan Andrzej Kubasiewicz posiada 5143 udziały o łącznej wartości 5.143.000 zł, które to udziały stanowią 33 % kapitału zakładowego Emitenta.

5.6.2. Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Znaczącymi akcjonariuszami Emitenta są:

- Pan Michał Andrzej Kubasiewicz, posiada 5434 udziały o łącznej wartości 5.434.000 zł, które to udziały stanowią 35 % kapitału zakładowego Emitenta, jest jednocześnie Prezesem Zarządu Emitenta,
- Pan Andrzej Kubasiewicz, który posiada 5143 udziały o łącznej wartości 5.143.000 zł, które to udziały stanowią 33 % kapitału zakładowego Emitenta, jest jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Emitenta,
- Pani Joanna Oppeln-Bronikowska, która posiada 5103 udziały, o łącznej wartości nominalnej 5.103.000,00 zł, które to udziały stanowią 32 % kapitału zakładowego Emitenta, nie zasiada w Zarządzie ani Radzie Nadzorczej Emitenta.

Pan Michał Andrzej Kubasiewicz jest mężem pani Magdaleny Kubasiewicz, synem pana Andrzeja Kubasiewicza oraz bratem pani Joanny Oppeln-Bronikowskiej.

Pani Joanna Oppeln-Bronikowska jest siostrą pana Michała Andrzeja Kubasiewicza oraz córką Pana Andrzeja Kubasiewicza.

Pan Andrzej Kubasiewicz jest mężem pani Elżbiety Kubasiewicz, ojcem pana Michała Andrzeja Kubasiewicza oraz Pani Joanny Oppeln-Bronikowskiej.

5.6.3. Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządczych i nadzorczych)

Brak powiązań pomiędzy osobami wchodzącymi w skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządczych i nadzorczych).

5.7. Opis działalności prowadzonej przez Emitenta

Mak Dom sp. z o.o. funkcjonuje na rynku nieruchomości od 1992 r. Spółka prowadzi **działalność deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego na terenie całego kraju**. Oferta Emitenta obejmuje mieszkania i lokale usługowe charakteryzujące się zróżnicowanymi cenami oraz standardem wykończenia – począwszy od mieszkań w segmencie popularnym, aż po apartamenty i domy w prestiżowych lokalizacjach.

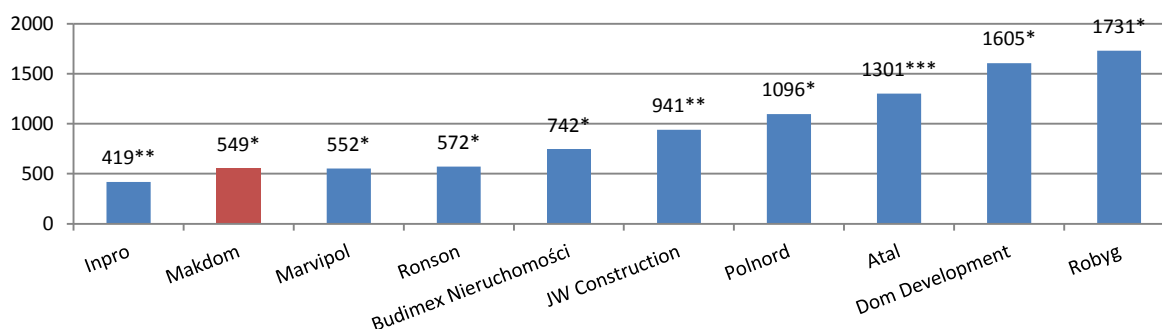
Dodatkowym obszarem działalności Emitenta jest budownictwo ogólnoprzemysłowe, wynajem nieruchomości oraz prowadzenie specjalistycznych prac budowlanych i świadczenie usług doradczych.

Główna siedziba Spółki zlokalizowana jest w Starej Iwicznej koło Warszawy. Emitent posiada dwa oddziały terenowe w Lublinie i Szczecinie (w tych regionach realizowana jest znaczna część sprzedaży Spółki) oraz 6 biur

sprzedaży (dwa w Warszawie oraz po jednym w Puławach, Świdniku, Olsztynie i Rzeszowie) oraz 5 biur handlowych (w Poznaniu, Krakowie, Szczecinie, Lublinie, Otwocku). Emitent, wraz z innymi spółkami, które działają wyłącznie w kontekście realizacji konkretnych projektów deweloperskich, współtworzy Grupę Deweloperską Mak Dom.² W projektach realizowanych przez spółki wchodzące w skład Grupy Deweloperskiej Mak Dom sp. z o.o. pełni rolę agenta sprzedaży.

Liczba mieszkań sprzedanych przez Mak Dom w 2013 roku (własne projekty oraz sprzedaż agencyjna) wyniosła **549 sztuk**, co plasuje Spółkę w grupie **największych firm deweloperskich w Polsce**.

Wykres 1. Liczba sprzedanych mieszkań przez Mak Dom na tle wybranych podmiotów konkurencyjnych w 2013 roku

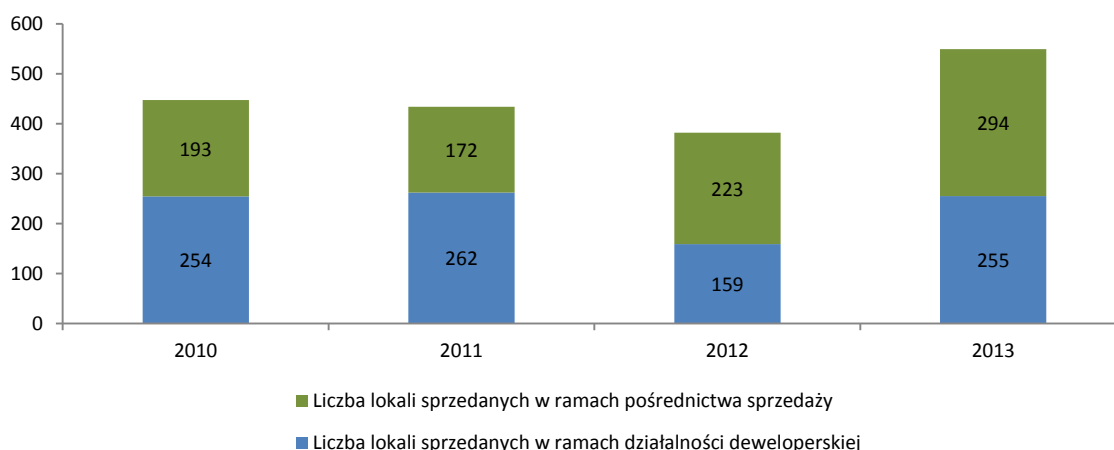


Źródło: Opracowanie Capital One Advisers na podstawie danych własnych spółek udostępnianych publicznie;

* Sprzedaż mieszkań netto (z uwzględnieniem rezygnacji) **Sprzedaż mieszkań brutto (bez uwzględnienia rezygnacji) *** Brak danych co do sposobu prezentacji sprzedaży ilościowej

Emitent odnotował w 2013 r. istotny wzrost liczby sprzedawanych mieszkań. Ilość sprzedanych mieszkań (przedsprzedaż) była ponad 43% większa niż w roku 2012 (z uwzględnieniem mieszkań oferowanych w ramach sprzedaży agencyjnej). W pierwszej połowie 2014 roku Emitent odnotował sprzedaż mieszkań (przedsprzedaż) na poziomie 296 lokali.

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych przez Mak Dom w latach 2010-2013, w szt.



Źródło: Opracowanie Capital One Advisers na podstawie danych Mak Dom sp. z o.o.

² Nie jest to grupa kapitałowa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538), wynikająca z powiązań kapitałowych. Emitent nie posiada udziałów w podmiotach działających w ramach Grupy Deweloperskiej Mak Dom. Do roku 2003 Emitent realizował wszystkie swoje projekty poprzez szereg lokalnych, niepowiązanych spółek podwykonawczych. Począwszy od roku 2004, w celu zwiększenia przejrzystości działania i oddzielenia działalności deweloperskiej od typowo budowlanej, część przedsięwzięć i aktywności została przesunięta do innych podmiotów w ramach Grupy Deweloperskiej Mak Dom

Na 30 czerwca 2014r. Emitent posiadał w swojej ofercie 869 mieszkań (zarówno w fazie budowy jak i gotowych), w tym część oferowanych w ramach sprzedaży agencyjnej.

Dywersyfikacja produktowa sprzedaży

Kilkunastoletnia obecność Emitenta w segmencie budownictwa mieszkaniowego oraz zdobyte doświadczenie umożliwiają Spółce dostosowanie oferty produktowej do różnorodnych oczekiwań klientów. Sprzedawane lokale kierowane są do odbiorców poszukujących nieruchomości w 3 głównych grupach produktowych:

- **Mieszkania w segmencie popularnym** – użyteczne lokale w budownictwie wielorodzinnym o standardowych rozwiązaniach konstrukcyjnych, zoptymalizowane pod kątem wykorzystanej powierzchni. Na dzień 30 czerwca 2014r. mieszkania w tym segmencie były oferowane m.in. na Osiedlu Słoneczny Dom, Osiedlu Słonecznym, Osiedlu Słoneczne Piaski, Osiedlu Ostoja Warzymice, Arkońska Park;
- **Apartamenty** – lokale w głównej mierze znajdujące się w wielorodzinnych, nowoczesnych budynkach w obrębie strzeżonych osiedli mieszkaniowych, zlokalizowane w modnych, prestiżowych lub bardzo dogodnych lokalizacjach. Budynki o wyjątkowej architekturze z nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi, o dużej powierzchni mieszkalnej. Na dzień 30 czerwca 2014r. mieszkania w tym segmencie były oferowane m.in. w Rezydencji Manru, Apartamentach Morskie Oko, Apartamentach Pod Magnoliami, Osiedlu Kuropatwy, Forcie Chrzanów, Osiedlu Warszewo;
- **Domy jednorodzinne** – budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej z atrakcyjnymi powierzchniami działkami, na osiedlach zamkniętych, w dogodnych lokalizacjach. Na obszarze osiedli znajdują się tereny rekreacyjne, parkingi naziemne i garaże. Osiedla charakteryzują się nowoczesną i elegancką architekturą oraz wyjątkowym designem. Prosta forma domów, duże przeszklenia oraz atrakcyjne rozkłady powierzchni. Na dzień 30 czerwca 2014r. domy w tym segmencie były oferowane m.in. w Warszawie na Ursynowie (os. Mysiadło), na Wawrze (os. Saskie Zacisze), Piasecznie (os. Baszkówka).

Dywersyfikacja grupy odbiorców

Projekty znajdujące się w ofercie Emitenta skierowane są do trzech głównych grup klientów:

- **Mieszkańcy niewielkich miast i ich okolic, zlokalizowanych w pobliżu dużych aglomeracji** – stanowią podstawową grupę docelowych odbiorców, w wieku od 20 do 35 lat o dochodach na poziomie średniej krajowej. Są to nabywcy mieszkań z segmentu popularnego, którzy przeważnie wybierają mieszkania jedno- lub dwupokojowe. Zazwyczaj są to ich pierwsze kupowane mieszkania. Projektowane lokale charakteryzują się niewielkimi powierzchniami w stosunku do liczby pokoi, są funkcjonalne i nowoczesne. Budynki, w których się znajdują, mają nieskomplikowaną architekturę i są relatywnie niedrogie w wykonaniu;
- **Osoby zmieniające swoje pierwsze mieszkanie lub mieszkanie w starym budownictwie na kolejne większe i/lub w wyższym standardzie** – klienci ci należą do drugiej znaczącej grupy docelowej, są to przeważnie osoby w wieku 30-45 lat, posiadające dochody w wysokości kilku średnich krajowych, zajmujące stanowiska specjalistyczne lub kierownicze. Do nich skierowana jest oferta mieszkań z segmentu średniego i średniego wyższego, w budynkach o wysokim standardzie architektonicznym i technologicznym. Najczęściej w ogrodzonych i strzeżonych osiedlach zlokalizowanych w atrakcyjnych punktach dużych miast;
- **Osoby o wysokich dochodach, posiadające znaczące zasoby finansowe** – kadra menadżerska, przedstawiciele tzw. wolnych zawodów i właściciele firm. Do nich skierowana jest oferta apartamentów i domów w modnych, prestiżowych i dogodnych lokalizacjach. Oferta skierowana do tej grupy klientów obejmuje budynki o wyjątkowej architekturze, z nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi, o dużej powierzchni mieszkalnej.

Dywersyfikacja geograficzna sprzedaży

Istotnym elementem działalności Mak Dom jest dywersyfikacja geograficzna regionów, w których prowadzone są inwestycje deweloperskie oraz jest realizowana sprzedaż agencyjna nieruchomości. Jednocześnie Emitent kupia

się na lokalizacjach, w których występuje mniejsza koncentracja podmiotów konkurencyjnych (każda nowa inwestycja poprzedzona jest dogłębną analizą rynku, preferencji potencjalnych klientów, jak również otoczenia konkurencyjnego i dostawców).

Obszarem działania Emitenta jest cała Polska, w tym w szczególności Lublin, Szczecin oraz aglomeracja warszawska (m.in. Warszawa, Otwock, Piaseczno). Ponadto, sprzedaż lokali realizowana jest w Poznaniu, Poniatojew, Puławach, Świdniku, Krakowie, Rzeszowie, Olsztynie oraz Zakopanem.

Dodatkowo Emitent prowadzi wynajem posiadanych nieruchomości użytkowych, powierzchni przemysłowo-magazynowych oraz garażowych. Zlokalizowane są one w Lublinie, Puławach oraz w Szczecinie, a ich łączna powierzchnia na dzień 30 czerwca 2014r. wynosi ponad 1,9 tys. m² PUM.

Obecnie realizowane inwestycje

Na dzień 30 czerwca 2014r. Emitent realizował 7 własnych projektów deweloperskich, zlokalizowanych w Rzeszowie, Lublinie, Szczecinie oraz Kołbaskowie. Liczba lokali, które będą oddane w ramach tych inwestycji, wynosi 461 sztuk, a ich łączna powierzchnia to blisko 24 tys. m² PUM. Zgodnie ze stanem na 30 czerwca 2014r. do zaoferowania klientom w tych lokalizacjach pozostało 313 mieszkań.

Tabela 3. Własne inwestycje deweloperskie realizowane przez Mak Dom sp. z o.o. lub spółki w pełni zależne od Mak Dom sp. z o.o. wg stanu na 30.06.2014r.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Planowany okres realizacji	Liczba lokali, szt.	PUM, tys. m ²	Pozwolenie na użytkowanie
Os. Warszawo-Przylesie Etap IIIB	Szczecin	2013-2015	61	3,8	2015
Os. Słoneczny Dom Zadanie G Etap III	Lublin	2013-2015	119	5,9	2015
Os. Warzymice Etap I	Kołbaskowo	2012-2014	51	2,6	2014
Os. Słoneczne Etap II	Rzeszów	2012-2014	63	3,2	2014
Os. Warzymice Etap II	Kołbaskowo	2013-2015	21	1,1	2015
Os. Słoneczne Etap III (B3)	Rzeszów	2013-2015	49	2,5	2015
Os. Słoneczne Ogrody (C)	Lublin	2013-2015	97	4,8	2015
Łącznie			461	23,9	

Źródło: Mak Dom sp. z o.o.

Os. Warszawo-Przylesie Etap IIIB



Lokalizacja: Szczecin, ul. Podbórzeńska

Opis inwestycji: 3,85 tys. m² PUM, 61 lokali. Osiedle Warszawo Przylesie powstaje w prestiżowej dzielnicy Szczecina. Jest to osiedle trzykondygnacyjnych budynków wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą.

Os. Słoneczny Dom Zadanie G Etap III

Lokalizacja: Lublin, ul. Nałkowskich

Opis inwestycji: 5,94 tys. m² PUM, 119 lokali. Osiedle Słoneczny Dom Zadanie G to osiedle trzypiętrowych budynków położonych w południowej części Lublina w bliskim sąsiedztwie Zalewu Zemborzyckiego.

Os. Warzymice Etap I i II

Lokalizacja: Warzymice k/ Szczecina

Opis inwestycji: 2,62 tys. m² PUM, 51 lokali (Etap I) oraz 1,09 tys. m² PUM, 21 lokali (Etap II). Osiedle kameralnych budynków trzykondygnacyjnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą we wsi Warzymice, gm. Kołbaskowo, tuż przy granicy miasta Szczecin.

Os. Słoneczne Etap II

Lokalizacja: Rzeszów, ul. Jana Olbrachta

Opis inwestycji: 3,19 tys. m² PUM, 63 lokale. Budynek 9-cio kondygnacyjny. Osiedle Słoneczne to zespół 7 budynków mieszkalnych o zróżnicowanej liczbie kondygnacji od 3 do 8 pięter, w atrakcyjnej dzielnicy miasta.

Os. Słoneczne Ogrody Bud. C

Lokalizacja: Lublin, ul. Męczenników Majdanka

Opis inwestycji: 4,84 tys. m² PUM, 97 lokale. Budynek 7-mio kondygnacyjny. Osiedle Słoneczne Ogrody to nowoczesny kompleks mieszkaniowy położony na kilkuhektarowej działce z docelową liczbą mieszkań w granicach 1 000 sztuk.

Os. Słoneczne Etap III

Lokalizacja: Rzeszów, ul. Jana Olbrachta

Opis inwestycji: 2,52 tys. m² PUM, 49 lokali. Budynek 7-mio kondygnacyjny. Osiedle Słoneczne to zespół 7 budynków mieszkalnych o zróżnicowanej liczbie kondygnacji od 3 do 8 pięter, w atrakcyjnej dzielnicy miasta.

Pozostałe projekty, w których obecnie prowadzona jest sprzedaż

Oprócz projektów deweloperskich znajdujących się obecnie w budowie, Emitent na dzień 30 czerwca 2014r. prowadził sprzedaż z 13 własnych zakończonych projektów, oraz sprzedaż agencyjną z 17 inwestycji realizowanych przez spółki wchodzące w skład Grupy Deweloperskiej Mak Dom.

Łączna liczba lokali w ramach projektów własnych, których budowa została ukończona przed 30 czerwca 2014r. roku wynosi 893, a powierzchnia użytkowa przeszło 49 tys. m². Zgodnie ze stanem na 30 czerwca 2014r. do zaoferowania klientom w tych lokalizacjach pozostało 112 mieszkań.

Tabela 4 Projekty własne zakończone do 30 czerwca 2014r. znajdujące się w ofercie Mak Dom sp. z o.o., 30 czerwca 2014r.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Liczba lokali, szt.	PUM, tys. m ²	Liczba lokali na dzień 30.06.2014 r.
Os. Perły Kaliny	Lublin	116	6,6	18
Słoneczne Piaski I	Puławy	58	3,0	6
Apartamenty pod Magnoliami	Kraków	84	4,2	4
Rezydencja Manru	Zakopane	17	0,9	7
Os. Dom nad Płonią	Szczecin	31	1,7	1
Os. Słoneczny Dom Etap F	Lublin	123	6,8	4
Brzezińska	Piaseczno	14	0,9	4

Os. Arkońska Park	Szczecin	25	1,5	6
Słoneczne Piaski Etap II	Puławy	67	3,4	27
Os. Słoneczny Dom Zadanie G Etap I	Lublin	70	3,8	4
Os. Warszewo-Przylesie Etap IIIA	Szczecin	42	2,6	1
Os. Słoneczny Dom Zadanie G Etap 2	Lublin	52	2,6	10
Fort Chrzanów II	Warszawa	194	11,4	20
łącznie		893	49,4	112

Źródło: Mak Dom sp. z o.o.

Łączna liczba lokali w ramach projektów agencyjnych wynosi 1 237 a powierzchnia użytkowa to ponad 73 tys. m². Zgodnie ze stanem na 30 czerwca 2014r. do zaoferowania klientom w tych lokalizacjach pozostało 363 mieszkań.

Tabela 5. Projekty agencyjne znajdujące się w ofercie Mak Dom sp. z o.o. - stan na 30 czerwca 2014r.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Liczba lokali, szt.	PUM, tys. m ²	Liczba lokali w ofercie na dzień 30.06.2014r.
Os. Polesie IV	Świdnik	218	13,7	15
Rezydencja Baszkówka	Baszkówka	10	1,9	2
Os. Pod Dębem	Poniatowa k/Lublina	20	1,0	3
Nowe Sokolniki	Lublin	56	3,3	4
Apartamenty Morskie Oko	Otwock	61	3,7	4
Park Hallera Etap II	Otwock	60	2,8	1
Os. Niedźwiedzia Etap II	Szczecin	54	3,0	1
Os. Polesie V Etap I	Świdnik	108	5,8	15
Os. Sady Kortowskie Etap I	Olsztyn	117	5,6	43
Rembertowska Park	Poznań	90	4,6	31
Os. Kuropatwy IV	Józefosław	69	3,8	7
Os. Polesie V Etap II	Świdnik	67	3,3	46
Os. Kuropatwy V	Józefosław	72	4,2	49
Os. Niedźwiedzia Etap III	Szczecin	66	4,1	22
Park Hallera Etap III (bud.C)	Otwock	36	2,0	4
Nowe Mysiadło	Mysiadło	26	4,7	25
Apartamenty Pod Sosnami	Otwock	107	5,6	91
łącznie		1 237	73,1	363

Źródło: Mak Dom sp. z o.o.

Nowe projekty planowane do uruchomienia do końca 2014r.

Zarząd Emitenta kontynuuje realizowaną politykę wzrostu wartości Spółki. W tym celu w drugiej połowie 2014 roku planowane jest rozpoczęcie 6 nowych inwestycji, zlokalizowanych w Warszawie, Szczecinie, Puławach, Rzeszowie oraz Lublinie.

Łączna liczba lokali dostępnych w tych nieruchomościach wyniesie 362, a powierzchnia użytkowa przekroczy 20 tys. m².

Tabela 6. Projekty własne Mak Dom sp. z o.o., których realizacja planowana jest do uruchomienia w drugiej połowie 2014r., stan na 30 czerwca 2014r..

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Planowany okres realizacji	Liczba lokali, szt.	PUM, tys. m ²	Pozwolenie na użytkowanie
Os. Słoneczne Etap IV (B4)	Rzeszów	2014-2015	49	2,5	2015
Os. 4_kwartały Etap I (B1, B2)	Szczecin	2014-2016	90	5,0	2016
Os. Wilanowska	Warszawa	2014-2016	70	4,4	2016
Os. Warszewo-Przylesie Etap IVA	Szczecin	2014-2016	65	4,2	2016
Słoneczne Piaski Etap III (C1)	Puławy	2014-2016	60	2,9	2016
Słoneczne Ogrody (A)	Lublin	2014-2015	28	1,6	2016
łącznie			362	20,6	

Źródło: Mak Dom sp. z o.o.

Wybrane zrealizowane projekty

Na przestrzeni lat 01.2000 - 12.2013 Emitent zrealizował 24 własnych projektów na rynku budownictwa mieszkaniowego (w tym wieloetapowych) o łącznej powierzchni przekraczającej 123 tys. m² PUM. W ramach tych inwestycji powstały osiedla mieszkaniowe z garażami podziemnymi (o średniej powierzchni 55 m²), wysokiej klasy apartamentowce (o średniej powierzchni ponad 80 m² lub 170 m²) oraz osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (o średniej powierzchni 270 m²). Łączna liczba lokali mieszkalnych oraz usługowych oddanych do użytku w w/w projektach to 2 136 lokali. Obiekty te zlokalizowane są przede wszystkim w Szczecinie, Lublinie oraz Warszawie.

Tabela 7. Projekty deweloperskie zrealizowane przez Mak Dom sp. z o.o. w latach 01.2000 - 12.2013

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Okres realizacji	Liczba lokali	Liczba budynków	PUM, tys. m ²
Os. Czciwora	Szczecin	2006 – 2008	110	2	6,0
Os. Miodowe Ogrody	Szczecin	2004 – 2006	85	1	5,0
Os. Oliwkowe	Szczecin	2001 – 2003	96	1	5,7
Os. Park Brodowski	Szczecin	2006 – 2008	33	2	2,8
Os. Warszewo - Przylesie Etap I	Szczecin	2007 – 2009	80	6	5,1
Dom nad Płonią	Szczecin	2008 – 2010	31	1	1,7
Os. Górczyńska Etap I	Poznań	2008 – 2009	34	2	1,4
Os. Słoneczny Dom Etapy A, B, C, D, E, F	Lublin	2000 – 2010	864	20	46,8
Os. Trzciska	Skierniewice	2008 – 2009	60	1	2,8
Park Wilanowski	Warszawa	2002 – 2003	13	4	2,1
Rezydencja Janczarów	Warszawa	2004 – 2006	4	1	0,7
Os. Domów Marysieńka Etap I, II, III	Warszawa	2003 – 2007	18*	18	4,8
Os. Warszewo-Przylesie Etap II	Szczecin	2009 - 2011	102	7	6,2
Os. Perły Kaliny	Lublin	2010 - 2012	116	2	6,6
Słoneczne Piaski I (B1 i B2)	Puławy	2010 - 2011	58	2	3,0
Apartamenty Pod Magnoliami	Kraków	2010 - 2012	84	3	4,2
Rezydencja Manru	Zakopane	2010 - 2011	17	1	0,9
Budynek mieszkalny Brzezińska	Piaseczno	2011 - 2012	14	1	0,9
Os. Arkońska Park	Szczecin	2011 - 2012	25	1	1,5

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Okres realizacji	Liczba lokali	Liczba budynków	PUM, tys. m ²
Os. Słoneczny Dom Zadanie G Etap 1 (B1 i B2)	Lublin	2011 - 2012	70	2	3,8
Słoneczne Piaski II (B3)	Puławy	2011 - 2013	65	1	3,3
Os. Słoneczne Etap I	Rzeszów	2011 - 2013	63	1	3,2
Os. Warszawo-Przylesie Etap IIIA (15, 18, 20)	Szczecin	2012 - 2013	42	3	2,5
Os. Słoneczny Dom Zadanie G Etap 2 (B7)	Lublin	2012 - 2013	52	1	2,5
łącznie			2 136		123,5

Źródło: Mak Dom sp. z o.o.; * w ramach inwestycji Os. Marysieńka powstało 18 domów

Posiadany bank ziemi

Dotychczasowa strategia finansowania nieruchomości zakładała minimalizowanie wykorzystania finansowania zewnętrznego. Nowe grunty nabywane były najczęściej z wykorzystaniem środków własnych, a tylko w nielicznych przypadkach Emitent kupował działki z wykorzystaniem kredytu bankowego. Dzięki temu Spółka utrzymywała bezpieczny poziom wskaźnika długu finansowego do kapitału własnego.

Dzięki dotychczasowym inwestycjom Spółka na dzień 30 czerwca 2014r. posiadała bank ziemi o łącznej powierzchni ok. 580 tys. m². Realizując na tych gruntach projekty deweloperskie Emitent szacuje, że jest w stanie wybudować lokale o łącznej powierzchni ok. 260 tys. m² PUM. Posiadane działki budowlane zlokalizowane są m.in. Warszawie, Lublinie, Szczecinie, Gorzowie Wielkopolskim, Stargardzie Szczecińskim, Piasecznie, Puławach, Rzeszowie i Józefosławiu.

Decyzje o nabyciu nowych gruntów podejmowane są w oparciu o szczegółową analizę lokalizacji i jej potencjał do realizacji rentownych projektów deweloperskich. Emitent preferuje obszary o niskim nasyceniu konkurencyjnymi inwestycjami. Zgodnie z przyjętą strategią, realizacja projektów deweloperskich (szczególnie w przypadku osiedli mieszkaniowych) wykonywana jest często w kilku etapach. W celu wykorzystania potencjału lokalizacji, które charakteryzują się dużym popytem wśród klientów, Emitent etapowo nabywa również grunty pod kolejne inwestycje na przylegających terenach.

Pozostałe obszary działalności

Poza działalnością deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego, Emitent historycznie realizował projekty w obszarach budownictwa ogólnoprzemysłowego (budynki biurowe, magazynowe oraz produkcyjne) oraz w segmencie specjalistycznych prac budowlanych. Obecnie działania te realizowane są przez inne spółki wchodzące w skład Grupy Deweloperskiej Mak Dom, natomiast działalność Emitenta ukierunkowana jest na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto niewielka część przychodów Spółka generuje z wynajmu posiadanych budynków.

Segment budownictwa ogólnoprzemysłowego

Emitent posiada doświadczenie w zakresie generalnego wykonawcy oraz podwykonawcy obiektów budownictwa komercyjnego (biurowce) oraz przemysłowego (hale produkcyjne, magazyny). W latach 1995-2005 Spółka była generalnym wykonawcą prac budowlanych wielu obiektów przemysłowych, w tym m.in.:

- Projektowanie i budowa kompleksu biurowego oraz hal produkcyjnych i magazynowych w Piasecznie;
- Budowa hali magazynowo-biurowej we Wrocławiu;
- Adaptacja i rozbudowa zakładów przetwórstwa szkła budowlanego w Krakowie i Gdyni;
- Projektowanie i budowa zakładu przetwórstwa szkła budowlanego w Białymstoku.

Po roku 2005 działalność w obszarze budownictwa ogólnoprzemysłowego została wydzielona z Emitenta i przeniesiona do innej spółki, wchodzącej w skład Grupy Deweloperskiej Mak Dom.

Ponadto, kompetencje Spółki obejmują działalność polegającą na przebudowie wraz ze zmianą funkcjonalności terenów poprzemysłowych. W 2009 roku Emitent przeprowadził zrekultywowanie terenów po byłych zakładach produkujących żelatynę w Puławach. Spółka dokonała również zmiany przeznaczenia powyższych terenów wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych dokumentów umożliwiających prowadzenie wielkopowierzchniowej

działalności handlowej, dzięki czemu część nieruchomości została sprzedana kilku wiodącym sieciom handlowym w Polsce.

Segment prac specjalistycznych

W segmencie prac specjalistycznych Emitent był m.in. podwykonawcą inwestycji realizowanej przez polski oddział koncernu telekomunikacyjnego Energis. Inwestycja polegająca na budowie 35 stacji przekątnikowych była obsługiwana przez Mak Dom w zakresie instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, systemów automatyki, klimatyzacji oraz kontroli dostępu.

Spółka posiada również doświadczenie w realizacji inwestycji obejmujących budowę farm wiatrowych, w tym pierwszej w Polsce w pełni profesjonalnej farmy wiatrowej w Cisowie o mocy 18 MW (na przełomie lat 2002 i 2003) oraz Tymieniu o mocy 50 MW (w latach 2005-2006).

Segment wynajmu nieruchomości

W segmencie wynajmu nieruchomości Spółka generuje przychody z wynajmu 1,9 tys. m² powierzchni, w tym trzech lokali użytkowych, zlokalizowanych w Lublinie, Puławach i Szczecinie o łącznej powierzchni użytkowej 0,4 tys. m² oraz wynajmu budynków garażowych w Lublinie i Szczecinie o łącznej powierzchni użytkowej 1,5 tys. m².

5.8. Strategia rozwoju Emitenta

Podstawowym celem strategicznym Emitenta jest konsekwentne zwiększanie skali prowadzonej działalności w ramach segmentu budownictwa mieszkaniowego. Cel ten osiągnąć będzie poprzez wykorzystanie posiadanych kompetencji do dywersyfikacji produktowej oraz do zwiększania zasobów posiadanych działek budowlanych.

Emitent przykładą szczególną wagę do zwiększenia rozpoznawalności marki Mak Dom oraz ujednolicenia przekazu marketingowego poprzez sprzedaż mieszkań realizowanych przez spółki wchodzące w skład Grupy Deweloperskiej Mak Dom. Spółka wykorzystywać będzie swoją pozycję zbudowaną w ciągu kilkunastu lat obecności na rynku lubelskim, szczecińskim oraz aglomeracji warszawskiej, jednocześnie realizując projekty w nowych lokalizacjach.

Do głównych składników strategii Emitenta należą:

- **Dywersyfikacja produktów poprzez realizację zróżnicowanych projektów deweloperskich w ramach segmentu budownictwa mieszkaniowego** – Emitent oferuje portfel nieruchomości zróżnicowany pod względem architektonicznym, oferowanego standardu oraz lokalizacji. Spółka w swojej ofercie produktowej posiada trzy główne klasy nieruchomości: mieszkania w segmencie popularnym, apartamenty oraz domy wielorodzinne, co pozwala adresować potrzeby zarówno mieszkańców mniejszych miast, zlokalizowanych w pobliżu dużych aglomeracji, osób zmieniających swoje pierwsze mieszkanie lub mieszkanie w starym budownictwie na lokal o wyższym standardzie, jak i osób o wysokich dochodach, posiadających duże zasoby finansowe, poszukujących wyjątkowych rozwiązań architektonicznych w atrakcyjnych lokalizacjach. Emitent koncentruje się na realizacji projektów mieszkaniowych, a niektóre inwestycje uzupełniająco posiadają charakter usługowy, co dodatkowo zwiększa ich użyteczność dla klientów.

Na uwagę zasługuje również fakt, że wybrane projekty realizowane są etapowo, co pozwala z jednej strony ograniczyć niebezpieczeństwo wynikające z możliwego niedopasowania oferty do oczekiwań klientów, z drugiej strony wykorzystać realizacje cieszące się dużym zainteresowaniem do generowania ponadprzeciętnych rentowności;

- **Dywersyfikacja geograficzna** – Istotnym elementem działalności Emitenta jest zróżnicowanie terytorialne lokalizacji, w których realizowane są projekty deweloperskie oraz prowadzona jest sprzedaż agencyjna w ramach Grupy Deweloperskiej Mak Dom. Emitent koncentruje swoją działalność na lokalizacjach, w których występuje mniejsze skupienie podmiotów konkurencyjnych. Spółka wykorzystywać będzie zdobyte doświadczenie na rynku lubelskim, szczecińskim oraz warszawskim, rozwijając ponadto swoją ofertę m.in. w Poznaniu, Puławach oraz Gorzowie Wielkopolskim;
- **Rozwój banku ziemi** – z uwagi na charakter prowadzonej aktywności biznesowej, kluczowym elementem wpływającym na zdolność Emitenta do dalszego zwiększania skali prowadzonej działalności jest rozwój

posiadanego banku ziemi poprzez nabywanie precyzyjnie wyselekcjonowanych działek budowlanych pod nowe inwestycje deweloperskie. Przewagą konkurencyjną Emitenta jest dopasowanie oferty do zapotrzebowania zgłaszanego przez klientów – czynnik ten jest pochodną m.in. zdolności do rozpoznawania atrakcyjnych terenów już na etapie ich wyszukiwania;

- **Działalność uzupełniająca** – poza wskazanymi powyżej składnikami strategii, Emitent świadczy usługi w zakresie rekultywacji gruntów oraz handlu nieruchomościami (w tym okresowego wynajmu nieruchomości).

5.9. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Rodzaj prowadzonej przez Spółkę działalności (działalność deweloperska) w sposób jednoznaczny określa rodzaj prowadzonych przez Spółkę inwestycji. Spółka na dzień 30 czerwca 2014r. prowadziła następujące inwestycje o charakterze deweloperskim:

Na nieruchomości w Lublinie przy ul. Nałkowskich Spółka realizowała inwestycję pn. „Słoneczny Dom” obejmującą budowę kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Na dzień 30.06.2014r. Spółka realizowała kolejny budynek w ramach ww. inwestycji, który obejmował 119 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 5,9 tys. m². Planowana data zakończenia realizacji inwestycji to lipiec 2015 r. Inwestycja realizowana była przez generalnego wykonawcę MDI S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na nieruchomości w Rzeszowie przy ul. Jana Olbrachta Spółka realizuje inwestycję pn. „Osiedle Słoneczne” stanowiącą wieloetapowe przedsięwzięcie deweloperskie, obejmujące w ramach Zadania I budowę 7 budynków mieszkalnych. Na dzień 30.06.2014r. Spółka zakończyła budowę oraz sprzedaż I Etapu oraz budowę II Etapu obejmującego realizację budynku mieszkalnego nr B2 z 63 lokalami o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 3,1 tys. m² oraz rozpoczęła procedurę uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Inwestycja była realizowana przez generalnego wykonawcę MDI S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na nieruchomości w Szczecinie przy ul. Podbórzeńskiej Spółka realizowała III etap inwestycji pn. „Warszewo – Przylesie” polegającej na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obecny III etap inwestycji dotyczy budowy zadania B obejmującego budowę 61 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 3,8 tys. m². Generalnym wykonawcą na ww. inwestycji jest spółka MDI S.A. z siedzibą w Warszawie. Zakończenie realizacji zadania B planowane jest na grudzień 2014 roku.

Na nieruchomości w Kołbaskowie na dzień 30.06.2014r. Spółka realizowała inwestycję pn. „Ostoja Warzymice” składającą się docelowo z kilkunastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Przedsięwzięcie zostało podzielone na sześć Etapów. W ramach Etapu I Emitent zrealizował dwa budynki o numerach A i B, o łącznej liczbie lokali wynoszącej 51 sztuk i łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 2,6 tys. m². Realizacja Etapu I została zakończona w maju 2014r. a w czerwcu 2014r. Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dla budynków A i B.

Aktualnie realizowany drugi Etap inwestycji obejmuje budowę jednego budynku wielorodzinnego o numerze C, o łącznej liczbie lokali wynoszącej 21 sztuk i łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 1,1 tys. m². Prace budowlane budynku C rozpoczęły się w listopadzie 2013 r. a zakończenie planowane jest na marzec 2015 r.

Ponadto, Emitent prowadzi dwie inwestycje realizowane przez spółki celowe w 100% zależne od Mak Dom sp. z o.o. opisane w rozdziale 5.6. Emitent nie prowadził inwestycji zagranicznych oraz inwestycji finansowych.

5.10. Informacje o wszelkich wszczętych wobec Emitenta postępowaniach upadłościowym, układowym, likwidacyjnym

Wobec Emitenta nie zostało wszczęte żadne postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne. Spółka nie uczestniczy w jakimkolwiek tego typu postępowaniu.

5.11. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wobec Emitenta nie zostały wszczęte żadne postępowania ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne.

5.12. Informacja na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący, co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

Przeciwko Spółce nie były i nie są prowadzone żadne postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Emitent nie ma również wiedzy o takich postępowaniach, które mogłyby wystąpić w przyszłości.

5.13. Struktura zobowiązań Emitenta

Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji

Emitent nie posiada Zobowiązań istotnych z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec Obligatariuszy, poza zobowiązaniami wskazanymi w niniejszym dokumencie, a w szczególności poza tymi wymienionymi w punkcie 6.9.

Zobowiązania pozabilansowe Emitenta

Emitent nie posiada innych zobowiązań bilansowych niż gwarancje, które opisane zostały w punkcie 6.9.3.

5.14. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

We wskazanym okresie oraz według stanu na dzień Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.15. Istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Kapitałowej oraz inne informacje istotne dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu sprawozdania finansowego zamieszczonego w Dokumencie Informacyjnym

Po sporządzeniu sprawozdania finansowego oraz do dnia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły żadne nietypowe i istotne okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta, które nie byłyby uwzględnione w Dokumencie.

5.16. Wykaz osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Organem zarządzającym i wykonawczym Emitenta jest Zarząd. Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez przepisy prawa i Uchwały Spółki dla jej pozostałych organów. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich. Zarząd ma prawo rozporządzać prawem i zaciągać zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego bez konieczności uchwały wspólników.

Obecny Zarząd został powołany uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 21 grudnia 2012 roku na pięcioletnią kadencję w składzie Pan Michał Andrzej Kubasiewicz oraz Pan Witold Woliński.

Tabela 8 Skład Zarządu Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcie obecnej kadencji	Data zakończenia obecnej kadencji
Michał Andrzej Kubasiewicz	Prezes Zarządu	1 stycznia 2013	31 grudnia 2017
Witold Woliński	Członek Zarządu	1 stycznia 2013	31 grudnia 2017

Źródło: Opracowanie Doradcy Finansowego na podstawie danych Emitenta

Michał Andrzej Kubasiewicz – Prezes Zarządu Emitenta

Michał Kubasiewicz - absolwent SGPiS/SGH, tytuł magistra ekonomii uzyskał w 1993 roku. W trakcie studiów przebywał na rocznym stażu w USA, a następnie przez blisko dwa lata w Belgii, gdzie pracował w międzynarodowej firmie handlowej IGA N.V. Przeszedł szkolenia dla kadry kierowniczej w Wielkiej Brytanii (ED2) i USA.

Posiada kilkunastoletnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych w branży budowlanej oraz deweloperskiej i jest jednym z założycieli i współwłaścicieli Emitenta. w latach 1991–1994 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego, a następnie przez 5 lat Prezesa Zarządu Pilkington IGP S.A., polskiego oddziału międzynarodowego koncernu zajmującego się produkcją i przetwórstwem szkła budowlanego.

Michał Kubasiewicz jest jednym z założycieli i współwłaścicieli Emitenta, od 1998 roku zatrudniony na stanowisku Prezesa Zarządu Mak Dom sp. z o.o.

Pan **Michał Kubasiewicz** – Prezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie członkiem Zarządu spółek:

- PUŁAWY PARK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Otwocku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 338138 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego spółki, tj. 100 udziałów o łącznej wartości 2.005.000,00 zł,
- MAJ CENTRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 262476 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące ok. 33,3 % kapitału zakładowego spółki, tj. 20 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł,

- FORT FALENTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 245520 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące 50 % kapitału zakładowego spółki, tj. 50 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 zł,
- „MAJ” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 47800 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące ok. 33,3 % kapitału zakładowego spółki, tj. 20 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł.

Pan **Michał Kubasiewicz** – Prezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie Prezesem Zarządu spółek:

- MAK DOM GK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 310779,
- „MAK” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 40704 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące 50 % kapitału zakładowego spółki, tj. 25 udziałów o łącznej wartości 25.000,00 zł,
- MD-KM2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Krakowie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 474292,
- „CLR” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 138491 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące ok. 50 % kapitału zakładowego spółki, tj. 25 udziałów o łącznej wartości 25.000,00 zł,
- MH DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 439388, i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące ok. 99 % kapitału zakładowego spółki, tj. 174.058 udziałów o łącznej wartości 8.702.900,00 zł,
- MDGW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 423256,
- FORT CHRZANÓW II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 293621.

Pan **Michał Kubasiewicz** – Prezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie Dyrektorem Generalnym Zarządu spółki PM INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 235694 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące 30 % kapitału zakładowego spółki, tj. 15 udziałów o łącznej wartości 15.000,00 zł.

Pan **Michał Kubasiewicz** – Prezes Zarządu Emitenta jest także członkiem Rady Nadzorczej:

- TERMS CELEJÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 249589 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące 25 % kapitału zakładowego spółki, tj. 20 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł,
- LUBINVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Świdniku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 3879,

Pan **Michał Kubasiewicz** – Prezes Zarządu Emitenta jest także wspólnikiem:

- MAK DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej tj. Emitenta, posiadającym udziały stanowiące 33 % kapitału zakładowego Emitenta.
- TBM DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 46754, posiadającym udziały stanowiące 75 % kapitału zakładowego spółki,
- MAKINVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Szczecinie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 337086, posiadającym udziały stanowiące 70 % kapitału zakładowego spółki,
- DALVITA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Karpiskach, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 356888, posiadającym udziały stanowiące 33 % kapitału zakładowego spółki, tj. 33 udziały o wartości 3.300,00 zł,
- „MAJ ANDRZEJ KUBASIEWICZ, MICHAŁ KUBASIEWICZ, JOANNA OPPELN-BRONIKOWSKA - SPÓŁKA JAWNA” z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 80425, uprawnionym do samodzielnego reprezentowania spółki,

- M2 DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 279533, posiadającym udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego spółki, tj. 100 udziałów o łącznej wartości 100.000,00 zł.

Ponadto, Pan **Michał Kubasiewicz** jest również prokurentem:

- „M2 DEVELOPMENT” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 224680,
- „DIAMENTIC ESTATE STACHULSKI” SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 289480,
- „S-BRIDGE OFFICE PARK” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 430636,
- „S-BRIDGE OFFICE PARK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 426395.

Ponadto Pan **Michał Kubasiewicz** jest również członkiem Zarządu Warszawskiego Klubu Narciarskiego stowarzyszenia kultury fizycznej (Organizacja Pożytku Publicznego) z siedzibą w Warszawie, wpisanego do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 42950.

Witold Woliński – Członek Zarządu Emitenta

Witold Woliński – absolwent Politechniki Warszawskiej, magister inżynier budownictwa lądowego, absolwent Wyższej Szkoły Inżynierskiej w Lublinie oraz Szkoły Rzemiosł Budowlanych w Lubartowie. Posiada uprawnienia w zakresie konstrukcji budowlanych oraz uprawnienia budowlane do kierowania i nadzorowania robotami budowlanymi.

Witold Woliński posiada ponad 45-letnie doświadczenie zdobyte na kierowniczych stanowiskach w przedsiębiorstwach branży budowlanej w kraju i za granicą, w tym in. w ramach projektów inwestycyjnych realizowanych w latach 1983–1991 przez Centralę Handlu Zagranicznego Budownictwa Budimex w Libii, następnie w latach 1993–2000 na stanowisku Dyrektora Pilkington IGP SA w Warszawie.

Od 2000 r. zatrudniony w Mak Dom sp. z o.o. na stanowisku Dyrektora Oddziału Lublin, począwszy od 2008 roku Członek Zarządu Dom sp. z o.o.

Pan **Witold Woliński** – członek Zarządu Emitenta jest także członkiem Zarządu:

- SŁONECZNY PARK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 462362,
- SŁONECZNA DĄBROWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Lublinie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 459104,
- JPBC SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Lublinie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 279651.

Pan **Witold Woliński** – członek Zarządu jest także Prezesem Zarządu:

- MD-RS3 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Rzeszowie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 458000,
- MD-LSO1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Lublinie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 454633.

Pan **Witold Woliński** – członek Zarządu jest także członkiem Rady Nadzorczej:

- TERMS CELEJÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Lublinie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 249589,
- MAK DOM GK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 310779.

Pan **Witold Woliński** – członek Zarządu jest także Dyrektorem Zarządu LUBINVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą Świdniku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 3879.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki

Tabela 9 Skład Rady Nadzorczej Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcie obecnej kadencji	Data zakończenia obecnej kadencji
Andrzej Kubasiewicz	Członek Rady Nadzorczej	7 maja 2013	6 maja 2015
Magdalena Kubasiewicz	Członek Rady Nadzorczej	7 maja 2013	6 maja 2015
Elżbieta Kubasiewicz	Członek Rady Nadzorczej	7 maja 2013	6 maja 2015

Źródło: Opracowanie Doradcy Finansowego na podstawie danych Emitenta

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Obecna Rada Nadzorcza została powołana uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 7 maja 2013. na dwuletnią kadencję, która kończy się 6 maja 2015 r., w składzie Pan Andrzej Kubasiewicz (Przewodniczący Rady Nadzorczej), Pani Magdalena Kubasiewicz (Członek Rady Nadzorczej) oraz Pani Elżbieta Kubasiewicz (Członek Rady Nadzorczej).

Andrzej Kubasiewicz – Prezes Rady Nadzorczej

Andrzej Kubasiewicz – absolwent Politechniki Warszawskiej, doktor nauk technicznych, były pracownik naukowy w Instytucie Inżynierii Chemicznej w Lozannie, wieloletni Przewodniczący Sekcji Krajowej Inżynierii i Aparatury Chemicznej Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich.

Andrzej Kubasiewicz posiada ponad 40-letnie doświadczenie w branży budowlanej. W latach 1970-1981 pełnił funkcję Dyrektora Biura Projektów w Przedsiębiorstwie Projektowania i Dostaw Kompletnych Obiektów Przemysłowych CHZ Chemadex oraz kierownika działu handlowego w CHZ Polimex-Cekop. Następnie w latach 1982-1990 pracował w największej polskiej firmie budowlanej Budimex S.A. a w latach 1988-1990 był członkiem zarządu i pierwszym zastępcą dyrektora generalnego, będąc odpowiedzialnym za realizację kluczowych inwestycji budowlanych w kraju i za granicą (Irak, Iran, Chiny, Wietnam, Hiszpania, ZSRR i inne). Członek Rady Nadzorczej Instalexportu w latach 1992-1997, Członek i Przewodniczący Rady Nadzorczej International Glass Poland w latach 1994-1999 oraz Członek Rad Nadzorczych w wielu innych spółkach z branży budowlanej.

Andrzej Kubasiewicz jest członkiem Rady Głównej BCC oraz byłym wieloletnim przewodniczącym Konwentu BCC. Autor 4 książek i wielu publikacji z dziedziny inżynierii i aparatury chemicznej. Posiada 7 patentów międzynarodowych z dziedziny aparatury chemicznej i odzyskiwania cukru z melasy.

Andrzej Kubasiewicz jest jednym z założycieli i współwłaścicieli Emitenta a od 1998 r. pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Mak Dom sp. z o.o.

Pan Andrzej Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie Prezesem Zarządu spółek:

- **TERMY CELEJÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 249589 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące 25 % kapitału zakładowego spółki, tj. 20 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł,
- **„MAJ” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 47800 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące ok. 33,3 % kapitału zakładowego spółki, tj. 20 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł.

Pan Andrzej Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie Członkiem Zarządu spółek:

- **MAJ CENTRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 262476 i wspólnikiem posiadającym udziały stanowiące ok. 33,3 % kapitału zakładowego spółki, tj. 20 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł.

Pan Andrzej Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej jest także członkiem Rady Nadzorczej:

- **PM INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 235694,

- MAK DOM GK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 310779,
- LUBINVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Świdniku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 3879,
- FORT FALENTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 245520.

Ponadto Pan **Andrzej Kubasiewicz** jest wspólnikiem:

- MAK DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej tj. Emitenta, posiadającym udziały stanowiące 33 % kapitału zakładowego Emitenta,
- „MAJ ANDRZEJ KUBASIEWICZ, MICHAŁ KUBASIEWICZ, JOANNA OPPELN-BRONIKOWSKA - SPÓŁKA JAWNA” z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 80425, uprawnionym do samodzielnego reprezentowania spółki,
- „CLR” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 138491, w której posiada udziały stanowiące 50% kapitału zakładowego spółki, tj. 25 udziałów o łącznej wartości 25.000,00 zł,
- „MAK” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 40704 w której posiada udziały stanowiące 50 % kapitału zakładowego spółki, tj. 25 udziałów o łącznej wartości 25.000,00 zł.

Pani Magdalena Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Magdalena Kubasiewicz – absolwentka Uniwersytetu Warszawskiego wydziału Matematyki Informatyki i Mechaniki, ukończone studia w Wyższej Szkole Gospodarstwa Nieruchomościami. W latach 1990-1996 pełniła funkcję kierowniczą w spółce ITC realizującej budowę biurowca w centrum Warszawy. Od 2000 roku pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego w spółce MAJ sp. z o.o. zarządzającą kompleksem magazynowo-biurowym. Członek Rad Nadzorczych w spółkach z branży budowlanej Lubinvest oraz Fort Falenty.

Magdalena Kubasiewicz od 11 maja 1999 r. pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Mak Dom sp. z o.o.

Pani Magdalena Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie Członkiem Zarządu spółek:

- MAJ CENTRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 262476,
- „MAJ” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 47800.

Ponadto **Pani Magdalena Kubasiewicz** – Członek Rady Nadzorczej jest także członkiem Rady Nadzorczej:

- LUBINVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Świdniku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 3879,
- FORT FALENTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 245520

Pani Elżbieta Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Elżbieta Kubasiewicz – absolwentka Akademii Medycznej w Warszawie, doktor nauk medycznych, wieloletni pracownik naukowy w Instytucie Reumatologii w Warszawie.

Posiada wieloletnie doświadczenie w branży medycznej. Autorka ponad 30 publikacji z dziedziny reumatologii.

Pani Elżbieta Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie członkiem Zarządu spółek:

- MAJ CENTRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 262476,
- „MAJ” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Starej Iwicznej, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 47800.

Pani Elżbieta Kubasiewicz – Członek Rady Nadzorczej jest także członkiem Rady Nadzorczej:

- MAK DOM GK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS 310779.

5.17. Nieruchomości i kluczowe składniki majątku będące w posiadaniu Emitenta

Poniżej przedstawiono opis nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste Spółki wraz z opisem realizowanych lub planowanych przez Spółkę inwestycji na każdej z nich.

Gorzów Wielkopolski

Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ulicy Kazimierza Jagiellończyka składającej się z działki nr 566/1 o powierzchni 5 479 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr GW1G/00071728/1. Nieruchomość obciążona jest służebnościami przesyłu na rzecz Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. oraz Enea Operator sp. z o.o.

Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną do kwoty 8 400 000,00 złotych (współobciążającą nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr SZ1T/00107943/5, SZ1T/00102307/0, LU1I/00110703/0) ustanowioną na rzecz Alior Bank S.A. zabezpieczającą wierzytelności wynikające z umowy kredytowej nr U0002334831701A o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 02.09.2013 r. oraz umowy o limit na produkty w charakterze gwarancyjnym nr U0002334831701B z dnia 02.09.2013 r.

Na nieruchomości Spółka zamierza wybudować budynki mieszkalno-usługowe, obejmujące budowę 60 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 3 600 m² (I etap) oraz 65 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 3900 m² (II etap).

Dla nieruchomości w dniu 12 czerwca 2009 roku wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalno-biurowo-usługowego.

Karpiska

Spółka ujawniona jest w księdze wieczystej nr WA1O/00046328/5 jako właściciel nieruchomości położonej w Karpiskach, gmina Kołbiel, powiat otwocki, składającej się z działki nr 493/11 o pow. 7 514 m².

Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną do kwoty 6 300 000 PLN na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Sanoku zabezpieczającą wierzytelności banku z tytułu umowy pożyczki na działalność gospodarczą, współobciążającą nieruchomość objętą księgą wieczystą nr PO1P/00115255/5.

Spółka nie posiada obecnie planów inwestycyjnych związanych z nieruchomością.

Kołbaskowo

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonych w miejscowości Warzymice, gmina Kołbaskowo, tj.:

- nieruchomości składającej się z działki nr 45/1 o powierzchni 10 696 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00008817/5. W Dziale III księgi wieczystej nieruchomości ujawnione są roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na warunkach określonych w umowie. Na nieruchomości spółka realizuje inwestycję obejmującą budowę kilkunastu kameralnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Spółka rozpoczęła budowę I Etapu ww. inwestycji, obejmującego 2 budynki mieszkalne z 51 lokalami mieszkalnymi oraz II Etapu, obejmującego 1 budynek mieszkalny z 21 lokalami mieszkalnymi.

Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną do kwoty 15 900 000, 00 PLN ustanowioną na rzecz Alior Bank S.A. zabezpieczającą wierzytelność wynikającą z umowy kredytowej nr U0002548843558 z dnia 19 maja 2014 roku.

- nieruchomości składającej się z działki nr 45/2 o powierzchni 4 999m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00041615/2.

- nieruchomości składającej się z działki nr 45/3 o powierzchni 4 999m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00041616/9.

- nieruchomości składającej się z działki nr 45/4 o powierzchni 4 998m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00041617/6.

- nieruchomości składającej się z działki nr 45/5 o powierzchni 5 200m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00041618/3.

Spółka jest ponadto właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Warzymice, gmina Kołbaskowo, składającej się z działki nr 47/4 o powierzchni 5 000 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00003349/8. Ponadto Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Warzymice, gmina Kołbaskowo, składającej się z działki nr 47/5 o powierzchni 5 000 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ2S/00003350/8.

Nieruchomości objęte księgą wieczystą nr SZ2S/00003349/8 oraz SZ2S/00003350/8 obciążone są hipoteką umowną łączną (współobciążającą również nieruchomości opisane w KW WA5M/00260142/9, KW WA1I/00008970/4, KW WA1I/00008906/7 KW WA2M/00168793/1 oraz KW SZ2S/00003350/8) do kwoty 8 250 000 PLN, zabezpieczającą wierzytelności obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E.

Na nieruchomościach spółka planuje realizację inwestycji obejmującą budowę 50 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 2 500 m². Na chwilę obecną prace projektowe nad inwestycją jeszcze nie zostały rozpoczęte.

Lublin - Czechowska

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Czechowskiej składającej się z działek nr 28/2, 28/6, 28/4, 28/5 o łącznej powierzchni 794 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU1I/00110703/0.

Nieruchomość znajduje się w obrębie zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wpisanego do rejestru zabytków woj. Lubelskiego.

Na nieruchomości spółka planuje realizację inwestycji w postaci budowy budynku mieszkalno-usługowego, obejmującego 26 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 1 300 m².

Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną do kwoty 8 400 000,00 PLN (współobciążającą nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr SZ1T/00107943/5, SZ1T/00102307/0, GW1G/00071728/1) ustanowioną na rzecz Alior Bank S.A. zabezpieczającą wierzytelności wynikające z umowy kredytowej nr U0002334831701A o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 02.09.2013 r. oraz umowy o limit na produkty w charakterze gwarancyjnym nr U0002334831701B z dnia 02.09.2013 r.

Lublin – Nałkowskich/Woronieckiego/Słomkowskiego

Spółka jest właścicielem kompleksu nieruchomości położonych w Lublinie przy ulicy Nałkowskich/Woronieckiego/Słomkowskiego, składającej się z:

- a) działek o nr 45/4, 45/16, 45/18, 45/19, 45/20, 45/21 o łącznej powierzchni 25 141 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU1I/00115444/1,
- b) działki o numerze 45/17 o powierzchni 8623 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU1I/00329818/7.
- c)

W działkach III ksiąg wieczystych wpisane są ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości, a to:

- służebność przechodu i przejazdu pasem szerokości 3 metrów, biegnącym w sposób określony na mapie projektu podziału działki nr 111 (k.8 akt kw LU1I/00284927/6) do czasu wykonania drogi - projektowanej ulicy Jacka Woronieckiego. Służebność obciąża nieruchomość objętą KW nr LU1I/00115444/1,
- służebność przesyłu polegająca na nieograniczonym dostępie do infrastruktury ciepłowniczej zlokalizowanej na działce nr 45/10, 45/11, 45/13 w celu ich konserwacji, przeglądu, naprawy bądź wymiany na rzecz Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie oraz nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie (oraz następców prawnych tejże spółki), polegająca na: 1) nieodpłatnym korzystaniu z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 45/17 poprzez prawo dostępu (w tym wjazd sprzętem ciężkim) do sieci

wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż jej przebiegu w celu jej naprawy, modernizacji, wymiany, usuwania awarii, przeprowadzania prac eksploatacyjnych i czynności kontrolnych funkcjonowania sieci; oraz rozkopywania i zakopywania sieci na całej długości przebiegu przez w/w działki; wejście na grunt i wykonywanie robót skutkuje obowiązkiem mpwik przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego oraz naprawienie ewentualnej szkody; 2) obowiązku powstrzymania się od działań, które uniemożliwiałyby dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej posadowionej na przedmiotowej nieruchomości.

W Dziale III księgi wieczystej nr LU11/00329818/7 ujawnione są roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na warunkach określonych w umowie.

Nieruchomości obciążone są hipoteką umowną łączną do kwoty 20 874 909 PLN na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. ustanowioną celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu z dnia 25 maja 2011 roku.

Na nieruchomości spółka planuje realizację kolejnych etapów inwestycji „Osiedle Słoneczny Dom”

Lublin – Męczenników Majdanka

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Męczenników Majdanka 181 A składającej się z działek o numerach 27/2 oraz 27/3 o łącznej powierzchni 10 813 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/00129233/0. Nieruchomość obciążona jest hipoteką do kwoty 68 145 000 ustanowioną na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotu trzeciego tj. spółki MAKINVEST sp. z o.o., wynikającym z umowy kredytu.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Męczenników Majdanka/Wrońskiej składającej się z działki o numerze 25/2 o łącznej powierzchni 59 150 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/017768/1 Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną do kwoty 15 000 000 PLN na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie ustanowioną celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej z 30 października 2012 roku.

Nieruchomość obciążona jest także służebnością przesyłu na rzecz miejskiego przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji w Lublinie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie.

Spółka jest także użytkownikiem wieczystym stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Męczenników Majdanka/Wrońskiej składającej się z działki o numerze 25/1 o powierzchni 9 837 m².

Nieruchomość obciążona jest także służebnością przesyłu na rzecz miejskiego przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji w Lublinie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie.

Lublin – Matki Teresy z Kalkuty

Spółka jest użytkownikiem wieczystym, stanowiącej własność Gminy Lublin nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Matki Teresy z Kalkuty składającej się z działki nr 65/1 oraz 66/1 o łącznej powierzchni 1788 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/00298023/0. W dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisane są ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość, a to: prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Lubelskich Zakładów Energetycznych S.A. z siedzibą w Lublinie oraz prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Energetycznego Lublin Spółka Akcyjna.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym, stanowiącej własność Gminy Lublin nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Matki Teresy z Kalkuty składającej się z działki nr 65/5 o łącznej powierzchni 3 073 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/00199079/3. W dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisane są ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość, a to: prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Lubelskich Zakładów Energetycznych S.A. z siedzibą w Lublinie oraz prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Energetycznego Lublin Spółka Akcyjna.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym, stanowiącej własność Gminy Lublin nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Matki Teresy z Kalkuty składającej się z działki nr 66/5 o łącznej powierzchni 4 547 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/00199078/6. W dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisane są

ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość, a to: prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Lubelskich Zakładów Energetycznych S.A. z siedzibą w Lublinie oraz prawo użytkowania na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Energetycznego Lublin Spółka Akcyjna.

Nieruchomości powyższe obciążone są hipoteką umowną łączną do kwoty 6 540 000 PLN na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. ustanowioną celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu kredytu z dnia 21 lutego 2013 roku.

Lublin – Zemborzyska

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Zemborzyskiej, składającej się z działki 16/2 o powierzchni 3 770 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/00327415/8.

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Zemborzyskiej, składającej się z działki 17/2 o powierzchni 3 781 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU11/00326826/5.

Ww. nieruchomości obciążone są hipoteką umowną łączną do kwoty 3 000 000 PLN na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie, Oddział w Warszawie celem zabezpieczenia wierzytelności z umowy kredytu z dnia 8 lipca 2013 roku.

Piaseczno - Jazgarzew

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Jazgarzew, pow. piaseczyński, składającej się z działek nr 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WA5M/260142/9. Ponadto Spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3 300 m², objętej księgą wieczystą nr WA11/00008907/4 oraz nieruchomości składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2 700 m², objętej księgą wieczystą nr WA11/00008906/7.

Nieruchomości zostały współobciążone hipoteką umowną łączną wpisaną do KW 2014-04-11 (współobciążającą również nieruchomości WA2M/00168793/1, SZ2S/00003349/8 oraz SZ2S/00003350/8) na sumę 8 250 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E.

Poznań

Spółka jest użytkownikiem wieczystym stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Strzeszyńskiej, składającej się z działek nr 3/10 oraz 3/14 o powierzchni 8 992 m² oraz właścicielem posadowionych na nieruchomości budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr PO1P/00115255/5.

Nieruchomość obciążona jest prawem użytkowania budynku stacji trafo zlokalizowanego na działce 3/10 na rzecz spółki: Korporacja Budowlana Poznań Północ S.A. Ponadto nieruchomość obciążona jest hipoteką łączną do kwoty 6 300 000 PLN ustanowioną na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Sanoku celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy pożyczki pieniężnej na działalność gospodarczą, współobciążającą nieruchomość objętą księgą wieczystą nr WA1O/00046328/5.

Nieruchomość objęta jest decyzją o warunkach zabudowy z 2008 roku dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo-biurowego, jednakże na chwilę obecną Spółka nie posiada sprecyzowanych planów inwestycyjnych związanych z nieruchomością.

Puławny - Dęblińska

Spółka jest użytkownikiem wieczystym stanowiącej własność Urzędu Rejonowego w Puławach nieruchomości położonej przy ulicy Dęblińskiej w Puławach, składającej się z działek nr 932/16, 932/19, 932/23, 932/24, 932/26 o powierzchni 3 733 m² oraz właścicielem budynków posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU1P/00051133/8. Nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym, a to służebnością gruntową przechodu i przejazdu pasem gruntu szerokości czterech metrów przez działki 932/16, 932/19 wzdłuż ich południowej granicy - na rzecz każdego z właścicieli lub wieczystego użytkownika działek 932/5, 931/15, 932/18.

Spółka jest także użytkownikiem wieczystym, stanowiącej własność Skarbu Państwa, nieruchomości położonej przy ulicy Dęblińskiej w Puławach, składającej się z działek nr 932/22, 932/25, 932/27, o powierzchni 30 294 m² oraz

właścicielem budynków posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU1P/00103343/3. Prawo użytkowania wieczystego obciążone jest hipoteką umowną łączną do kwoty 14 070 000 PLN na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. ustanowioną celem zabezpieczenia kredytu na finansowanie budownictwa mieszkaniowego.

Puławy – Włostowice

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Puławach w obrębie 2 Włostowice, składającej się z działki nr 5732/11 o powierzchni 0,9662 ha, dla której Sąd Rejonowy w Puławach, V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1P/00105961/5.

Nieruchomość obciążona hipoteką łączną umowną (współobciążona nieruchomość – KW WA1O/00023820/7) na rzecz Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni na sumę 21 000 000 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu nr FKI-PLN-ZOKK1-11-000025 z dnia 30 czerwca 2011 roku oraz hipoteką łączną umowną (współobciążającą nieruchomość kw WA1O/00023820/7) na rzecz Nordea Bank Finland Plc z siedzibą w Helsinkach do sumy 14 000 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych o nie ustalonej wysokości z tytułu zawarcia umowy ramowej (z uwzględnieniem wszelkich ewentualnych zmian lub uzupełnień powyższej umowy ramowej) oraz z tytułu transakcji pochodnych zawartych w wykonaniu umowy ramowej, w tym także roszczenia o zapłatę wszelkich kwot na podstawie punktu 11 ogólnych warunków transakcji dotyczących instrumentów pochodnych (wersja p2011:1) oraz o zapłatę odsetek za opóźnienia, zwroty kosztów i zapłatę innych kwot należnych od klienta na rzecz banku w związku z zawarciem umowy ramowej (z uwzględnieniem wszelkich ewentualnych zmian lub uzupełnień umowy ramowej) oraz transakcji pochodnych.

Rzeszów – Olbrachta

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ulicy Olbrachta/Lwowskiej składającej się z działek nr 1470/3, 1479/3, 2533/1, 2533/3, , 2533/9, 2533/12, 2533/15, 2533/16, 2533/19, 2533/20, 2533/21, 2533/22, 2533/23 o łącznym obszarze 116 088 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr RZ1Z/00158041/7. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawniono roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej dotyczące lokali realizowanych przez Spółkę w ramach opisanej poniżej inwestycji.

Spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki o nr 2533/13 o powierzchni 3 222 m² objętej księgą wieczystą nr RZ1Z/00196044/6

Spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki o nr 1469/3 o powierzchni 1 132 m² objętej księgą wieczystą nr RZ1Z/0185354/2.

Spółka jest współwłaścicielem udziału w wysokości 75/1500 części w prawie własności nieruchomości składającej się z działki o nr 1459 o powierzchni 3 027 m² objętej księgą wieczystą nr RZ1Z/00104709/5. W dziale III księgi wieczystej wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie prawa własności działki 1459 położonej w Rzeszowie, które to prawo własności nabył : Dariusz Toczek w 1/20 części, Mariusz Lewicki w 1/20 części, Norbert Kamiński w 1/20 części w miejsce udziału 15/100 części Stanisława Korbeckiego.

Nieruchomości powyższe obciążone są hipoteką umowną łączną do kwoty 14 280 000 PLN na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. ustanowionej celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu z dnia 25 maja 2011 roku.

Ponadto nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr RZ1Z/00158041/7 oraz RZ1Z/01960441/6 obciążone są hipoteką do kwoty 11 778 926 PLN na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. ustanowioną celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu z dnia 1 sierpnia 2013 roku.

Stargard Szczeciński

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Stargardzie Szczecińskim przy ulicy Armii Krajowej składającej się z działek nr 21/8, 21/9 i 21/10 o powierzchni 9 573 m² objętej księgą wieczystą nr SZ1T/00107943/5.

Spółka ponadto jest współwłaścicielem w udziale 20/32 części nieruchomości położonej w Stargardzie Szczecińskim przy ulicy Armii Krajowej składającej się z działki nr 21/7 o powierzchni 1 192 m², stanowiącej drogę dojazdową do opisanej powyżej nieruchomości. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ1T/00102307/0.

Nieruchomości obciążone są hipoteką umowną łączną do kwoty 6 000 000,00 PLN ustanowioną na rzecz Alior Bank S.A. zabezpieczającą wierzytelności wynikające z umowy kredytowej nr U0002334831701A o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 02.09.2013 r. oraz umowy o limit na produkty w charakterze gwarancyjnym nr U0002334831701B z dnia 02.09.2013 r.

Nieruchomość objęta KW nr SZ1T/00102307/0 obciążona jest dodatkowo hipoteką łączną umowną zwykłą (współobciążona nieruchomości – KW 22499 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Przysusze V Wydział Ksiąg Wieczystych) na rzecz Banku BPH S.A. oddział w Ostrołęce do kwoty 1 500 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 653010/000357/MP/2008 z dnia 03.12.2008 r., oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną (współobciążona nieruchomości KW nr 22499 prowadzoną przez sąd rejonowy W Przysusze V Wydział Ksiąg Wieczystych na rzecz Banku BPH S.A. oddział w Ostrołęce na sumę 1 020 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 653010/000357/MP/2008 z dnia 03.12.2008 r.

Na nieruchomości Spółka planuje realizację 4-ech etapów inwestycji pn. os. Jagiellończyka obejmujących łącznie budowę 90 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 5 200 m², z czego pierwszy etap obejmować ma budowę 20 lokali.

Szczecin – Warszewo, ul. Zagórskiego

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Szczecinie, na osiedlu Warszewo, przy ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego, składającej się z działek nr 16 i 21/1 o powierzchni 36 094 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SZ1S/00110424/4. Nieruchomość obciążona jest hipoteką do kwoty 9 000 000 PLN na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie Oddział w Warszawie ustanowioną celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu z dnia 8 lipca 2013 roku.

Spółka na nieruchomości planuje budowę budynków mieszkalnych obejmujących 350 lokali o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 18 000 m². W zakresie planów inwestycyjnych Spółki, nie została wydana jeszcze decyzja o warunkach zabudowy, decyzja pozwolenia na budowę, a Spółka nie powierzyła jeszcze wykonania prac projektowych.

Szczecin - Podbórzeńska

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Szczecinie przy ulicy Podbórzeńskiej/Maciejkowej składającej się z działek nr 50/42, 50/43, 50/44, 50/45 o powierzchni 14 270 m², objętych księgą wieczystą nr SZ1S/00195075/1; Na nieruchomości Spółka planuje realizację kolejnego etapu inwestycji pn. Warszewo-Przylesie. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnione są roszczenia o zawarcie umów sprzedaży lokali. Ponadto nieruchomość jest wolna spod obciążeń. W dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisane są ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość, a to:

- i. nieodpłatne i na czas eksploatacji sieci gazowej prawo użytkowania gruntu na rzecz "Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oddział - zakład gazowniczy w Szczecinie,
- ii. nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania przez uprawnioną i jej następców prawnych z gruntu na którym posadowiona będzie infrastruktura elektroenergetyczna obsługująca budynki znajdujące się na działce, z prawem wstępu na nieruchomość celem ułożenia urządzeń elektroenergetycznych, ich eksploatacji, kontroli, przeglądu, konserwacji, wymiany i modernizacji a także usuwania awarii na rzecz Enea Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

W Dziale III księgi wieczystej nieruchomości ujawnione są roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na warunkach określonych w umowie.

Warszawa - Wiertnicza

Spółka jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 196350/287520 części nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnica Wilanów, przy ulicy Wiertniczej, składającej się z działek o nr 67/3, 67/4, 67/5 o łącznym obszarze 3 592 m². Pozostała część nieruchomości w udziale 9117/28752 części stanowi ustawową wspólność majątkową małżeńską Michała Kubasiewicza (Prezesa Zarządu Spółki) oraz Magdaleny Kubasiewicz. Nieruchomość

objęta jest księgą wieczystą nr WA2M/00433383/3. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną do kwoty 9 000 000 PLN stanowiącą zabezpieczenie Obligacji serii C.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 122 m² z 1970 roku.

Spółka na nieruchomości w chwili obecnej nie planuje żadnej inwestycji.

Warszawa - Bandoski

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1 094 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WA2M/00168793/1.

Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną łączną na sumę 8 250 000 PLN (współobciąża nieruchomości nr KW SZ2S/00003349/8, SZ2S/00003350/8, WA5M/00260142/9, WA1I/0008907/4 oraz WA1I/00008906/7) na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E.

Spółka na nieruchomości w chwili obecnej nie planuje żadnej inwestycji.

Warszawa - Bemowo

Spółka jest użytkownikiem wieczystym, stanowiącej własność Gminy Warszawa – Bemowo nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kopalnianej – Fort Chrzanów, stanowiącej działkę nr 9 o powierzchni 115 391 ha oraz właścicielem posadowionych na w/w nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WA1M/00227622/7.

Nieruchomość leży w strefie ochrony prawnej konserwatora zabytków.

Zgodnie z umową o oddanie w użytkowanie wieczyste Spółka zobowiązana została do prowadzenia na terenie nieruchomości prac polegających na zabezpieczeniu obiektu przed dewastacją do czasu uchwalenia nowego planu miejscowego. Po uchwaleniu planu miejscowego o szczegółowości większej niż obowiązujący w chwili zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste (tj. w 2001 roku) Spółka zobowiązana została do kompleksowego zagospodarowania nieruchomości, realizując następujący program projektowanych obiektów z zachowaniem funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej:

- budowa obiektów hotelowych,
- realizacji obiektów sportowych,
- budowa osiedla mieszkaniowego z usługami,
- renowacja terenów fortecznych,
- infrastruktura techniczna na odcinku For Chrzanów – ulica Połczyńska

W/w prace inwestycyjne Spółka zobowiązana była rozpocząć w terminie do dnia 6.12.2006 roku i zakończyć budowę pierwszych obiektów kubaturowych w terminie do dnia 6.12.2008 roku.

Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Chrzanów 3 Fort Chrzanów przyjęty Uchwałą Rady Gminy Warszawa – Bemowo Nr XX/162/02 20.06.2002 roku, zgodnie z którym nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych w planie jako tereny nieuciążliwych usług komercyjnych, tereny zieleni publicznej, tereny parkingów publicznych i usług komercyjnych.

Nieruchomość jest przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej ze spółką Grunty spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z dnia 9 grudnia 2008 roku, zgodnie z którą Spółka oraz Grunty spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązały się zawrzeć w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego grunty oraz własności posadowionych na gruncie budynków za cenę 3 529 000,00 PLN. Z uwagi na upływ rocznego terminu przedawnienia strony umowy przedwstępnej zgodnie z art. 390 §3 utraciły roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie Grunty spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wciąż ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej zostały wpisane następujące ograniczone prawa rzeczowe i roszczenia:

- a) nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo użytkowania polegające na prawie wstępu na nieruchomość, którego zakres został ograniczony do prawa korzystania z pasa gruntu o szer. 1,5 m wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia, niezbędnego do wejścia w teren właściwych służb technicznych spółki pod firmą rwe stoen operator sp. z o.o. oraz sprzętu, w celu wybudowania, eksploatacji, konserwacji i modernizacji na rzecz RWE STOEN OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

- b) roszczenie wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 09.12.2008 r. zawartej przed Asesorem Notarialnym Arturem Szadkowskim w Kancelarii Notarialnej w Warszawie za Repertorium A nr 16788/2008 na rzecz GRUNTY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Józefosław – gm. Piaseczno

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Józefosławiu, gm. Piaseczno, składającej się z działek nr 348/3, 348/5, 348/6 o łącznej powierzchni 6,0975 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00271907/0. W księdze wieczystej ujawniono służebności gruntowe obciążające nieruchomość. Z uwagi jednak na fakt, iż Spółka nabyła nieruchomość od syndyka masy upadłości, w toku postępowania upadłościowego, zgodnie z art. 313 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, sprzedaż nieruchomości przez syndyka spowodowała wygaśnięcie praw ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej. Skutek ten powstał z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, jednakże podstawą do wykreślenia praw będzie prawomocny plan podziału sumy uzyskanej przez syndyka ze sprzedaży nieruchomości.

Ponadto nieruchomość obciążona została hipoteką umowną do kwoty 15 000 000 PLN na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z tytułu udzielonego Spółce na podstawie umowy nr 30/54/IK/2013 z dnia 23.12.2013 roku kredytu inwestycyjnego ramach rachunku kredytowego.

Zakopane – ul. Goszczyńskiego.

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Zakopanem przy ul. Goszczyńskiego, składającej się z działki nr 47/2 w Obr. 11 o powierzchni 0,0265 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr NS1Z/00051393/1.

Nieruchomość jest wolna spod obciążeń.

Lokale gotowe na sprzedaż

Istotny składnik majątku Spółki stanowią również niewyodrębnione gotowe lokale mieszkalne oraz usługowe wybudowane w ramach zakończonych inwestycji deweloperskich przeznaczone do sprzedaży zlokalizowane w Szczecinie (Warszewo-Przylesie Etap II oraz III, Dom nad Płonią, Arkońska Park), w Lublinie (os. Perły Kaliny oraz Słoneczny Dom, Etap F i G), Krakowie (Apartamenty pod Magnoliami), Puławach (Słoneczne Piaski Etap I), Piasecznie (zespół Brzezińska), Zakopanem (Rezydencja Manru).

5.18. Istotne umowy, w tym umowy inwestycyjne, kredytowe i pożyczek

5.18.1. Umowy kredytowe

Realizowane przez Spółkę inwestycje deweloperskie, a także częściowo bieżąca działalność Spółki finansowane są w znacznej mierze na podstawie udzielanych przez banki kredytów. W chwili obecnej Spółkę wiążą następujące umowy kredytowe:

5.18.1.1. Umowa kredytu inwestycyjnego nr 51102031760000589600361535 w walucie polskiej zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w Warszawie z dnia 21 lutego 2013 roku.

Spółka na podstawie wskazanej powyżej umowy kredytowej zaciągnęła kredyt na kwotę 4 360 000,00 PLN na okres od 21 lutego 2013 roku do 20 lutego 2018 roku, przeznaczonego na finansowanie nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu, obejmującego działki nr 65/1,66/1, 65/5 i 66/6 położone w Lublinie przy ul. Matki Teresy z Kalkuty, dla których Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr LU1I/00298023/0, KW nr LU1I/00199079/3 i KW nr LU1I/00199078/6. Spółka zobowiązana jest do spłaty kredytu w 58 równych ratach miesięcznych począwszy od 20 maja 2013 roku do 20 lutego 2018 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu jest: hipoteka łączna umowna do kwoty 6 540 000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego opisanej powyżej nieruchomości; klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Spółki

prowadzonych przez PKO BP S.A. Oddział IV w Lublinie; weksel własny *in blanco* wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową.

W przypadku niedotrzymania przez Spółkę warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Spółkę zdolności kredytowej oraz w przypadku: istotnego obniżenia wartości zabezpieczenia lub utraty przedmiotu zabezpieczenia; podania we wniosku o udzielenie kredytu lub dokumentach, na podstawie których udzielono kredytu informacji niezgodnych ze stanem faktycznym lub prawnym PKO BP S.A. może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę.

5.18.1.2. Umowa kredytowa nr U0002033969694 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności zawarta w dniu 4 kwietnia 2012 roku w Warszawie z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Spółka na podstawie wskazanej powyżej umowy kredytowej zaciągnęła kredyt na kwotę 18 562 830,00 PLN przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji polegającej na budowie etapu III osiedla Warszewo Przylesie w Szczecinie przy ul. Maciejkowej/Kalinowej. Dzień ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na 30 sierpnia 2018 roku, przy czym kapitał płatny miesięcznie poczynawszy od dnia 1 września 2012 roku ze środków zgromadzonych na rachunku projektu na koniec każdego miesiąca.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu przez Spółkę jest: pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków bankowych Spółki prowadzonych w Banku; hipoteka do kwoty 27 844 245,00 PLN na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek i innych kosztów kredytu, ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości położonej w Szczecinie, stanowiącej własność Spółki, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00195076/8; cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji na rzecz Banku w całym okresie kredytowania; niepotwierdzona cesja wierzytelności z zawieranych i zawartych umów sprzedaży nieruchomości, notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości w przypadku braku spłaty kredytu.

5.18.1.3. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 5697058/50/K/In/11 zawarta dnia 25 maja 2011 roku w Lublinie z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Spółka na podstawie wskazanej powyżej umowy kredytowej zaciągnęła kredyt na kwotę 8 400 000,00 PLN, przeznaczony na finansowanie zakupu nieruchomości położonej przy ul. Lwowskiej i ul. Olbrachta w Rzeszowie. Bank udziela kredytu na okres 120 miesięcy tj. od 25 maja 2011 roku do 15 maja 2021 roku.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: hipoteka łączna umowna do kwoty 14 280 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej, składającej się z prawa własności 57 działek oraz udziałach w działkach stanowiących drogi publiczne, położonych w Rzeszowie przy ul. Lwowskiej oraz ul. Olbrachta; oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 prawa bankowego; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego przez Bank BPS SA OR Lublin; weksel własny *in blanco* z wystawienia Spółki wraz z deklaracją wekslową.

Bank może wypowiedzieć umowę kredytu lub obniżyć kwotę kredytu lub/oraz zażądać dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w przypadku utraty przez Spółkę zdolności kredytowej albo niedotrzymania przez Spółkę warunków udzielenia kredytu określonych w umowie.

5.18.1.4. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 5697058/49/K/In/11 zawarta dnia 25 maja 2011 roku w Lublinie z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Spółka na podstawie wskazanej powyżej umowy kredytowej zaciągnęła kredyt na kwotę 12 279 358,00 PLN, przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztu zakupu nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Woronieckiego i Nałkowskich. Bank udziela kredytu na okres 120 miesięcy tj. od 25 maja 2011 roku do 15 maja 2021 roku.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: hipoteka łączna umowna do kwoty 20 874 909,00 PLN na nieruchomościach gruntowych, położonych w Lublinie w rej. ul. Woronieckiego i ul. Nałkowskich opisanych w KW nr LU1I/00257252/5 i LU1I/00115444/1; oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art.97 prawa bankowego; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego przez Bank BPS SA OR Lublin; weksel własny *in blanco* z wystawienia Spółki wraz z deklaracją wekslową.

Bank może wypowiedzieć umowę kredytu lub obniżyć kwotę kredytu lub/oraz zażądać dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w przypadku utraty przez Spółkę zdolności kredytowej albo niedotrzymania przez Spółkę warunków udzielenia kredytu określonych w umowie.

5.18.1.5. Umowa nr 26/27/BK/2012 o kredyt inwestycyjny w ramach rachunku kredytowego zawarta dnia 30 października 2012 roku w Warszawie z Polskim Bankiem Spółdzielczym w Ciechanowie.

Spółka na podstawie wskazanej powyżej umowy kredytowej zaciągnęła kredyt na kwotę 10 000 000,00 PLN, z przeznaczeniem na zakup Przedsiębiorstwa – spółki pod firmą Nowe Ogrody 4 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na okres od 30 października 2012 roku do 31 października 2022 roku.

Zabezpieczenie kredytu: trzy weksle *in blanco* wraz z deklaracją wekslową wystawione przez Spółkę; pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bieżącym ustanowione na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie.; hipoteka łączna do kwoty 15 000 000,00 PLN na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie oraz SGB Bank S.A na nieruchomości opisanej w KW nr LU1I/00191730/9. LU1I/0017758/1, LU1I/00113530/7, kaucja pieniężna w wysokości 2 000 000,00 PLN zdeponowana w Polskim Banku Spółdzielczym w Ciechanowie, dodatkowa kaucja pieniężna w wysokości 2 000 000,00 PLN zdeponowana w Polskim Banku Spółdzielczym w Ciechanowie.

Na podstawie art. 97 prawo bankowe Spółka oświadcza, iż poddaje się dobrowolnie egzekucji, a bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny do kwoty zadłużenia wynoszącej nie więcej niż 22 500 000,00 PLN; Bank ma prawo do 31.10.2025 r. wystąpić do właściwego sądu powszechnego o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu.

Bank zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy kredytu w całości lub w części i żądania jego spłaty w terminie określonym w oświadczeniu o wypowiedzeniu, w razie min: utraty przez Spółkę zdolności kredytowej; zagrożenia terminowej spłaty kredytu wraz z odsetkami lub nieterminowego regulowania należności bankowych; wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem.

5.18.1.6. Umowa nr 3393/18/KPP/2012 o pożyczkę pieniężną na działalność gospodarczą zawarta dnia 28 grudnia 2012 roku w Warszawie z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku.

Spółka na podstawie wskazanej powyżej umowy otrzymała pożyczkę pieniężną w kwocie 3 800 000,00 PLN na działalność gospodarczą na okres od 28 grudnia 2012 roku do 5 grudnia 2017 roku.

Zabezpieczenie spłaty: hipoteka umowna łączna do kwoty 6 300 000,00 PLN na nieruchomości opisanej w KW nr WA1O/00046328/5 oraz na użytkowaniu wieczystym gruntu oraz na budynku stanowiącym odrębną nieruchomość opisanych w KW nr PO1P/00115255/5, hipoteka umowna do kwoty 1 300 000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości opisanej w KW nr LU1P/00106464/8; cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości opisanej w KW nr WA1O/00046328/5; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Spółki prowadzonego przez Bank; zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych gromadzonych na rachunku bieżącym Spółki prowadzonym przez Bank; weksel własny *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową.

Bank zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy pożyczki albo obniżenia kwoty pożyczki w razie m. in.: utraty przez Spółkę zdolności kredytowej; zagrożenia terminowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami lub nieterminowego regulowania należności bankowych; wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem.

5.18.1.7. Umowa kredytowa nr U0002334831701C o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z 2 września 2013 roku z Alior Bank S.A.

Spółka na podstawie ww. umowy zaciągnęła kredyt w kwocie 10 000 000,00 PLN z przeznaczeniem na częściowe refundowanie wykupu Obligacji serii A. Spłata kredytu nastąpić winna w ośmiu równych ratach do 30 czerwca 2017 roku.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym, hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 PLN na lokalach mieszkalnych i usługowych, przelew prac z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia kredytu oraz notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży lokali stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytu po cenie 2 000 -3 000 PLN/m².

5.18.1.8. Umowa kredytowa Nr U0002334831701A o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 2 września 2013 roku z Alior Bank S.A.

Na podstawie ww. umowy bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym na finansowanie bieżącej działalności Spółki (w tym spłatę kredytu w rachunku bieżącym udzielonym przez Nordea Bank) w kwocie 3 000 000,00 PLN. Termin spłaty kredytu określono na 1 września 2014 roku.

Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka do kwoty 6 000 000,00 PLN na nieruchomości położonej w Józefosławiu, gm. Piaseczno, stanowiącej własność spółki Grunty sp. z o.o. SKA objętej księgą wieczystą nr WA5M/00356216/9 (zabezpieczająca również wierzytelności banku z umowy o limit na produkty o charakterze gwarancyjnym Nr U0002334831701B z dnia 2 września 2013 roku).

5.18.1.9. Umowa nr 13/35/IK/2013 o kredyt inwestycyjny w ramach rachunku kredytowego zawarta w dniu 8 lipca 2013 roku z Polskim Bankiem Spółdzielczym w Ciechanowie.

Na podstawie ww. umowy bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego długoterminowego w kwocie 7 400 000 PLN do dnia 30 czerwca 2023 roku.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: hipoteka do kwoty 9 000 000,00 PLN na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SZ1S/00110424/4, hipoteka łączna do kwoty 3 000 000,00 PLN na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr LU1I/00327415/8, LU1I/00326826/5, hipoteka do kwoty 1 000 000,00 PLN na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr LU1I/00326827/2, stanowiącej własność spółki GRUNTY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym oraz weksle *in blanco*.

5.18.1.10. Umowa o kredyt obrotowy nr 5697058/64/K/Ob./13 z dnia 1 sierpnia 2013 roku z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A.

Na podstawie ww. umowy bank udzielił spółce kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 6 928 780,00 złotych do dnia 30 grudnia 2015 roku.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: hipoteka umowna do kwoty 11 778 926,00 PLN na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr RZ1Z/00158041/7, weksel własny *in blanco*, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej budowy, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży mieszkań.

5.18.1.11. Umowa o kredyt inwestycyjny w ramach rachunku kredytowego 36 8213 0008 1010 0900 2768 0004 z dnia 23 grudnia 2013 roku z Polskim Bankiem Spółdzielczym w Ciechanowie.

Na podstawie ww. umowy bank udzielił spółce kredytu inwestycyjnego w kwocie 10 000 000,00 PLN na okres od dnia 23.12.2013 r. do dnia 30.11.2023 r. z przeznaczeniem na zakup nieruchomości w Józefosławiu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu stanowi weksle *in blanco*, pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bieżącym prowadzonym w PBS w Ciechanowie, hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 PLN na nieruchomości w Józefosławiu, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00271907/0, kaucja środków pieniężnych w kwocie 2 000 000,00 PLN oraz przejściowe poręczenie cywilne Michała i Magdaleny Kubasiewiczów.

5.18.2. Poręczenia

Spółka nie jest obecnie związana żadną umową poręczenia.

5.18.3. Gwarancje bankowe

Spółka jest stroną umowy ramowej o udzielenie odnawialnej linii gwarancyjnej nr FGW-PLN-OWAR1-05-000003 z dnia 8 września 2005 roku wraz z Aneks nr 10 do Umowy z dnia 17 września 2013 roku z NORDEA BANK Polska Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie. Udzielony limit na gwarancje wynosi 550 000,00 zł.

Spółka jest stroną umowy o limit na produkty o charakterze gwarancyjnym Nr U0002334831701B z dnia 2 września 2013 roku zawartej z Alior Bank S.A.. Na podstawie ww. umowy bank udzielił Spółce limitu umożliwiającego

składanie zleceń udzielenia gwarancji do kwoty 2.600.000 złotych do wykorzystania w terminie do dnia 1 września 2016 roku. Zabezpieczeniem wiarytelności banku z ww. umowy jest: hipoteka do kwoty 6 000 000 PLN na nieruchomości położonej w Józefosławiu, gm. Piaseczno, stanowiącej własność spółki Grunty sp. z o.o. SKA objętej księgą wieczystą nr WA5M/00356216/9.

W ramach wyżej wymienionej linii gwarancyjnej Nordea Bank S.A. w dniu 25 września 2013 roku udzielił do dnia 2 września 2014 roku gwarancji spółce AN 69 Building sp. z o.o. do kwoty 35 000,00 PLN celem zabezpieczenia zobowiązań Spółki wynikających z umowy najmu powierzchni biurowej oraz parkingów w budynku biurowym BTC Office Center położonym w Warszawie przy Alei Niepodległości 69.

5.18.4. Umowy konsorcjum

Spółka realizuje dwie inwestycje deweloperskie w ramach współpracy z podmiotami trzecimi na podstawie umów konsorcjum.

Na podstawie umowy konsorcjum z dnia 9 lutego 2010 roku zawartą z MANN Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej jako Mann), realizowany jest projekt deweloperski „Nowe Mysiadło”, polegający na budowie i sprzedaży 13 domów w miejscowości Mysiadło – gmina Lesznowola, na będącej własnością Mann nieruchomości gruntowej składającej się z jedynej działki nr 12 objętej księgą wieczystą nr WA5M/00014278/2.

Wszelkie prace związane z realizacją inwestycji, a następnie sprzedażą domów powierzone zostały Spółce. Spółce przysługuje wynagrodzenie w wysokości: 580 000,00 PLN netto za każdy zrealizowany budynek z tytułu prowadzonych prac budowlanych, 2% ceny netto sprzedaży z tytułu świadczenia usług marketingowych, od 1 do 4% ceny netto sprzedaży z tytułu usług doradztwa handlowego oraz 8% ceny netto sprzedaży z tytułu „zysku własnego”. Umowa została zawarta do czasu realizacji wszystkich budynków w ramach inwestycji. Do tej pory wybudowane zostały wyłącznie pierwsze dwa budynki, które nie zostały jeszcze sprzedane.

Zabezpieczeniem roszczeń Spółki wynikających ze wskazanej umowy konsorcjum jest hipoteka kaucyjna ustanowiona na w/w nieruchomości, ustanowiona do kwoty 5 000,000,00 PLN tytułem zabezpieczenia roszczeń o poniesione przez Spółkę nakłady.

Ponadto na podstawie umowy z dnia 1 lipca 2008 roku zawartej ze spółką pod firmą: PROMO – NET Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie (dalej jako PromoNet) strony postanowiły wspólnie doprowadzić do wybudowania budynku wielomieszkaniowego: „Rezydencja Manru”, na stanowiącej własność Spółki nieruchomości położonej w Zakopanem przy ul. Grunwaldzkiej. Na podstawie umowy konsorcjum strony ustaliły, iż liderem konsorcjum będzie Spółka, która będzie pokrywała bieżące wydatki konsorcjum, z czego 25% zwracać jej będzie PromoNet. W umowie postanowiono iż zysk z inwestycji podzielony zostanie w następujący sposób: Spółka uzyska 75%, zaś PromoNet 25% zysku. Inwestycja została już zakończona. Spółka posiada jeszcze niesprzedane Lokale zrealizowane w ramach inwestycji.

5.18.5. Umowy o generalne wykonawstwo

Wszystkie inwestycje realizowane przez Spółkę powierzone zostały spółce MDI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie umów o generalne wykonawstwo obejmujących identyczne warunki prawne. We wszystkich umowach zastosowano system wynagrodzenia ryczałtowego, płatnego na podstawie comiesięcznych faktur częściowych, adekwatnych do stanu zaawansowania prac. Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy przez MDI S.A. są weksle własne in blanco, na kwotę do 5% wartości przedmiotu umowy. Umowy nie przewidują innych zabezpieczeń należytego wykonania umowy przez strony, za wyjątkiem umowy z dnia 17 kwietnia 2012 roku.

Spółka obecnie związana jest z MDI S.A. następującymi umowami o generalne wykonawstwo:

- Umowa z dnia 10 października 2012 roku na wykonanie II etapu inwestycji pn. „Osiedle Słoneczne” w Rzeszowie; umowa określa wynagrodzenie ryczałtowe na kwotę 9 120 000 PLN;
- Umowa z dnia 17 kwietnia 2012 roku na wykonanie budynku mieszkalnego w Lublinie przy ul. Woronieckiego; określa wynagrodzenie ryczałtowe generalnego wykonawcy na kwotę 7 720 839 PLN;
- Umowa z dnia 14 października 2013 roku na wykonanie I etapu inwestycji pn. „Osiedle Ostoja Warzymice” w Warzymicach gmina Kołbaskowo; umowa określa wynagrodzenie ryczałtowe generalnego wykonawcy na kwotę 7 177 500 PLN,

- Umowa z dnia 21 października 2013 roku na wykonanie II etapu inwestycji pn. „Osiedle Ostoja Warzymice” w Warzymicach gmina Kołbaskowo; umowa określa wynagrodzenie ryczałtowe generalnego wykonawcy na kwotę 3 158 000 PLN,
- Umowa z dnia 15 listopada 2013 roku na wykonanie Etapu 2, Zadania G w ramach inwestycji Słoneczny Dom w Lublinie przy ul. Woronieckiego; umowa określa wynagrodzenie w wysokości 17.585.408,00 złotych.

5.18.6. Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości

W dniu 2 sierpnia 2012 roku Spółka zawarła w formie aktu notarialnego z osobami fizycznymi przedwstępne umowy sprzedaży, w wykonaniu których Spółka nabyć ma prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy Alei Wilanowskiej o powierzchni 3 113 m², pod warunkiem uprzedniego uzyskania przez Spółkę decyzji pozwolenia na budowę. Umowa przyrzeczona zawarta ma zostać w terminie do września 2014 roku.

W dniu 27 marca 2003 roku Spółka zawarła w formie aktu notarialnego z Rejonową Spółdzielnią Ogrodniczo-Pszczelarską w Szczecinie w likwidacji przedwstępną umowę sprzedaży, w wykonaniu której Spółka nabyć ma prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Szczecinie o łącznej powierzchni 31 686 m². Umowa przyrzeczona zawarta ma zostać w terminie do września 2014 roku.

W dniu 19 lipca 2012 roku Spółka zawarła w formie aktu notarialnego z osobami fizycznymi przedwstępną umowę sprzedaży, w wykonaniu której Spółka nabyć ma prawo własności nieruchomości położonej w Krakowie o łącznej powierzchni 1 270 m². Umowa przyrzeczona zawarta miała zostać do 31 grudnia 2015 roku po uprzednim uzyskaniu przez spółkę decyzji ustalającej warunki zabudowy oraz decyzji pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych.

5.19. Wykaz wspólników Emitenta posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Kapitał zakładowy Emitenta obecnie wynosi 15 680 000,00 PLN (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 15 680 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każdy.

Tabela 10 Struktura udziałowców Emitenta

Podmiot	Liczba udziałów	Proc. udziałów	Liczba głosów	Proc. Głosów	Wartość nominalna, PLN
Andrzej Kubasiewicz	5 143	32,80%	5 143	32,80%	5 143 000,00
Michał Kubasiewicz	5 434	34,66%	5 434	34,66%	5 434 000,00
Joanna Oppeln-Bronikowska	5 103	32,54%	5 103	32,54%	5 103 000,00
Razem	15 680	100	15 680	100	15 680 000,00

Źródło: Opracowanie Capital One Advisers na podstawie danych Emitenta

6. Sprawozdania finansowe

6.1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2013 wraz z opinią biegłego rewidenta



SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

MAK DOM Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
z siedzibą w Starej Iwicznej przy ul. Nowej 23

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2013
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

MAK DOM sp. z o.o.

05-500 Piaseczno, Stara Iwiczna, ul. Nowa 23, tel. 22 737-70-80, fax 22 750-62-42
Sąd Rejonowy, XIV Wydział Gospodarczy, KRS 0000132540, kapitał zakładowy 15.680.000 PLN
Prezes: Michał Kubasiewicz, NIP: 521-008-04-62, REGON 010101561
BNP Paribas Bank Polska S.A. konto nr 21 1600 1068 0003 0102 1127 9001
www.makdom.pl

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
MAK DOM Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
z siedzibą w Starej Iwicznej przy ul. Nowej 23
za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Podstawowy przedmiot działalności to :
 - działalność deweloperska,
 - budownictwo mieszkaniowe,
 - budownictwo ogólnoprzemysłowe,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
2. Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000132540
3. Czas na jaki została zarejestrowana Spółka : nieograniczony.
4. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : od 01.01.2013r. do 31.12.2013r..
5. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości, na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją zasad (polityką) rachunkowości wprowadzoną do stosowania zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 12 stycznia 2004r zawierającą:
 1. zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
 2. zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
 3. zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
 4. system ochrony danych i zbiorów,
 5. własny wzór sprawozdania z kalkulacyjnym rachunkiem zysków i strat zgodny w szczególności z postanowieniami art. 4,10,50 oraz rozdziałów 2,4 i 8 ustawy o rachunkowości.

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczonych ustawą i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni.

Wykazane w bilansie na koniec okresu sprawozdawczego aktywa i pasywa, pomijając te, które wykazano w wartości nominalnej, wyceniono następującymi metodami:

1. aktywa trwałe w cenie nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne,
2. zapasy towarów – w cenie nabycia
3. rozrachunki w kwocie wymagającej zapłaty pomniejszone o odpisy aktualizujące należności .

sporządziła:
Maria Madej
osoba fizyczna
świadectwo kwalifikacyjne
nr 32597/02

14.04.2014r.

H. K.
Michał Kubasiewicz
Prezes Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Witold Woliński
Witold Woliński
Członek Zarządu

Bilans

wiersz	AKTYWA	Stan na 01.01.2013	Stan na 31.12.2013
A	AKTYWA TRWAŁE	31 023 432,13	27 111 008,06
A.I.	Wartości niematerialne i prawne	31 490,41	8 293,09
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	31 490,41	8 293,09
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
A.II.	Rzeczowe aktywa trwałe	25 136 941,72	24 889 100,97
1.	Środki trwałe	25 136 941,72	24 889 100,97
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 448 888,35	23 032 874,54
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	1 416 632,23	1 694 325,84
c)	urządzenia techniczne i maszyny	25 828,72	29 677,90
d)	środki transportu	226 642,25	113 585,31
e)	inne środki trwałe	18 950,17	18 637,38
2.	Środki trwałe w budowie		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek		
A.IV.	Inwestycje długoterminowe	5 665 000,00	2 114 000,00
1.	Nieruchomości	3 865 000,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	2 114 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	1 800 000,00	1 814 000,00
	- udziały lub akcje	1 800 000,00	1 814 000,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	300 000,00
	- udziały lub akcje		300 000,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
A.V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	190 000,00	99 614,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	190 000,00	99 614,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		

sporządziła: *Marta Madej*
Marta Madej
 świadectwo kwalifikacyjne
 nr 33097/02

14.04.2014r.

h. Kubasiewicz
 Michał Kubasiewicz
 Prezes Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
Witold Woliński
 Witold Woliński
 Członek Zarządu

B.	AKTYWA OBROTOWE	198 885 131,49	190 352 374,17
BI.	Zapasy	164 525 945,44	151 493 791,59
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku	87 410 476,95	59 776 086,63
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	68 210 716,41	80 665 624,94
5.	Zaliczki na dostawy	8 904 752,08	11 052 080,02
BII.	Należności krótkoterminowe	21 814 430,82	27 027 366,17
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	21 814 430,82	27 027 366,17
a)	z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty:	21 705 918,31	25 081 961,75
	- do 12 miesięcy	21 705 918,31	25 081 961,75
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	102 630,64	185 672,62
c)	inne	5 881,87	1 759 731,80
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
B.III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 930 468,72	10 166 836,23
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 930 468,72	10 166 836,23
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	2 862 958,90	3 062 222,90
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	2 862 958,90	3 062 222,90
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 067 509,82	7 104 613,33
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	8 067 509,82	7 104 613,33
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 614 286,51	1 664 380,18
	AKTYWA RAZEM	229 908 563,62	217 463 382,23

sporządziła:

Maria Madej

Księgowa
Świadectwo kwalifikacyjne
nr 13597/04

14.04.2014r.


 Michał Kubasiewicz
 Prezes Zarządu


MAK DOM Sp. z o.o.
 Członek Zarządu
 mgr inż. Witold Woliński
 Członek Zarządu

wiersz	PASYWA	Stan na 01.01.2013	Stan na 31.12.2013
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	79 627 212,35	83 989 271,76
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	58 360 566,97	63 947 212,35
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	5 890 006,60	4 362 059,41
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego - wielkość ujemna	-303 361,22	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	150 281 351,27	133 474 110,47
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 648 730,00	752 019,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	648 730,00	592 019,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	1 000 000,00	160 000,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa	1 000 000,00	160 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	86 970 860,17	72 828 247,93
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	86 970 860,17	72 828 247,93
a)	kredyty i pożyczki	63 695 860,17	57 828 247,93
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 275 000,00	15 000 000,00
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	15 049 702,89	23 670 765,35
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	15 049 702,89	23 670 765,35
a)	kredyty i pożyczki	1 380 300,27	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	11 610 222,79	21 641 900,20
	- do 12 miesięcy	11 610 222,79	21 641 900,20
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 363 143,24	453 381,85
h)	z tytułu wynagrodzeń	8 807,40	8 807,40
i)	inne	687 229,19	1 566 675,90
3.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	46 612 058,21	36 223 078,19
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	46 612 058,21	36 223 078,19
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	46 612 058,21	36 223 078,19
	PASYWA RAZEM	229 908 563,62	217 463 382,23

Sporządziła Maria Madej
 14.04.2014r. Wydawnictwo Analityczne
 nr/33997/02

Michał Kubasiewicz
 Prezes Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
 Członek Zarządu
Witold Woliński
 Członek Zarządu
 mgr inż. Witold Woliński

MAK DOM sp. z o.o.

5

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)		za okres 01.01.-31.12.2012r	za okres 01.01.-31.12.2013r
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	65 948 788,20	82 634 937,32
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	51 633 118,76	72 475 108,53
	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	14 315 669,44	10 159 828,79
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	48 965 853,24	64 767 796,58
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	36 555 267,39	55 087 926,29
	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12 410 585,85	9 679 870,29
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	16 982 934,96	17 867 140,74
D	Koszty sprzedaży	1 925 525,47	1 247 057,35
E	Koszty ogólnego zarządu	5 167 580,42	6 086 920,24
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	9 889 829,07	10 533 163,15
G	Pozostałe przychody operacyjne	3 214 762,57	2 109 621,62
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	61 950,00	2 037 936,92
	II. Dotacje	0,00	0,00
	III. Inne przychody operacyjne	3 152 812,57	71 684,70
H	Pozostałe koszty operacyjne	115 954,80	202 203,36
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	III. Inne koszty operacyjne	115 954,80	202 203,36
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	12 988 636,84	12 440 581,41
J	Przychody finansowe	478 241,94	813 405,88
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	II. Odsetki, w tym:	478 193,14	813 405,88
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
	V. Inne	48,80	0,00
K	Koszty finansowe	6 172 408,18	7 988 326,88
	I. Odsetki, w tym:	5 462 635,00	6 739 798,24
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
	II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
	IV. Inne	709 773,18	1 248 528,64
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	7 294 470,60	5 265 660,41
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
	I. Zyski nadzwyczajne	13 232,28	16 056,39
	II. Straty nadzwyczajne	13 232,28	16 056,39
N	Zysk (strata) brutto (L + M)	7 294 470,60	5 265 660,41
O	Podatek dochodowy	1 404 464,00	903 601,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	5 890 006,60	4 362 059,41

sporządziła

Maria Madej

Księgowa
Świadczenie świadczeniowe
nr 3389/02

14.04.2014r.

MAK DOM sp. z o.o.

Michał Kubasiewicz
Prezes Zarządu

MAK DOM sp. z o.o.

Członek Zarządu

Witold Woliński
Członek Zarządu

mgr inż. Witold Woliński

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH (metoda pośrednia)

T R E Ś Ć	rok 2012	31.12.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	5 890 006,60	4 362 059,41
II. Korekty o pozycje:	-31 942 107,53	15 816 013,98
1. Amortyzacja	160 753,89	182 892,28
2. Zyski/Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i dywidendy otrzymane i zapłacone	5 881 690,16	7 634 464,84
4. Zysk (strata) na działalności inwestycyjnej	-61 950,00	-2 037 936,92
5. Zmiana stanu rezerw	573 718,47	-896 711,00
6. Zmiana stanu zapasów	-24 360 004,79	16 493 565,09
7. Zmiana stanu należności i roszczeń	7 419 104,20	-5 212 935,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów) oraz funduszy specjalnych	-4 044 063,37	10 001 362,73
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 206 638,89	40 292,33
10. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-15 113 984,67	-10 388 980,02
11. Inne korekty	-1 190 732,53	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-26 052 100,93	20 178 073,39
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	164 664,16	2 568 979,90
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	61 950,00	2 562 243,90
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	102 714,16	6 736,00
a) w jednostkach powiązanych		1 000,00
b) w pozostałych jednostkach	102 714,16	5 736,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	71 800,00	5 736,00
- odsetki	30 914,16	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	192 248,04	377 572,43
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych składników aktywów trwałych	175 448,04	32 572,43
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	16 800,00	345 000,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	15 000,00
b) w pozostałych jednostkach	16 800,00	330 000,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	300 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	16 800,00	30 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-27 583,88	2 191 407,47

sporządziła:

Maria Małdej
Księgowa
świadczenie kwalifikacyjne
nr 33397/62

14.04.2014r.

M. Kubasiewicz
Michał Kubasiewicz
Prezes Zarządu

Witold Woliński
MAK DOM Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Witold Woliński
Członek Zarządu

MAK DOM sp. z o.o.

7

TREŚĆ	rok 2012	31.12.2013
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	56 447 451,18	50 917 535,06
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	56 318 231,70	35 104 129,18
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	15 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	129 219,48	813 405,88
II. Wydatki	37 453 631,44	74 249 912,41
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłata kredytów i pożyczek	31 411 857,64	42 352 041,69
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		23 275 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	2 424 739,50	2 820 092,50
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	3 086 330,03	4 724 249,58
9. Inne wydatki finansowe	530 654,27	1 078 528,64
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	18 993 759,74	-23 332 377,35
D. Przepływy pieniężne netto	-7 085 915,07	-962 896,49
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych , w tym	-7 085 915,07	-962 896,49
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek roku obrotowego	15 153 424,89	8 067 509,82
G. Środki pieniężne na koniec roku obrotowego , w tym	8 067 509,82	7 104 613,33
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

sporządziła:

Maria Madej
Świadectwo kwalifikacyjne
nr 33807/02

14.04.2014r.

h. Kubasiewicz
 Michał Kubasiewicz
 Prezes Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
 Członek Zarządu
Witold Woliński
 inż. Witold Woliński
 Członek Zarządu

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

wiersz	Treść	Zmiany w składnikach funduszu w okresie	
		01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	74 040 566,97	79 627 212,35
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	74 040 566,97	79 627 212,35
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	15 680 000,00	15 680 000,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	15 680 000,00	15 680 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	50 044 861,68	58 360 566,97
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	8 315 705,29	5 890 006,60
	a) zwiększenie (z tytułu)	8 315 705,29	5 890 006,60
	- zysk netto z roku poprzedniego	8 315 705,29	5 890 006,60
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	303 361,22
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	58 360 566,97	63 947 212,35
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 637 460,67	3 637 460,67
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 315 705,29	8 315 705,29
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	8 315 705,29	8 315 705,29
	b) zmniejszenie (z tytułu)	8 315 705,29	8 315 705,29
	- na zwiększenie kapitału zapasowego	0,00	8 315 705,29
	- wypłata dywidendy	0,00	0,00
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8	Wynik netto	5 586 645,38	4 362 059,41
	a) zysk netto zatwierdzony	5 890 006,60	4 362 059,41
	b) zysk netto (korekta błędów podstawowych)	-303 361,22	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	79 627 212,35	83 989 271,76
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	79 627 212,35	83 989 271,76

sporządził: Małgorzata Madej
 świadectwo kwalifikacyjne
 nr 33397/02
 14.04.2014r.

Michał Kubasiewicz
 Prezes Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
 Członek Zarządu
Witold Woliński
 inż. Witold Woliński
 Członek Zarządu

**DODATKOWE
INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
MAK DOM Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością.**

**DZIAŁ I.
DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU**

1. Zmiany wartości grup rodzajowych środków trwałych.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Wartość brutto na początek okresu	23 448 888,35	2 025 569,92	186 668,15	662 748,60	261 223,54	26 585 098,56
2. Zwiększenia, w tym:	76 697,19	326 891,57	22 584,99	1 246,87	8 740,57	436 161,19
a/ zakup	0,00	0,00	22 584,99	1 246,87	8 740,57	32 572,43
b/ inwestycje	76 697,19	326 891,57	0,00	0,00	0,00	403 588,76
c/ aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d/ pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zmniejszenia, w tym:	492 711,00	441 096,00	6 500,00	114 857,08	1 016,00	1 056 180,08
a/ sprzedaż	492 711,00	441 096,00	6 500,00	114 857,08	1 016,00	1 056 180,08
b/ likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c/ pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wartość brutto na koniec okresu	23 032 874,54	1 911 365,49	202 753,14	549 138,39	268 948,11	25 965 079,67
5. Skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	608 937,69	160 839,43	436 106,35	242 273,37	1 448 156,84
6. Zwiększenia	0,00	49 197,96	15 623,31	85 820,33	9 053,36	159 694,96
a/ amortyzacja środków trwałych	0,00	49 197,96	15 623,31	85 820,33	9 053,36	159 694,96
b/ aktualizacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c/ pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmniejszenia	0,00	441 096,00	3 387,50	86 373,60	1 016,00	531 873,10
a/ sprzedaż	0,00	441 096,00	3 387,50	86 373,60	1 016,00	531 873,10
b/ likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c/ pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	0,00	217 639,65	173 075,24	435 553,68	250 310,73	1 075 978,70
9. Wartość netto na koniec okresu	23 032 874,54	1 694 325,84	29 677,90	113 585,31	18 637,38	24 889 100,97

2. Wartości niematerialne i prawne – oprogramowanie komputerowe

Wartość brutto:	
Stan na 01.01.2013r.	104 937,54
zwiększenia - zakupy	0,00
Stan na 31.12.2013r.	104 937,54
Skumulowana amortyzacja:	
Stan na 01.01.2013r.	73 447,13
zwiększenia - umorzenie	23 197,32
Stan na 31.12.2013r.	96 644,45
Wartość netto na 31.12.2013r.	8 293,09

3. Inwestycje długoterminowe :

spółka	wartość udziałów, akcji	udział % w kapitale spółki	ilość
FORT CHRZANÓW II sp. z o.o.	50 000,00	100,000%	100 udziałów po 500zł
DIAMENTIC ESTATE STACHULSKI sp.k.	1 750 000,00	51,000%	
MD-LSO1 sp. z o.o.	4 500,00	90,000%	90 udziałów po 50zł
MD-RS3 sp. z o.o.	4 500,00	90,000%	90 udziałów po 50zł
MD-KM2 sp. z o.o.	5 000,00	100,000%	100 udziałów po 50zł
PBS Sanok	300 000,00		15 000 udziałów po 20zł
razem	2 114 000,00		

4. Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto:

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto : 23.596.347,34zł ; 239.050,47 m²

5. Wartość nie amortyzowanych (umarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu)

Rodzaj umowy	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na ostatni dzień roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Najem, dzierżawa	nie występuje			nie występuje
Leasing operacyjny:	395 350,09	222 764,23	289 945,22	328 169,10
samochody osobowe	312 322,77	222 764,23	249 125,38	285 961,62
kontenery biurowe	83 027,32	0,00	40 819,84	42 207,48

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.

7. Struktura własności kapitału podstawowego

Lp.	Udziałowiec	Ilość udziałów	struktura %
1	Kubasiewicz Andrzej	5 143	32,80%
2	Kubasiewicz Michał	5 434	34,66%
3	Oppeln-Bronikowska Joanna	5 103	32,54%
	razem	100	100,00%

Wartość nominalna 1 udziału wynosi 1000 zł.

8. Przewiduje się następujący podział zysku netto za 2013 rok:

Zysk netto za 2013 r	4 362 059,41
- na zwiększenie kapitału zapasowego	4 362 059,41

9. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, ze wskazaniem tych z nich, które korygują stan należności :

Rezerwy według celu	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na ostatni dzień roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
rezerwa na odroczonej podatek dochodowy	648 730,00	82 493,00	139 204,00	592 019,00
rezerwa na odsetki od obligacji	1 000 000,00	160 000,00	1 000 000,00	160 000,00
Razem rezerwy	1 648 730,00	242 493,00	1 139 204,00	752 019,00

MAK DOM sp. z o.o.

11

10. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

odpisy aktualizujące stan należności	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na ostatni dzień roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
odpisy aktualizujące stan należności z tyt. dostaw, robót i usług	21 646,54	0,00	5 000,00	16 646,54

11. Podział zobowiązań długoterminowych wg. pozycji bilansu o pozostającym na dzień bilansowy, przewidywanym umową, okresie spłaty :

Zobowiązania długoterminowe	Razem - na		Stan na koniec roku wg. okresu spłaty			
	początek okresu	koniec okresu	do roku	od 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	ponad 5 lat
1. Długoterminowe pożyczki, obligacje i inne papiery wartościowe	23 275 000,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00
2. Długoterminowe kredyty bankowe	63 695 850,17	57 828 247,93	0,00	9 942 481,60	11 962 553,61	35 923 212,72
3. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	86 970 850,17	72 828 247,93	0,00	24 942 481,60	11 962 553,61	35 923 212,72

12. Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

Treść	Stan na	
	01.01.2013	31.12.2013
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 614 286,51	1 664 380,18
- koszty energii, usług telekom. zarządzania nieruchomościami, itp. do rozliczenia w roku następnym	367 692,07	857 005,28
- koszty leasingu do rozliczenia w czasie	17 217,98	11 075,18
- ubezpieczenie samochodów	43 363,71	23 682,92
- ubezpieczenia majątkowe i OC	9 400,32	16 034,32
- koszty finansowe dot. inwestycji developerskiej - w toku	1 102 012,00	756 582,48
- należne opłaty za wycinkę drzew budowa Koszarowa w Szczecinie	74 600,43	0,00
Inne czynne rozliczenia, w tym: <i>nie występują</i>	0,00	0,00
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów -nie występują	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	46 612 058,21	36 223 078,19
- dokonane przedpłaty na lokale, drogi	31 977 190,23	15 438 370,90
- należne przedpłaty na lokale wg. podpisanych umów przedwstępnych	14 320 863,75	20 106 419,54
- utworzona rezerwa na koszty sprzedaży nieruchomości	314 005,23	678 287,75

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki :

- kredyt nieodnawialny w rachunku kredytowym w ALIOR Bank S.A. – 5.000.000zł. – umowa nr U0001969103372 z dnia 28.09.2011r.-hipoteka na nieruchomości w Szczecinie, ul. Chopina przeznaczonej pod budowę osiedla „Arkońska Park”.
- kredyt na finansowanie budownictwa w BOŚ S.A. – 9 380 000zł. – umowa nr S/132/09/2011/1144/K/INW/EKO z 18.11.2011r. – hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości w Puławach przeznaczonej pod budowę II etapu osiedla „Słoneczne Piaski” w rejonie ulic Sosnowej i Ceglanej.
- kredyt inwestycyjny w Bank BPS S.A. – 8 400 000zł.- umowa nr 5697058/50/K/In/I z 25.05.2011r. – hipoteka łączna umowna na nieruchomości gruntowej stancjącej własność MAK DOM Sp. z o.o. położonej w Rzeszowie,
- kredyt inwestycyjny w Bank BPS S.A. – 12 279 358zł – umowa nr 5697058/49/K.In.II z 25.05.2011r. – hipoteka łączna umowna na nieruchomości gruntowej stancjącej własność MAK DOM Sp. z o.o. położonej w Lublinie w rejonie ulic Nałkowskich i Woronieckiego,

- kredyt pod hipotekę w Bank Millennium S.A. – 4 650 000zł – umowa nr 2350/11/406/04 – hipoteka łączna umowna na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność MAK DOM Sp. z o.o., położonej w Warzymicach, gmina Kolbaskowo,
- kredyt inwestycyjny w Bank BPS S.A. – 10 000 000zł – umowa nr 26/27/BK/2012 z 30.10.2012r. – hipoteka łączna umowna na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność MAK DOM Sp. z o.o. położonej w Lublinie w rejonie ulic Droga Męczenników Majdanka i Wrońskiej
- pożyczka pieniężna na działalność gospodarczą z Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku – 3 800 000zł – umowa nr 3393/18/KPP/2012 z 28.12.2012r. – hipoteka umowna łączna na nieruchomości stanowiącej własność MAK DOM sp. z o.o., położonej w Karpiskach- działka 493/1,
- kredyt inwestycyjny w PKO BP SA – 4 360 000zł – umowa nr 51 102031760000589600361535 z 21.02.2013r. – hipoteka łączna umowna na prawie wieczystego użytkowania gruntów obejmujących działki nr 65/1, 66/1, 65/5 i 66/5 położone w Lublinie przy ul. Marii Teresy z Kalkuty, stanowiące własność MAK DOM sp. z o.o.,
- kredyt obrotowy w Banku Polskiej Spółdzielczości SA – 6 928 780zł – umowa nr 5697058/64/K/Ob./13 z 01.08.2013r. – hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej położonej w Rzeszowie, działka nr 2533/8 będącej własnością MAK DOM sp. z o.o.,
- kredyt inwestycyjny w Polskim Banku Spółdzielczym w Ciechanowie – 7 400 000zł – hipoteka na nieruchomości w Szczecinie posiadającej Księgę Wieczystą o nr SZ15/00110424/4, nieruchomości na nieruchomości w Lublinie posiadających Księgę Wieczystą nr : LIII/00327415/8, LIII/00326826/5, stanowiących własność MAK DOM sp. z o.o.,
- obligacje długoterminowe serii C zabezpieczone ustanowieniem na rzecz Obligatariusza hipoteki łącznej na nieruchomości będącej własnością MAK DOM Sp. z o.o. położonej w Warszawie przy ul. Wiertniczej, działki: 67/3, 67/4, 67/5 – KW WA2M/00433383/3,

14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe:

- umowa ramowa o udzielenie odnawialnej linii gwarancyjnej – NORDEA Bank Polska S.A., nr FGW-PLN-OWAR1-05-000003, aneks nr 4 z 28.07.2008r - odnawialny limit do kwoty 1.000.000 PLN- hipoteka kaucyjna na nieruchomości położonej w Lublinie, ul.Fulmana 7 – 7 lokali i ul.Fulmana 1/63 -1 lokal.

DZIAŁ II DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

I. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów i produktów:

Przychody ze sprzedaży towarów i usług stanowią sprzedaż krajową o strukturze:

Lp.	Struktura rzeczowa sprzedaży	2012r.	2013r.
1	sprzedaż lokali	58 212 203,01	80 163 294,13
	w tym sprzedaż gruntów	14 315 669,44	10 159 828,79
2	sprzedaż usług budowlanych	1 795 364,60	109 336,11
3	usługi dzierżawy nieruchomości własnych	768 784,30	683 363,79
4	sprzedaż pozostałych usług	5 172 436,29	1 678 943,29
	razem	65 948 788,20	82 634 937,32

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – *nie wystąpiły*.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – *nie wystąpiły*.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – *nie wystąpiły*.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Zysk (strata) brutto	5 265 660,41
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	434 174,07
odpis aktualizujący wartość nieruchomości	0,00
naliczone odsetki od pożyczek i należności	434 174,07
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	1 477 520,06
- naliczone odsetki od obligacji	160 000,00
- odsetki budżetowe	20 009,25
- odpisane należności	5 000,00
- wydatki na reprezentację	18 443,87
- ubezpieczenie samochodu o wartości powyżej 20.000EUR	11 361,05
- amortyzacja niepodatkowa samochodu od wartości powyżej 20.000EUR	2 631,24
- rezerwa na premie za 2013r	194 282,52
- rezerwa na koszty prowizji od kredytu	100 000,00
- rezerwa na koszty przygotowania emisji obligacji serii D	70 000,00
- darowizny	13 000,00
- składka członkowska ULI	2 434,02
- koszty sprzedaży gruntu na zad. Podbórzńska III w części wynikającej z aktualizacji ceny gruntu	732 653,91
- koszty wpisowego z tyt. udziału w BPS Sanok	200,00
- utracone zaliczki	100 000,00
- zobowiązania przeterminowane powyżej 30 dni - wartość netto	38 315,47
- zapłacone odszkodowania	4 500,42
- koszty postępowania sądowego	4 688,31
Przychody powiększające podstawę opodatkowania:	2 067 500,33
- udział w przychodach spółki komandytowej DES	2 067 500,33
Koszty pomniejszające podstawę opodatkowania:	3 788 449,70
- zapłacone odsetki od obligacji	1 000 000,00
- udział w kosztach podatkowych spółki komandytowej DES	2 788 449,70
Podstawa opodatkowania	4 588 057,03
Wykorzystanie straty podatkowej	,00
Darowizny	9 500,00
Podstawa opodatkowania po rozliczeniu straty	4 578 557,03
Strata podatkowa do wykorzystania na bilansie otwarcia	
Stawka podatkowa	19%
Podatek dochodowy	869 926,00
Zmiana stanu rezerwy/aktywa z tytułu podatku odroczonego	33 675,00
Podatek dochodowy razem	903 601,00
w tym:	
wykazywany w rachunku zysków i strat	903 601,00
wykazywany w kapitale z aktualizacji wyceny	

Na rezerwy / aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2013
odpis aktualizujący wartość nieruchomości	458 804,00
naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	133 215,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	592 019,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2013
- od naliczonych odsetek od obligacji	301 400,00
- od rezerw na premie, prowizje od kredytu, kosztów emisji obligacji	69 214,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	99 614,00
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	99 614,00

6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Wyszczególnienie	2012	2013
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
Suma kosztów rodzajowych:	60 546 811,10	35 160 852,23
z tego a) amortyzacja	160 753,89	182 892,28
b) zużycie materiałów i energii	974 765,39	583 564,06
c) usługi obce	51 932 271,16	28 243 049,27
d) podatki i opłaty	2 583 517,67	1 173 044,62
e) wynagrodzenia	2 563 133,89	2 892 198,30
f) ubezpieczenia i inne świadczenia	345 850,18	379 132,55
g) pozostałe koszty rodzajowe	1 986 518,92	1 706 971,15
Wartość sprzedanych towarów w cenie nabycia	12 410 585,85	9 679 870,29
Koszty ogólnego zarządu	5 167 580,42	6 086 920,24
Koszty sprzedaży	1 925 525,47	1 247 057,35
Zmiana stanu produktów	16 898 437,82	-27 261 051,65
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	36 555 267,39	55 087 926,29

7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – nie wystąpiły.

8. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2013 roku:

- wartości niematerialne i prawne	
- środki trwałe	436 161,19
w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00
- środki trwałe w budowie	0,00
w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00
- inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00

9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych:

Zyski i straty nadzwyczajne dotyczą kosztów i odszkodowań z tyt. szkód komunikacyjnych.

DZIAŁ III

OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	stan na początek roku obrotowego	stan na koniec roku obrotowego	różnica
środki pieniężne w kasie	2 884,31	3 251,13	366,82
środki pieniężne na rachunku bankowym	5 942 544,25	4 606 895,21	-1 335 649,04
środki pieniężne za rachunku bankowym łoża	2 122 081,26	2 494 466,99	372 385,73
razem	8 067 509,82	7 104 613,33	-962 896,49

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

Zapasy (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-31 064 762,22	13 032 153,85
zmiana zapasów o przeniesienie z i na śr. trwałe gruntów i lokali	7 422 345,02	-403 588,76
zmiana stanu zapasów z tyt. przekwalifikowania gruntu S Podbóżeńska III na nieruchomości inwestycyjne	-717 587,59	3 865 000,00
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-24 360 004,79	16 493 565,09

DZIAŁ IV INFORMACJE RÓŻNE

1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – *nie wystąpiły*.
2. Istotne transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane – *nie wystąpiły*.
3. Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2012	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2013
Ogółem	25	24
z tego: pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierebotniczych)	25	24

4. Wynagrodzenie, łącznie w wynagrodzeniach z zysku, wypłacone lub należne członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej:

Wyszczególnienie	2012	2013
Wynagrodzenie Zarządu	493 440,00	489 946,08
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	192 000,00	192 000,00

5. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminu spłaty – *nie wystąpiły*.
6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy odrębnie za:
 - a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego – 11.000 PLN netto,
 - b) inne usługi poświadczające – 0,00
 - c) usługi doradztwa podatkowego – 0,00
 - d) pozostałe usługi – 0,00.

DZIAŁ V INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

1. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu roku obrotowego – *nie wystąpiły*.
2. Znaczące zdarzenia jakie wystąpiły po datę bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym – *nie wystąpiły*.
3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityk) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – *zmiany zasad (polityki) rachunkowości nie wystąpiły w roku 2013*.
4. Dane sprawozdania finansowego są porównywalne z danymi za rok poprzedni.

DZIAŁ VI INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH I DLA CELÓW KONSOLIDACJI

1. Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji – *nie wystąpiły*.
2. Transakcje z jednostkami powiązanymi:
 - a) MAK DOM sp. z o.o. na podstawie zawartych umów świadczy:
 - usługi najmu powierzchni biurowej dla MD-LSO1 sp. o.o. – wartość transakcji brutto w 2013r. – 3.321,00 PLN,
 - MD-RS3 sp. z o.o. – wartość transakcji brutto w 2013r. – 2.952,00 PLN,
 - Fort Chrusanów II sp. z o.o. – wartość transakcji w 2013r. – 4.428,00 PLN,
 - usługi marketingu i doradztwa dla DIAMENTIC ESTATE STACHULSKI sp.k. – wartość transakcji brutto 58.730,46 PLN,
 - b) MAK DOM sp. z o.o. aktem notarialnym rep A nr 6457/2013 z 30.12.2013r. sprzedał spółce MD-RS3 sp. z o.o. nieruchomość gruntową przeznaczoną pod zabudowę, położoną w Rzeszowie, działki nr 2533/14 i 2533/17 – wartość transakcji brutto 516.600,00 PLN.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki za ostatni rok obrotowy:

spółka	udział % w kapitale spółki	siedziba
FORT CHRZANÓW II sp. z o.o.	100,00%	Warszawa
DIAMENTIC ESTATE STACHULSKI sp.k.	51,00%	Warszawa
MD-LSO1 sp. z o.o.	90,00%	Lublin
MD-RS3 sp. z o.o.	90,00%	Rzeszów
MD-KM2 sp. z o.o.	100,00%	Kraków

4. Sprawozdanie jednostki nie podlega konsolidacji ponieważ jednostki zależne wyłącza się z obowiązku objęcia ich konsolidacją na podstawie art. 58 ust.1 ustawy o rachunkowości: "Konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla realizacji obowiązku określonego w art.4 ust.1"

5. Informacje o grupie kapitałowej w której spółka działa, nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna – *Spółka nie działa w grupie kapitałowej.*

6. Informacje o połączeniu z inną spółką w trakcie roku – *Spółka nie połączyła się z inną spółką w trakcie roku.*

sporządziła:

Małgorzata Madej
Aktywna
Świadectwo kwalifikacyjne
nr 32597/02

14.04.2014r

Michał Kubasiewicz
Michał Kubasiewicz
Prezes Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Witold Woliński
Witold Woliński
Członek Zarządu

Biuro Audytorsko – Rachunkowe **Eurokonsulting Sp. z o.o.**

☒ 04-359 Warszawa, ul. Kobielska 23 lok. 166

wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KIBR poz. 1863

☎ tel/fax 022 668-70-83; 022 823-77-08, e-mail: euro@eurokonsulting.com.pl, www.eurokonsulting.com.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Udziałowców Spółki MAK DOM

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej, ul. Nowa 23, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2013r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą
217 463 382,23 zł;
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujący zysk netto w wysokości
4 362 059,41 zł;
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę
4 362 059,41 zł;
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę
962 896,49 zł;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 7) Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki za rok obrotowy 2013.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej/lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

1

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000067398, NIP 526-22-91-449, REGON 014871296, Kapitał zakładowy 70.000,00 zł.

Bank Śląski S.A. III O/W-wa: 20 1050 1041 1000 0022 1503 7578

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 12.05.2014 r.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Barbara Łuczak Gilarska
Kluczowy biegły rewident Nr w rej. 8929

Raport

**z badania sprawozdania finansowego
jednostki MAK DOM SP. Z O.O.
z siedzibą w Starej Iwicznej, ul. Nowa 23
za rok obrotowy 01.01.2013 - 31.12.2013**

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

A. Część ogólna

1. Jednostka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 10.10.1992 r. Repertorium nr A 2907/92 oraz aneksu z dnia 7.12.2009 r. Rep. nr 13252/2009. Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.
2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000132540 z dnia 28.05.2013 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Warszawie.
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 5210080462 nadany w dniu 3.08.2001 r. przez Urząd Skarbowy w Warszawie.
 - c) numer identyfikacyjny Regon 010101561 nadany w dniu 9.02.1993 r. przez Urząd Statystyczny w Warszawie.
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych.

4. Kierownikiem jednostki jest:

- Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawę jednostki na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu	Michał Andrzej Kubasiewicz	od dnia 1.07.1998
Wiceprezes	Witold Woliński	od dnia 1.02.2008

Do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie.

Rada nadzorcza o dwuletniej kadencji określonej w umowie spółki (w spółkach z o.o. zgodnie z art. 216 K.S.H) funkcjonowała w składzie:

- | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | Pan Andrzej Kubasiewicz | od dnia 7.05.2013. |
| 2. Członek Rady Nadzorczej | Pani Magdalena Kubasiewicz | od dnia 7.05.2013. |
| 3. Członek Rady Nadzorczej | Pani Elżbieta Maria Kubasiewicz | od dnia 7.05.2013. |

Na dzień badania skład Rady nie uległ zmianie.

5. Księgowość Spółki prowadzi Biuro Rachunkowe BIT SOFT Sp. z o.o. Spółka Komandytowa od 2004 roku.

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

6. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	83 989 271,76	79 627 212,35
Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	63 847 212,35	58 360 566,97
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	4 362 059,41	5 890 006,90
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		(303 361,22)

Kapitał podstawowy 15.680.000,00 zł, dzieli się na 15.680 równych i niepodzielnych udziałów, każda o wartości nominalnej 1000 zł. Wartość bilansowa 1 udziału wynosi 535,6 zł, czyli 5356% do ceny nominalnej, przy czym udziały te posiadają:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Liczba głosów	Procentowy udział w kapitale podstawowym	Procentowy udział w ogólnej liczbie głosów
Kubasiewicz Andrzej	5143	5143	33,00	33,00
Kubasiewicz Michał Andrzej	5434	5434	35,00	35,00
Oppeln Bronikowska Joanna Maria	5103	5103	32,00	32,00
Razem	15.680	15.680	100,00	100,00

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego wykazana została:

- w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej do rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości,
- zgodnie z księgą udziałów prowadzoną według wymagań art. 188 Ksh.
- jest w całości opłacona gotówką, zgodnie z art. 167 § 1 pkt 2 Ksh.
- odpowiada wysokości określonej w art. 154 Ksh.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany struktury własności w kapitale podstawowym.

- Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 24 osób, a w roku poprzednim 25 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

- Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2013 r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 UOR -

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

wybrany został podmiot audytorski Eurokonsulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Koblewska 23 lok. 166 wpisany pod numerem 1853 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

9. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 47/B/2013 z dnia 19.12.2013 zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 22.04 do 12.05.2014.

10. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Barbara Łuczak Gilarśka (nr rej. 6929) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. nr 77, poz. 649 z 2009r. z późn. zm.).

11. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Eurokonsulting Sp. z o.o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez ZZW w dniu 7.05.2013 uchwałą nr 3.

Zysk bilansowy w wysokości 5.890.006,60 zł uchwałą nr 4 ZZW z dnia 7.05.2013 przeznaczono w całości na kapitał zapasowy Spółki.

12. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 i 1, a" ustawy o rachunkowości i podlegające przepisom KRS - złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS Warszawie w dniu 27.05.2013.
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w Radomiu w dniu 28.05.2013.

13. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

14. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastąpienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

B. Sytuacja ekonomiczno – finansowa jednostki w przedziale 3 lat (2011 – 2013).**1. Analiza bilansu**

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	2013/2012		2013/2011	
									%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	27 111,0	12,5	31 023,4	13,5	34 656,3	15,9	(3 912,4)	87,4	(7 545,3)	78,2
I.	Wartości niematerialne i prawne	8,3	0,0	31,6	0,0	8,6	0,0	(23,2)	26,3	(0,2)	97,4
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	24 805,1	11,4	25 136,9	10,9	32 567,6	14,9	(247,8)	99,0	(7 678,5)	76,4
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	2 114,0	1,0	5 665,0	2,5	1 800,0	0,8	(3 551,0)	37,2	314,0	117,4
a)	w jednostkach powiązanych	1 814,0	0,8	1 800,0	0,8	1 800,0	0,8	14,0	100,8	14,0	100,8
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99,6	0,0	190,0	0,1	280,3	0,1	(90,4)	52,4	(180,5)	35,5
B.	Aktywa obrotowe	190 352,4	87,5	198 885,1	86,5	183 343,5	84,1	(8 532,8)	95,7	7 006,8	100,8
I.	Zapasy	151 493,8	66,7	164 525,9	71,6	133 461,2	61,2	(13 032,2)	92,1	18 032,6	113,5
II.	Należności krótkoterminowe	27 027,4	12,4	21 614,4	9,5	29 233,5	13,4	5 212,9	123,9	(2 206,2)	92,5
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 166,8	4,7	10 630,5	4,8	20 331,4	9,3	(763,6)	93,0	(10 164,6)	99,0
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia	1 664,4	0,8	1 614,3	0,7	317,4	0,1	50,1	103,1	1 347,0	524,4
	Aktywa razem	217 463,4	100,0	229 908,6	100,0	217 999,9	100,0	(12 445,2)	94,6	(536,5)	99,8

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%		%		%
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	83 989,3	38,6	79 627,2	34,6	74 040,6	34,0	4 362,1	105,8	9 946,7	113,6
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680,0	7,2	15 680,0	6,8	15 680,0	7,2		100,0		100,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	63 947,2	29,4	58 360,6	25,4	50 044,8	23,0	5 595,6	109,6	13 902,4	127,8
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	4 362,1	2,0	5 880,0	2,6	8 315,7	3,8	(1 527,9)	74,1	(3 953,6)	52,5
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			(303,4)	(0,1)			303,4			
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	133 474,1	61,4	150 281,4	65,4	143 959,3	66,0	(16 807,2)	88,8	(10 485,2)	92,7
I.	Rezerwy na zobowiązania	752,0	0,3	1 648,7	0,7	1 075,0	0,5	(896,7)	46,6	(323,0)	70,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	72 628,2	33,5	86 970,9	37,8	61 726,7	28,3	(14 142,6)	83,7	11 107,6	118,0
I.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	23 670,8	10,9	15 049,7	6,5	19 437,6	8,9	8 621,1	157,3	4 233,2	121,8
I.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rożniczenia międzyokresowe	98 223,1	16,7	46 612,1	20,3	61 726,0	28,3	(10 389,0)	77,7	(25 903,0)	68,7
Pasywa razem		217 463,4	100,0	229 908,6	100,0	217 999,9	100,0	(12 445,2)	94,6	(536,5)	99,8

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2013 rok		2012 rok		2011 rok		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	2013/2012		2013/2011	
									%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	82 634,9	96,6	65 948,8	94,7	70 965,6	98,9	16 686,1	125,3	11 669,3	116,4
2.	Koszty własny sprzedaży	72 101,8	89,8	58 059,0	89,9	56 537,4	92,0	16 042,8	128,6	15 564,4	127,5
3.	Wynik na sprzedaży	10 533,2		9 889,8		14 428,3		643,3	106,5	(3 895,1)	73,0
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	2 109,6	2,5	3 214,8	4,6	362,4	0,5	(1 105,1)	55,6	1 747,2	582,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	262,2	0,3	116,0	0,2	189,8	0,3	86,2	174,4	12,4	106,5
3.	Wynik na działalności operacyjnej	1 907,4		3 098,8		172,6		(1 191,4)	61,6	1 734,8	1 105,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	12 440,6		12 988,6		14 600,8		(548,1)	95,8	(2 160,2)	85,2
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	813,4	1,0	478,2	0,7	368,6	0,5	335,2	170,1	444,9	220,7
2.	Koszty finansowe	7 988,3	9,5	8 172,4	9,9	4 680,9	7,6	1 815,9	129,4	3 307,4	170,7
3.	Wynik na działalności finansowej	(7 174,9)		(5 694,2)		(4 312,4)		(1 480,8)	126,0	(2 952,6)	166,4
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne	16,1	0,0	13,2	0,0	29,3	0,0	2,8	121,3	(13,2)	54,8
2.	Straty nadzwyczajne	16,1	0,0	13,2	0,0	29,3	0,0	2,8	121,3	(13,2)	54,8
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	5 265,7		7 294,5		10 288,5		(2 028,6)	72,2	(5 022,8)	51,2
1.	Podatek dochodowy	903,6		1 404,5		1 972,8		(500,9)	64,3	(1 069,2)	46,8
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	903,6		1 404,5		1 972,8		(500,9)	64,3	(1 069,2)	46,8
	Zysk (strata) netto (F-G)	4 362,1		5 890,0		8 315,7		(1 527,9)	74,1	(3 953,6)	62,5
Przychody ogółem											
		85 574,0	100,0	69 655,0	100,0	71 725,9	100,0	15 919,0	122,9	13 848,1	119,3
Koszty ogółem											
		80 306,4	100,0	62 360,6	100,0	61 437,4	100,0	17 947,3	128,6	18 870,9	139,7

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

3. Analiza według podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych.

3.1 Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	wskaznik	2013	2012	2011
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	3-6	procent	2,01%	2,56%	3,81%
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-6	procent	5,10%	8,46%	11,59%
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	10-20	procent	5,19%	7,40%	11,23%
Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	4,52%	4,49%	5,08%
Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{stopa obrotowa} - \text{to efekt pozytywny}}{\text{stopa ujemna} - \text{to efekt "meczugi finansowej"}}$	wsk. dodatni	procent	0,68%	2,91%	6,15%
Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} - \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitały własne} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	3,35%	4,36%	7,58%

3.2 Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	wskaznik	2013	2012	2011
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	3,17	3,17	2,23
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{krót. RMK opiewaj.} - \text{należ. z tyt. dost. i usług 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	0,62	0,52	0,60
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	0,17	0,17	0,25
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	1,15	1,87	1,64

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

3.3 Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezwzględny	miarek	2013	2012	2011
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik rotacyjny	w dniach	688	825	x
Spiływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	liczba dni porównywalna z tj 12	w dniach	103	136	x
Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	liczba dni porównywalna z tj 12	w dniach	73	78	x
Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	zł / zł	zł / zł	0,38	0,29	0,33

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezwzględny	miarek	2013	2012	2011
Złota reguła bilansowania $\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$	100-150	procent	311,98%	258,75%	213,64%
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe}}{\text{aktywa obrotowe}} \times 100$	40-60	procent	31,55%	31,51%	44,85%
Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne}}{\text{kapitały obce}} \times 100$	ponyżej 100	procent	62,93%	52,99%	51,43%
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wartościowy	tyt./zł	83 989,3	79 627,2	74 040,6
Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100$	30-50	procent	12,47%	13,49%	15,90%

3.4.2. W świetle wartości wskaźników przedstawionych w pktach 3.1. – 3.3. wylaniają się następujące wnioski biegłego:

W ramach analizy strukturalnej bilansu należy stwierdzić, iż główną pozycję aktywów stanowią zapasy o wartości 151.493.791,59 zł, co stanowi 69,7% sumy bilansowej.

Drugą pod względem wielkości aktywów są należności krótkoterminowe, które stanowią odpowiednio 12,4 %.

Do finansowania działalności jednostka wykorzystuje głównie kapitały własne, które wynoszą 83.989.271,76 zł i stanowią 38,6 % sumy bilansowej.

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

Ich udział w sumie bilansowej uległ zwiększeniu w porównaniu do ubiegłego roku o 4,0 punktu procentowego.

Największą pozycją rezerw i zobowiązań jest 73.580.266,93, które stanowią odpowiednio 33,8% ogółu pasywów.

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej.

Przychody wzrastały jednak szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku na sprzedaży o 6,5 % w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 35 % natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 74,0%.

W segmencie działalności finansowej jednostka poniosła stratę w wysokości 7.174.921,00 zł.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku netto na poziomie 4.362.059,41 zł tj. na poziomie niższym o 35 % w stosunku do roku ubiegłego.

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie.

Zauważyć można jednak zmniejszenie wskaźników w stosunku do roku poprzedniego spowodowany osiągnięciem niższego wyniku finansowego netto.

Wskaźniki płynności I oraz II stopnia ukształtowały się na poziomie nieznacznie wyższym od ubiegłorocznego.

Należy zwrócić uwagę na niski poziom wskaźnika płynności III stopnia, który sygnalizuje możliwość wystąpienia ograniczenia płynności natychmiastowej.

Okres spływu należności uległ skróceniu w stosunku do roku poprzedniego i wynosi 103 dni. Skróceniu uległ również cykl obrotu zobowiązaniami o 5 dni w stosunku do roku poprzedniego i obecnie wynosi 73 dni. Cykl rotacji zapasów zmniejszył się o 127 dni i wynosi 698 dni.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że nie istnieje zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w roku następnym po badanym w niezminiejszonym istotnie zakresie.

Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 5 „Wprowadzenia do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 1.04.2004 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

Do czasu badania sprawozdania Spółki zasady polityki rachunkowości nie uległy zmianie.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przez Biuro BIT SOFT Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, przy wykorzystaniu systemu komputerowego BIT SYSTEM ver. 1.50.00. Zmiana systemu komputerowego nie wystąpiła,
- operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości,
- jednostka przechowuje zbiory na magnetycznych dyskach twardych. Dowody księgowe, księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe przechowywane są w siedzibie zarządu jednostki, zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSU I RZIS.

3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

3.1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

W badanym roku wartość netto rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się o 247,6 tys. zł, głównie na skutek dokonanych odpisów amortyzacyjnych.

3.1.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe:	27.027,00 tys. zł
dotyczą należności z tytułu dostaw i usług w wysokości	25.081,90 tys. zł
Należności od jednostek powiązanych występują.	
Należności krótkoterminowe zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące w wysokości 5,0 tys. zł.	

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

Odpisy aktualizujące tworzone są na podstawie indywidualnej analizy i obejmują należności, których ściągальność uznano a wątpliwą.

3.1.3. Inwestycje w jednostkach zależnych.

Pozycja ta na łączną wartość 1814,0 tys. zł obejmuje posiadane przez spółkę akcje i udziały w jednostkach zależnych:

Pozycja ta została wyceniona na dzień bilansowy w cenie nabycia.

3.2. Pasywa – wybrane pozycje:

3.2.1. Utworzone przez jednostkę rezerwy obejmują:

- rezerwę na podatek odroczoney 592,0 tys. zł

3.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 23.670,8 tys. zł dotyczą przede wszystkim:

- zobowiązań z tytułu dostaw i usług 21.641,9 tys. zł
- kredyty i pożyczki nie występują.

3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Przychody z działalności podstawowej zostały we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo zaliczone do badanego roku i obejmują głównie 82.634,9 tys. zł.

Koszty działalności w wysokości 72.101,8 tys. zł odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

Przychody finansowe odnoszą się przede wszystkim do zysku z odsetek od lokat.

Na koszty finansowe składają się głównie zapłacone odsetki od kredytów.

4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.

4.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz z księgami rachunkowymi.

4.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost kapitału własnego o 4.362.059,41 zł, zgodnie z bilansem oraz księgami rachunkowymi.

4.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

MAK DOM Sp. z o.o.

- Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

4.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

4.5. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

4.6. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2013r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 12.05.2014r.

5. Podsumowanie.

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2013 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.



Kluczowy biegły rewident:

Barbara Łuczak Gilarcka

nr rej 8929

Warszawa, dn. 12.05.2014 r.

6.2. Wybrane wyniki finansowe Emitenta za I poł. 2014 roku

wiersz	AKTYWA	Stan na	Stan na
		01.01.2014	30.06.2014
1	2	3	4
A	AKTYWA TRWAŁE	27 111 008,06	27 121 649,93
A.I.	Wartości niematerialne i prawne	8 293,09	480,98
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	8 293,09	480,98
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
A.II.	Rzeczowe aktywa trwałe	24 889 100,97	24 903 054,95
1.	Środki trwałe	24 889 100,97	24 903 054,95
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 032 874,54	23 032 874,54
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	1 694 325,84	1 667 683,80
c)	urządzenia techniczne i maszyny	29 677,90	29 898,22
d)	środki transportu	113 585,31	152 666,70
e)	inne środki trwałe	18 637,38	19 931,69
2.	Środki trwałe w budowie		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek		
A.IV.	Inwestycje długoterminowe	2 114 000,00	2 118 500,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	2 114 000,00	2 118 500,00
a)	w jednostkach powiązanych	1 814 000,00	1 818 500,00
	- udziały lub akcje	1 814 000,00	1 818 500,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	300 000,00	300 000,00
	- udziały lub akcje	300 000,00	300 000,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
A.V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99 614,00	99 614,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 614,00	99 614,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		

B.	AKTYWA OBROTOWE	190 352 374,17	205 487 121,82
BI.	Zapasy	151 493 791,59	169 743 487,49
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku	59 776 086,63	63 676 766,35
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	80 665 624,94	91 230 782,71
5.	Zaliczki na dostawy	11 052 080,02	14 835 938,43
BII.	Należności krótkoterminowe	27 027 366,17	21 705 747,79
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	27 027 366,17	21 705 747,79
a)	z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty:	25 081 961,75	21 194 008,79
	- do 12 miesięcy	25 081 961,75	21 194 008,79
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	185 672,62	0,00
c)	inne	1 759 731,80	511 739,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
B.III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 166 836,23	12 060 393,16
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 166 836,23	12 060 393,16
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	3 062 222,90	3 056 018,90
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	3 062 222,90	3 056 018,90
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 104 613,33	9 004 374,26
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	7 104 613,33	9 004 374,26
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 664 380,18	1 977 493,38
	AKTYWA RAZEM	217 463 382,23	232 608 771,75

sporządziła:

Maria Madej
księgowa
świadczenie kwalifikacyjne
nr 33597/02

30.07.2014

wiersz	PASYWA	Stan na	Stan na
		01.01.2014	30.06.2014
5	6	7	8
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	83 989 271,76	84 020 145,01
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	63 947 212,35	68 309 271,76
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	4 362 059,41	30 873,25
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	133 474 110,47	148 588 626,74
I.	Rezerwy na zobowiązania	752 019,00	592 019,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	592 019,00	592 019,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	160 000,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa	160 000,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	72 828 247,93	89 152 233,64
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	72 828 247,93	89 152 233,64
a)	kredyty i pożyczki	57 828 247,93	63 712 233,64
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	25 440 000,00
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	23 670 765,35	21 088 748,12
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	23 670 765,35	21 088 748,12
a)	kredyty i pożyczki	0,00	200 000,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	21 641 900,20	19 058 888,11
	- do 12 miesięcy	21 641 900,20	19 058 888,11
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	453 381,85	278 316,49
h)	z tytułu wynagrodzeń	8 807,40	8 807,40
i)	inne	1 566 675,90	1 542 736,12
3.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	36 223 078,19	37 755 625,98
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	36 223 078,19	37 755 625,98
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	36 223 078,19	37 755 625,98
	PASYWA RAZEM	217 463 382,23	232 608 771,75


PREZES

MAK DOM Sp. z o.o.
 Stara Iwiczna, ul. Nowa 23
 05-500 Piaseczno
 tel. 737 70 80 fax 750 62 42

MAK DOM Sp. z o.o.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)		za okres 01.01.-31.12.2013r	za okres 01.01.-30.06.2014r
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	82 634 937,32	28 273 723,83
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	72 475 108,53	23 279 130,19
	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 159 828,79	4 994 593,64
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	64 767 796,58	21 846 506,02
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	55 087 926,29	17 145 658,74
	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 679 870,29	4 700 847,28
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	17 867 140,74	6 427 217,81
D	Koszty sprzedaży	1 247 057,35	417 085,43
E	Koszty ogólnego zarządu	6 086 920,24	2 938 543,48
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	10 533 163,15	3 071 588,90
G	Pozostałe przychody operacyjne	2 109 621,62	62 673,94
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 037 936,92	20 506,35
	II. Dotacje	0,00	0,00
	III. Inne przychody operacyjne	71 684,70	42 167,59
H	Pozostałe koszty operacyjne	202 203,36	7 797,22
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	III. Inne koszty operacyjne	202 203,36	7 797,22
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G - H)	12 440 581,41	3 126 465,62
J	Przychody finansowe	813 405,88	171 881,89
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	II. Odsetki, w tym:	813 405,88	171 881,89
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
	V. Inne	0,00	0,00
K	Koszty finansowe	7 988 326,88	3 231 293,26
	I. Odsetki, w tym:	6 739 798,24	2 847 901,43
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
	II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
	IV. Inne	1 248 528,64	383 391,83
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	5 265 660,41	67 054,25
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
	I. Zyski nadzwyczajne	16 056,39	10 995,29
	II. Straty nadzwyczajne	16 056,39	10 995,29
N	Zysk (strata) brutto (L+ - M)	5 265 660,41	67 054,25
O	Podatek dochodowy	903 601,00	36 181,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	4 362 059,41	30 873,25

sporządziła:

Maria Mądej
księgowa
świadczenia kwalifikacyjne
nr 33697/02

Michał Kubasiewicz
PREZES

MAK DOM Sp. z o.o.
Stara Iwiczna, ul. Nowa 23
05-500 Piaseczno
tel. 737 70 80 fax 750 62 42

30.07.2014r.

MAK DOM Sp. z o.o.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(metoda pośrednia)

T R E Ś Ć	2013 rok	30.06.2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	4 362 059,41	30 873,25
II. Korekty o pozycje:	15 816 013,98	-11 451 043,56
1. Amortyzacja	182 892,28	86 547,17
2. Zyski/Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i dywidendy otrzymane i zapłacone	7 634 464,84	3 133 575,78
4. Zysk (strata) na działalności inwestycyjnej	-2 037 936,92	-20 506,35
5. Zmiana stanu rezerw	-896 711,00	-160 000,00
6. Zmiana stanu zapasów	16 493 565,09	-18 249 695,90
7. Zmiana stanu należności i roszczeń	-5 212 935,35	5 321 618,38
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów) oraz funduszy specjalnych	10 001 362,73	-2 782 017,23
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	40 292,33	-313 113,20
10. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-10 388 980,02	1 532 547,79
11. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 178 073,39	-11 420 170,31
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	2 568 979,90	145 939,62
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 562 243,90	71 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	6 736,00	74 939,62
a) w jednostkach powiązanych	1 000,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	5 736,00	74 939,62
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	5 736,00	6 204,00
- odsetki	0,00	68 735,62
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	377 572,43	147 682,69
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych składników aktywów trwałych	32 572,43	143 182,69
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	345 000,00	4 500,00
a) w jednostkach powiązanych	15 000,00	4 500,00
b) w pozostałych jednostkach	330 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	300 000,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	30 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 191 407,47	-1 743,07
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	50 917 535,06	33 966 485,99
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	35 104 129,18	23 423 550,40
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	10 440 000,00
4. Inne wpływy finansowe	813 405,88	102 935,59
II. Wydatki	74 249 912,41	20 644 811,68
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłata kredytów i pożyczek	42 352 041,69	17 339 564,69
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	23 275 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	2 820 092,50	681 750,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	4 724 249,58	2 315 077,73
9. Inne wydatki finansowe	1 078 528,64	308 419,26
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-23 332 377,35	13 321 674,31
D. Przepływy pieniężne netto	-962 896,49	1 899 760,93
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-962 896,49	1 899 760,93
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek roku obrotowego	8 067 509,82	7 104 613,33
G. Środki pieniężne na koniec roku obrotowego, w tym	7 104 613,33	9 004 374,26
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

14.08.2014r. *Maria Madej*
 Księgowy -
 Świadczenie usług
 nr 33597/02

Michał Kubasiewicz
 Kierownik
 Działu

MAK DOM Sp. z o.o.
 Stara Iwiczna, ul. Nowa 23
 05-500 Piaseczno
 tel. 737 70 80 fax 750 62 42

MAK DOM sp. z o.o.

Zmiany w kapitale własnym

wiersz	Treść	Zmiany w składnikach funduszu w okresie	
		01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014- 30.06.2014
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	79 627 212,35	83 989 271,76
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	79 627 212,35	83 989 271,76
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	15 680 000,00	15 680 000,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	15 680 000,00	15 680 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	58 360 566,97	63 947 212,35
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 890 006,60	4 362 059,41
	a) zwiększenie (z tytułu)	5 890 006,60	4 362 059,41
	- zysk netto z roku poprzedniego	5 890 006,60	4 362 059,41
	b) zmniejszenie (z tytułu)	303 361,22	0,00
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	63 947 212,35	68 309 271,76
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 637 460,67	3 637 460,67
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 315 705,29	4 362 059,41
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	8 315 705,29	4 362 059,41
	b) zmniejszenie (z tytułu)	8 315 705,29	4 362 059,41
	- na zwiększenie kapitału zapasowego	8 315 705,29	4 362 059,41
	- wypłata dywidendy	0,00	0,00
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8	Wynik netto	4 362 059,41	30 873,25
	a) zysk netto zatwierdzony	4 362 059,41	30 873,25
	b) zysk netto (korekta błędu podstawowego)	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	83 989 271,76	84 020 145,01
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	83 989 271,76	84 020 145,01

Maria Małej
księgowa
świadczy usługi
nr 23597/02

Michał Kubaśiewicz
Przewodniczący Zarządu

MAK DOM Sp. z o.o.
Stara Iwiczna, ul. Nowa 23
05-500 Piaseczno
tel. 737 70 80 fax 750 62 42

7. Załączniki

7.1. Aktualny odpis KRS

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 28.08.2014 godz. 11:06:17

Numer KRS: 0000132540

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	09.10.2002		
Ostatni wpis	Numer wpisu	15	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt.	WA.XIV NS-REJ.KRS/14099/13/799	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 010101561, NIP: 5210080462
3.Firma, pod którą spółka działa	MAK DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 35347 SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, SĄD GOSPODARCZY, XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	—

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat PIASECZYŃSKI, gmina LESZNOWOLA, miejsc. STARA IWICZNA
2.Adres	ul. NOWA, nr 23, lok. —, miejsc. STARA IWICZNA, kod 05-500, poczta PIASECZNO, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	—
4.Adres strony internetowej	—

Rubryka 3 - Oddziały		
1	1.Firma oddziału	MAK DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ODDZIAŁ SZCZECIN
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ZACHODNIOPOMORSKIE, powiat M. SZCZECIN, gmina M. SZCZECIN, miejsc. SZCZECIN

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 2 z 8

2	3.Adres	ul. GOLISZA, nr 27, lok. ---, miejsc. SZCZECIN, kod 71-682, poczta SZCZECIN, kraj POLSKA
	1.Firma oddziału	MAK DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ODDZIAŁ LUBLIN
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. LUBELSKIE, powiat M. LUBLIN, gmina M. LUBLIN, miejsc. LUBLIN
	3.Adres	ul. BISKUPA MARIANA FULMANA, nr 7, lok. ---, miejsc. LUBLIN, kod 20-492, poczta LUBLIN, kraj POLSKA

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	1. AKT NOTARIALNY Z DNIA 19.10.1992R., SPISANY PRZED BOGUSŁAWEM WOJNOWSKIM, NOTARIUSZEM W WARSZAWIE Z KANCELARII PRZY UL.WASZYNGTONA 126, REP.A 2907/92 2. AKT NOTARIALNY Z DNIA 31.07.2002R., SPISANY PRZED BOGUSŁAWEM WOJNOWSKIM, NOTARIUSZEM W WARSZAWIE Z KANCELARII PRZY UL.GARIBALDIEGO 4 LOK.18C, REP.A 1873/2002 - PAR.1, 3, 7, 8.1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23
	2	AKT NOTARIALNY REP. A 13252/2009 Z DNIA 07.12.2009R. SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM MAGDALENĄ KOROBOWICZ W WARSZAWIE § 7.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KUBASIEWICZ
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	39020802437
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	5143 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5143000 PLN
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KUBASIEWICZ
	2.Imiona	MICHAŁ ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	67050600413

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 3 z 8

3	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	5434 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5434000 PLN
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OPPELN BRONIKOWSKA
	2.Imiona	JOANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	65071600861
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	5103 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5103000 PLN
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		15 680 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	15 278 400,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	1. PREZES ZARZĄDU - JEDNOOSOBOWO 2. ŁĄCZNIE: A/ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU B/ JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PROKURENT LUB PEŁNOMOCNIK DZIAŁAJĄCY W GRANICACH UMOCOWANIA C/ DWAJ PROKURENCI D/ PROKURENT I PEŁNOMOCNIK DZIAŁAJĄCY W GRANICACH UMOCOWANIA	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KUBASIEWICZ
	2.Imiona	MICHAŁ ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	67050600413

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 4 z 8

2	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WOLIŃSKI
	2.Imiona	WITOLD
	3.Numer PESEL/REGON	43011402090
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KUBASIEWICZ
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	39020802437
	2	1.Nazwisko	KUBASIEWICZ
		2.Imiona	MAGDALENA
		3.Numer PESEL	66081610107
	3	1.Nazwisko	KUBASIEWICZ
		2.Imiona	ELŻBIETA MARIA
		3.Numer PESEL	41060302286

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
	5	52, , , MAGAZYNOWANIE I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT
	6	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 5 z 8

7	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
8	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
9	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII, BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
10	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDEKS JEST NIESKLASYFIKOWANA
11	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
12	77, 3, , WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH
13	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
14	81, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
15	82, 19, Z, WYKONYWANIE FOTOKOPII, PRZYGOTOWYWANIE DOKUMENTÓW I POZOSTAŁA SPECJALISTYCZNA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE BIURA
16	82, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ORGANIZACJĄ TARGÓW, WYSTAW I KONGRESÓW
17	96, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS JEST NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	14.07.2003	01.01.2002-31.12.2002
	2	12.07.2004	01.01.2003-31.12.2003
	3	24.06.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	4	05.07.2006	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	5	04.07.2007	01.01.2006-31.12.2006
	6	08.07.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	10.07.2009	01.01.2008-31.12.2008
	8	09.07.2010	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	9	20.06.2011	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	10	05.04.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	22.05.2013	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	2	*****	01.01.2006-31.12.2006
	3	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	4	*****	01.01.2008-31.12.2008
	5	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	6	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	7	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	8	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2002-31.12.2002
	2	*****	01.01.2003-31.12.2003
	3	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	4	*****	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	5	*****	01.01.2006-31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 6 z 8

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	7	*****	01.01.2008-31.12.2008
	8	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	9	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	1	*****	01.01.2002-31.12.2002
	2	*****	01.01.2003-31.12.2003
	3	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	4	*****	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	5	*****	01.01.2006-31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	*****	01.01.2008-31.12.2008
	8	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	9	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
--

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
--

Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 7 z 8

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
--

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
--

Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140828110617

Strona 8 z 8

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 28.08.2014

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

7.2. Umowa Spółki

UMOWA SPÓŁKI

Tekst jednolity

§ 1

W dniu 19 października 1992, Andrzej Kubasiewicz syn Aleksandra i Stefanii, zamieszkały w Piasecznie przy ul. Wilanowskiej 16, legitymujący się dowodem osobistym nr SJ 5208694, Michał Andrzej Kubasiewicz syn Andrzeja i Elżbiety, zamieszkały w Piasecznie przy ul. Wilanowskiej 16, legitymujący się dowodem osobistym nr WL 7679759 oraz Tomasz Jankowski syn Bolesława i Kazimierzy, zamieszkały w Warszawie przy ul. Tucholskiej 27, legitymujący się dowodem osobistym nr WL 8156155 oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”.

§ 2

Firma spółki brzmi MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i może używać nazwy skróconej MAK DOM Sp. z o.o. oraz odpowiedników w językach obcych, a także wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 3

Siedzibą Spółki jest Stara Iwiczna.

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 5

Obszarem działalności Spółki jest Rzeczpospolita Polska oraz zagranica.

§ 6

Spółka może powoływać własne oddziały w kraju i zagranicą oraz prowadzić przedsiębiorstwa wytwórcze, handlowe i usługowe lub uczestniczyć w innych spółkach w kraju i zagranicą z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 7

Przedmiotem działania Spółki jest prowadzenie działalności gospodarczej w dziedzinie usług, handlu, wytwórczości oraz eksportu i importu, we własnym imieniu i na własny rachunek a także w pośrednictwie na rzecz innej osoby fizycznej lub prawnej, bądź w jej imieniu:

- 1) PKD 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 2) PKD 42 - Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,-
- 3) PKD 43 - Roboty budowlane specjalistyczne,
- 4) PKD 49.11 .Z - Transport drogowy towarów,
- 5) PKD 52 - Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport,
- 6) PKD 64.20.Z - Działalność holdingów finansowych,
- 7) PKD 64.9 - Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 8) PKD 68 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 9) PKD 71.1 - Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne,
- 10) PKD 74.90.Z - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 11) PKD 77.11 .Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- 12) PKD 77.3 - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych,
- 13) PKD 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 14) PKD 81.30.Z - Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,

- 15) PKD 82.19.Z - Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura,
- 16) PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- 17) PKD 96.09.Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.

§ 8.1.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 15.680.000.- (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 15.680 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000.- (jeden tysiąc) złotych każdy udział.

§ 8.2.

Każdy ze wspólników może posiadać więcej udziałów niż jeden.

§ 9.1.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki o wysokości 15.680.000 (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy) złotych uprzednio dzielącym się na 313.600 udziałów o wartości 50 złotych każdy udział zostały objęte w następujący sposób:

1.1. Andrzej Kubasiewicz objął 102.860 (sto dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt) udziałów, o łącznej wartości 5.143.000 (pięć milionów sto czterdzieści trzy tysiące) złotych pokrywając je wkładem pieniężnym o wartości 50.200.- (pięćdziesiąt tysięcy dwieście) złotych oraz wkładem niepieniężnym o wartości 5.092.800 (pięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset) złotych, w postaci: udziału wynoszącego 1/3 (jedną trzecią) część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2030 roku działki gruntu objętej księgą wieczystą Kw. nr 26414, oznaczonej numerem 113/1 z obrębu 25 o obszarze 9.352 mkw. (dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa), położonej w Koszalinie, przy ulicy Połczyńskiej 67 E oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności, przysługującym w 1/3 (jednej trzeciej) części,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku działki gruntu nr 815 objętej księgą wieczystą Kw. nr 10703, położonej w Białymstoku, przy ulicy Wiadukt 8, o obszarze 10.284 m kw. (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery) oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności, udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku działek gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr 42649, oznaczonych numerami 114/6, 115/6, 116/6, 117/6, 118/6, 119/6, 120/6, 121/4, 122/4, 123/4, 124/4, 125/4, 126/4, 128/4, 130/4, 132/6, 132/7, 135/3, 136/3, 137/3, 131/4, 127/8 i 237/5 o obszarze 35.937 mkw. (trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem) położonych w Radomiu, przy ulicy Zubrzyckiego oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku, objętego księgą wieczystą Kw. nr 17883, położonego w Toruniu, przy ulicy Gen. J. Dwernickiego 29, o obszarze 19.141 m kw. (dziewięć tysięcy sto czterdzieści jeden) oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 18 czerwca 2031 roku dwóch działek gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr 38143, oznaczonych numerami 633/2 i 696/2 o obszarze 13.060 mkw. (trzynaście tysięcy sześćdziesiąt) położonych w Gdyni, przy ulicy Hutniczej 40 oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

1.2. Michał Kubasiewicz objął 108.680 (sto osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt) udziałów, o łącznej wartości 5.434.000 (pięć milionów czterysta trzydzieści cztery tysiące) złotych pokrywając je wkładem pieniężnym o wartości 341.200 (trzysta czterdzieści jeden tysięcy dwieście) złotych oraz wkładem niepieniężnym o wartości 5.092.800 (pięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset) złotych, w postaci:

udziału wynoszącego 1/3 (jedną trzecią) część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2030 roku działki gruntu objętej księgą wieczystą Kw. nr 26414, oznaczonej numerem 113/1 z obrębu 25 o obszarze 9.352 mkw. (dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa), położonej w Koszalinie, przy ulicy Połczyńskiej 67 E oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności, przysługującym w 1/3 (jednej trzeciej) części,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku działki gruntu nr 815 objętej księgą wieczystą Kw. nr 10703, położonej w Białymstoku, przy ulicy Wiadukt 8, o obszarze 10.284 m kw. (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery) oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku działek gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr 42649,

oznaczonych numerami 114/6, 115/6, 116/6, 117/6, 118/6, 119/6, 120/6, 121/4, 122/4, 123/4, 124/4, 125/4, 126/4, 128/4, 130/4, 132/6, 132/7, 135/3, 136/3, 137/3, 131/4, 127/8 i 237/5 o obszarze 35.937 mkw. (trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem) położonych w Radomiu, przy ulicy Zubrzyckiego oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku, objętego księgą wieczystą Kw. nr 17883, położonego w Toruniu, przy ulicy Gen. J. Dwernickiego 29, o obszarze 19.141 m kw. (dziewiętnaście tysięcy sto czterdzieści jeden) oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 18 czerwca 2031 roku dwóch działek gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr 38143, oznaczonych numerami 633/2 i 696/2 o obszarze 13.060 mkw. (trzynaście tysięcy sześćdziesiąt) położonych w Gdyni, przy ulicy Hutniczej 40 oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

1.3 Joanna Oppeln-Bronikowska objęła 102.060 (sto dwa tysiące sześćdziesiąt) udziałów, o łącznej wartości 5.103.000 (pięć milionów sto trzy tysiące) złotych pokrywając je wkładem pieniężnym o wartości 10.200 (dziesięć tysięcy dwieście) złotych oraz wkładem niepieniężnym o wartości 5.092.800 (pięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset) złotych, w postaci:

udziału wynoszącego 1/3 (jedną trzecią) część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2030 roku działki gruntu objętej księgą wieczystą Kw. nr 26414, oznaczonej numerem 113/1 z obrębu 25 o obszarze 9.352 mkw. (dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa), położonej w Koszalinie, przy ulicy Potczyńskiej 67 E oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności, przysługującym w 1/3 (jednej trzeciej) części,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku działki gruntu nr 815 objętej księgą wieczystą Kw. nr 10703, położonej w Białymstoku, przy ulicy Wiadukt 8, o obszarze 10.284 m kw. (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery) oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku działek gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr 42649, oznaczonych numerami 114/6, 115/6, 116/6, 117/6, 118/6, 119/6, 120/6, 121/4, 122/4, 123/4, 124/4, 125/4, 126/4, 128/4, 130/4, 132/6, 132/7, 135/3, 136/3, 137/3, 131/4, 127/8 i 237/5 o obszarze 35.937 mkw. (trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem) położonych w Radomiu, przy ulicy Zubrzyckiego oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku, objętego księgą wieczystą Kw. nr 17883, położonego w Toruniu, przy ulicy Gen. J. Dwernickiego 29, o obszarze 19.141 m kw. dziewiętnaście tysięcy sto czterdzieści jeden) oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności,

udziału wynoszącego 1/3 część w prawie użytkowania wieczystego do dnia 18 czerwca 2031 roku dwóch działek gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr 38143, oznaczonych numerami 633/2 i 696/2 o obszarze 13.060 mkw. (trzynaście tysięcy sześćdziesiąt) położonych w Gdyni, przy ulicy Hutniczej 40 oraz prawie własności budynków, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

§ 9.2.

W skutek przeliczenia wartości nominalnej jednego udziału z kwoty 50 złotych na kwotę 1.000 złotych kapitał zakładowy Spółki o wartości 15.680.000 złotych dzieli się na 15.680 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) udziałów o wartości 1.000 złotych każdy udział, które to udziały przypadają poszczególnym wspólnikom w następujący sposób:

- 2.1. Andrzej Kubasiewicz posiada 5.143 (pięć tysięcy sto czterdzieści trzy) udziałów, o łącznej wartości 5.143.000 (pięć milionów sto czterdzieści trzy tysiące) złotych,
- 2.2. Michał Kubasiewicz posiada 5.434 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery) udziały, o łącznej wartości 5.434.000 (pięć milionów czterysta trzydzieści cztery tysiące) złotych,
- 2.3. Joanna Oppeln-Bronikowska posiada 5.103 (pięć tysięcy sto trzy) udziały, o łącznej wartości 5.103.000 (pięć milionów sto trzy tysiące) złotych.

§ 10

Kapitał zakładowy spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników do kwoty 50.000.000.- (pięćdziesiąt milionów) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku, a podwyższenie to nie stanowi zmiany umowy spółki.

§ 11

Udziały mogą być umarzane jedynie za zgodą wspólnika w drodze nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Za zgodą wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia.

§ 12

Udziały są zbywalne i mogą być sprzedane, z tym, że zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zgody pozostałych wspólników, którzy mają pierwszeństwo nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia.

Jeżeli jeden ze wspólników nie zechce nabyć udziałów przeznaczonych do zbycia, w terminie 1 miesiąca od dnia powiadomienia o zamiarze zbycia, przeniesienie tych udziałów na osoby trzecie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników, podjętej w terminie 1 miesiąca od dnia odmowy nabycia udziałów przez Wspólnika korzystającego z prawa pierwszeństwa. Po

bezskutecznym upływie miesięcznego terminu do wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników, Wspólnik ma prawo zbyć udziały bez ograniczeń.

Jeżeli Zgromadzenie Wspólników odmawia zezwolenia, wówczas powinno wskazać nabywcę udziałów przeznaczonych do zbycia w ciągu trzech miesięcy od chwili zwrócenia się o zezwolenie, po upływie których udziały mogą być przeniesione na osoby trzecie.

Nabycie udziałów przez pozostałych wspólników lub wskazanych nabywców następuje według wartości obliczonej na podstawie ostatniego bilansu Spółki, a jeżeli Spółka nie sporządziła jeszcze bilansu - po cenie nominalnej, chyba że nabywca i zbywca umówią się inaczej, przy czym nabywca udziałów powinien dokonać wpłaty gotówkowej za udziały w terminie jednego miesiąca.

Czynności powyższe wymagają formy pisemnej z notarialnym poświadczeniem podpisu.

§ 13

Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku czystym przeznaczonym do podziału przez Zgromadzenie Wspólników w stosunku do posiadanych udziałów.

Corocznie przy zatwierdzaniu sprawozdania finansowego oraz podziale zysków lub pokryciu strat, uchwała Zgromadzenia Wspólników określi przeznaczenie zysków osiągniętych w roku sprawozdawczym, w szczególności określi jaką część zysków ma być przekazana na fundusz zapasowy lub inne fundusze, które zostały utworzone.

Zarząd upoważniony jest do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§ 14

Zgromadzenie Wspólników może nałożyć na wspólników obowiązek dokonania dopłat jednostkowo nie wyższych niż jednokrotność posiadanych przez wspólnika udziałów.

Wspólnik, który nie dokonał dopłaty w wysokości i terminie przewidzianym przez uchwałę Zgromadzenia Wspólników, obowiązany jest do pokrycia w całości szkód poniesionych przez Spółkę w wyniku niewykonania lub nieterminowego wykonania tego zobowiązania, chyba że Zarząd Spółki przedstawi inny sposób naprawienia szkody, a Zgromadzenie Wspólników go zatwierdzi.

Straty wynikające z odsetek od kredytów bankowych udzielonych na pokrycie nieterminowej dopłaty wspólnika, obciążają wspólnika w całości i nic podlegają umorzeniu.

§ 15

Udziały zmarłego wspólnika są dziedziczone przez spadkobierców na zasadach ustawowych bez możliwości ich podziału.

Spadkobiercy zmarłego wspólnika obowiązani są w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia postępowania spadkowego wyznaczyć jednego ze spadkobierców, który obejmie udziały zmarłego wspólnika wraz z jego prawami i obowiązkami.

Splata spadkobierców nic wstępujących do Spółki dokonuje wstępujący do Spółki spadkobierca wg cen określonych przez sąd polubowny na podstawie ostatniego sprawozdania finansowego, jeżeli spadkobiercy nie określą tego w sposób ugodowy.

Splata spadkobierców nic wstępujących do Spółki winna nastąpić w terminie dwóch miesięcy od daty zakończenia postępowania spadkowego.

§ 16

1. Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd.

- a) Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków wybieranych przez Zgromadzenie Wspólników.
- b) Kadencja Rady Nadzorczej trwa 2 lata.
- c) Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. W razie równości głosów przeważa głos przewodniczącego Rady.
- d) Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za pełnienie swych obowiązków w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników. Przewodniczący Rady jest ponadto uprawniony do zwrotu udokumentowanych kosztów związanych z pełnioną funkcją.

2. Do Kompetencji Rady Nadzorczej przede wszystkim należy:

- a) zatwierdzanie budżetów i planów spółki,

- b) opiniowanie dla Zgromadzenia Wspólników sprawozdania Zarządu, z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego spółki,
- c) uchwały w przedmiocie zakładania nowych przedsiębiorstw, tworzenia nowych spółek i przystępowania do nich, jak również na zbywanie udziałów i akcji w innych spółkach
- d) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- e) upoważnienie Zarządu do otwierania oddziałów,
- f) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu oraz podpisywanie umów z członkami Zarządu,
- g) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki.

§ 17

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

Wszyscy wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników, przy czym każdy udział na Zgromadzeniu Wspólników daje prawo do jednego głosu. Wspólnicy mogą być reprezentowani przez swoich pełnomocników.

Uchwały na Zgromadzeniu Wspólników zapadają zwykłą większością głosów, o ile przepisy prawa nie przewidują surowszych warunków głosowania.

§ 18

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokryciu straty,
- c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
- d) wybór lub odwołanie członków Zarządu;
- e) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- g) nakładanie na wspólników obowiązku dopłat;
- h) zmiany umowy Spółki, połączenie spółek oraz rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- i) przystąpienie Spółki do innych spółek;
- j) zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa;
- k) upoważnienie Zarządu do nabywania i zbywania nieruchomości,
- l) podejmowanie uchwał o umarzaniu udziałów.

§ 19

1. Zarząd składa się z jednego do trzech członków powołanych przez Zgromadzenie Wspólników.

Zgromadzenie Wspólników jednego z członków Zarządu ustanawia prezesem Zarządu

Do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków Spółki oraz do podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są:

- 1.-- jednoosobowo – Prezes;
- 2.-- łącznie:
 - a) dwaj członkowie Zarządu,
 - b) jeden członek Zarządu i prokurent lub pełnomocnik, działający w granicach umocowania,
 - c) dwaj prokurenci,
 - d) prokurent i pełnomocnik, działający w granicach umocowania.
2. Kadencja Zarządu trwa 5 lat, a kadencja zarządu działającego w chwili dokonywania niniejszej zmiany umowy spółki wygasa z dniem 31 grudnia 2002 roku.
3. Zarząd ma prawo rozporządzać prawem i zaciągać zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego bez konieczności uchwały wspólników.

§ 20

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 21

Zgromadzenie Wspólników może tworzyć w Spółce fundusz rezerwowy, fundusz rozwoju, fundusz zapasowy i inne fundusze.

§ 22

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach wskazanych przez przepisy prawne.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.

Wartość udziałów w rozwiązywanej Spółce ustala się na podstawie bilansu polikwidacyjnego, po spłacie lub zabezpieczeniu wszystkich zobowiązań Spółki. Wpłaty z tytułu udziałów dokonuje się przez podział majątku trwałego i kapitału obrotowego, z tym że wniesiony na poczet udziałów wkład niepieniężny (aport) może być wypłacony wspólnikom wnoszącym ten wkład do wysokości należnego im udziału polikwidacyjnego.

Podział majątku po likwidacji następuje pomiędzy wspólnikami proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.

§ 23

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

7.3. Podstawa prawna emisji instrumentów dłużnych, warunki emisji

„Uchwała nr 01/03/2014

**Zarządu spółki pod firmą Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej
z dnia 27 marca 2014 roku
w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E**

Zarząd Spółki Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej (dalej: Spółka), działając na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach postanawia rozpocząć emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii E, które będą emitowane w formie zdematerializowanej.

W związku z powyższym Zarząd Spółki uchwala emisję obligacji serii E (dalej: Obligacje) na warunkach określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

Załącznik nr 1

do Uchwały nr 01/03/2014 Zarządu spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 27 marca 2014 roku

Warunki Emisji Obligacji serii E

Termin	Definicja i objaśnienie
1. Podstawa prawna emisji	– Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, Dz.U. z 2001, nr 120 pozycja 1300 – tekst jednolity z późn. zm.; – Uchwała z dnia 27 marca 2014 roku Zarządu spółki pod firmą Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E;
2. Forma Obligacji	Obligacje serii E będą obligacjami na okaziciela i nie będą posiadać formy dokumentu w rozumieniu art. 5a ustawy o obligacjach.
3. Zobowiązania z Obligacji	Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają

Termin	Definicja i objaśnienie
	zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.
4.	Sposób prowadzenia oferty Oferowanie nabycia Obligacji ma charakter oferty prywatnej w rozumieniu ustawy o ofercie i dokonywane jest w trybie art. 9 pkt 3 ustawy o obligacjach.
5.	Zorganizowany system obrotu obligacjami Catalyst Emitent ubiegać się będzie o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst.
6.	Waluta obligacji Złoty polski (PLN)
7.	Wartość nominalna jednej Obligacji 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
8.	Cena emisyjna jednej Obligacji 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
9.	Liczba wyemitowanych Obligacji 5 500 (pięć tysięcy pięćset) sztuk Obligacji
10.	Łączna wartość nominalna 5 500 000,00 PLN (pięć milionów pięćset tysięcy złotych)
11.	Próg emisji Próg emisji, tj. minimalna liczba obligacji, które muszą zostać nabyte, aby emisja doszła do skutku, oznaczony został na 5 000 szt.
12.	Cel emisji Nie został ustanowiony.
13.	Zabezpieczenie Obligacji 1) Obligacje będą zabezpieczone w rozumieniu odpowiednich przepisów ustawy o Obligacjach. Zabezpieczeniem będzie hipoteka łączna do kwoty 8 250 000 PLN (dalej: Hipoteka). Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z wyemitowanych i objętych Obligacji, tj. całość Kwoty Głównej z Obligacji (równej łącznej wartości nominalnej Obligacji) oraz Odsetki przewidziane w Warunkach Emisji Obligacji. Hipoteka będzie także zabezpieczać koszty postępowania związane z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki w rozumieniu poniższym, jak również odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu Obligacji, odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne. Hipoteka ujawniona zostanie na pierwszych miejscach w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych Hipoteką nieruchomości. Hipoteka zostanie ustanowiona na: a) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m ² , dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003349/8, b) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m ² , dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003350/8, c) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9, d) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3 300 m ² , dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00008907/4, e) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2 700 m ² , dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA11/00008906/7, f) zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1 094 m ² , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00168793/1. („Przedmiot Hipoteki”)
14.	Terminy zapisywania się na obligacje od dnia otrzymania Propozycji Nabycia do dnia 31 marca 2014 roku włącznie do godziny 15.00
15.	Data przydziału Obligacji (Data Emisji) 31 marca 2014 roku
16.	Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje 31 marca 2014 roku, godzina 15.00

Termin	Definicja i objaśnienie
17. Zasady składania zapisów na Obligacje	Przyjęcie oferty nabycia Obligacji następuje przez złożenie zapisu (wg załączonego wzoru) oraz przez opłacenie subskrybowanych Obligacji. Celem skutecznego objęcia Obligacji wraz ze złożeniem zapisu powinno nastąpić opłacenie subskrybowanych Obligacji, przy czym opłacenie subskrybowanych Obligacji powinno nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku do godziny 15.00.
18. Zasady przydziału obligacji	Przydział Obligacji nastąpi pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej Progowi emisji wskazanemu w Warunkach Emisji Obligacji. Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta. W ramach przydziału uznaniowego Emitent może brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje. Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji.
19. Wpłaty na obligacje	Przyjęcie oferty nabycia Obligacji następuje przez złożenie zapisu (wg załączonego wzoru) oraz przez opłacenie subskrybowanych Obligacji, przy czym opłacenie subskrybowanych Obligacji powinno nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku do godziny 15.00. Za dzień opłacenia Obligacji uznawany będzie dzień wpływu na rachunek bankowy Emitenta pełnej kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej Obligacji oraz liczby nabywanych Obligacji.
20. Oprocentowanie	Stopą Bazową dla celów obliczania Stopy Procentowej jest stopa procentowa WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podana przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN. Obligacje będą oprocentowane według stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 480 punktów bazowych w skali roku (podstawa okresu odsetkowego wynosi 365 dni tj. zgodnie z metodą ACT/365) od wartości nominalnej Obligacji. Dniem Ustalenia Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy będzie Dzień Roboczy przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego. Odsetki będą wypłacane co sześć miesięcy i będą naliczane od dnia Początku Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem iż za pierwszy Okres Odsetkowy odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ O – odsetki, N – nominal Obligacji, R – stopa procentowa, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym, Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (0,01 PLN).
21. Dzień ustalenia prawa do odsetek	Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek.
22. Dzień Roboczy	Dzień, który jest dniem obrotu w ASO Catalyst.
23. Uprawnienia Obligatariuszy	Obligacje dają nabywcom jednakowe uprawnienia. Z Obligacjami związane są następujące prawa: - Prawo do wykupu Obligacji według ich wartości nominalnej, w Dniu wykupu obligacji, - Prawo do Odsetek z tytułu oprocentowania, zgodnie z opisanymi niżej zasadami. Prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawnione do tego podmioty zgodnie z przepisami ustawy o obrocie. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
24. Okres zapadalności	3 (trzy) lata

Termin	Definicja i objaśnienie
25. Dzień wykupu (data wykupu)	Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Przydziału Obligacji tj. w dniu 31 marca 2017 roku. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.
26. Kwota Wykupu	Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za ostatni Okres Odsetkowy, tj. w dniu 31 marca 2017 r. Jeżeli jednak dzień ten przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
27. Wcześniejszy wykup	Emitent zastrzega sobie prawo wcześniejszego wykupu części lub wszystkich wyemitowanych Obligacji serii E, na własne żądanie. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje przysługujące wszystkim Obligatariuszom zostaną wykupione proporcjonalnie do liczby posiadanych przez Obligatariuszy Obligacji. Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa Emitent Uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji oraz termin ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, który zgodny będzie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej wartość nominalną Obligacji powiększoną o odsetki należne od pierwszego dnia danego okresu odsetkowego do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji powiększoną o premię w wysokości: a) 1,0% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie do dnia 30 marca 2015 roku, b) 0,5% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2015 roku do dnia 30 marca 2016 roku, c) 0,25% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2016 roku do dnia 30 marca 2017 roku, Wcześniejszy wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.
28. Odsetki za opóźnienie	Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji Obligacji, każdemu Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo do żądania odsetek ustawowych od Emitenta od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).
29. Kowenanty	W okresie do Dnia wykupu Obligacji Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących warunków (dalej: Kowenanty): a) W okresie do Dnia wykupu Obligacji wysokość kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału wynosić będzie nie mniej niż równowartość 30% sumy bilansowej na ten dzień; b) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji nie dokona wypłaty dywidendy, ani innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, z wyjątkiem wynagrodzeń należnych im z tytułu pełnienia funkcji w organach Spółki lub w związku z zawartymi przed Dniem emisji Obligacji umowami o pracę lub świadczenie usług; c) Zatwierdzone oraz zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółki (lub o ile na Spółce będzie ciążył obowiązek jego sporządzania skonsolidowane sprawozdanie finansowe) sporządzone za którykolwiek pełny rok obrotowy zakończony w okresie zapadalności Obligacji nie wykaże straty netto za ten rok obrotowy; d) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji, przed upływem okresu ważności sporządzonych w związku z emisją Obligacji wycen nieruchomości, na których ustanowiona została Hipoteka (tj. nie później niż przed upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia każdej wyceny), będzie sporządzać i udostępniać Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki kolejne aktualne wyceny takich nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty. W przypadku, jeśli w związku ze sporządzeniem nowych wycen okaże się, że wartość zabezpieczenia Obligacji spadła poniżej równowartości 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji, Spółka złoży lub zapewni złożenie przez inne podmioty w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wyceny potwierdzającej spadek zabezpieczenia, oświadczeń o ustanowieniu dodatkowych zabezpieczeń w

Termin	Definicja i objaśnienie
	postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji. Hipoteki stanowiące dodatkowe zabezpieczenie zostaną wpisane na pierwszym miejscu. Przed ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, Emitent udostępni Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki aktualne wyceny tych nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty; e) W okresie do Dnia wykupu Obligacji Spółka nie ustanowi ani – o ile jest to zależne od jej wiedzy i woli – nie dopuści do ustanowienia na żadnych nieruchomościach, na których zostanie ustanowiona Hipoteka lub zostaną ustanowione dodatkowe zabezpieczenia, o których mowa w lit. d powyżej, żadnych zabezpieczeń wiarytelności innych niż wynikających z emisji Obligacji; f) Spółka będzie udostępniać Obligatariuszom w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału sprawozdania kwartalne za każdy zakończony kwartał wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych, a w przypadku powstania w okresie zapadalności Obligacji obowiązku sporządzania przez Spółkę skonsolidowanych sprawozdań finansowych, Spółka będzie udostępniać w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału za każdy zakończony kwartał skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych; wraz z ww. sprawozdaniami Spółka zobowiązana jest przedstawiać informację nt obciążających Spółkę zobowiązań wynikających ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę obligacji.
30.	Przedterminowy wykup Obligacji Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji w każdym przypadku, gdy Spółka naruszy którykolwiek z Kowenantów opisanych w pkt 29 powyżej. Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji również w następujących przypadkach: i. w terminie do dnia 7 kwietnia 2014 roku nie zostaną złożone oświadczenia o ustanowieniu Hipotek lub zabezpieczenia utracą ważność, skuteczność lub staną się niezgodne z przepisami prawa; lub ii. w przeciągu 15 dni roboczych od dnia złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki wraz z wnioskami do sądów wieczysto księgowych Obligacje nie zostaną zarejestrowane w Ewidencji prowadzonej przez Depozytariusza; lub iii. w terminie 6 miesięcy od dnia dokonania przydziału Obligacji, Obligacje nie zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst; lub iv. Emitent złoży wniosek o otwarcie postępowania naprawczego, wniosek o ogłoszenie upadłości lub odpowiednie organy podejmą uchwałę w tym celu; lub v. wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, w tym przypadku, gdy taki wniosek nie zostanie cofnięty lub odrzucony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku nie zostanie w inny sposób zakończone w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia wniosku; lub vi. wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji/rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta w tym zakresie lub decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; lub vii. Emitent nie dokonał płatności kwot, do zapłaty których zobowiązany został na podstawie jednego lub większej ilości prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych, w łącznej kwocie przekraczającej 2 mln zł w terminie 30 dni od dnia, w którym takie zadłużenie stało się wymagalne; lub viii. Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej; lub ix. dokonano jakiegokolwiek zajęcia, w toku postępowania egzekucyjnego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę lub osobno przekraczającą 3 mln zł. Celem skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien wezwać Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia zaistnienia któregośkolwiek z warunków przedterminowego wykupu Obligacji. Wezwanie powinno zostać złożone za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza. Przedterminowy wykup może zostać dokonany tylko według jednostkowej wartości nominalnej obligacji. Przedterminowy wykup nie powoduje zmian w zasadach naliczania oprocentowania.

Termin	Definicja i objaśnienie
	Emitent, w przypadku złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji, dokona wykupu Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami, w terminie do 30 dni od daty otrzymania takiego żądania. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, polecenia przelewu należnej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego wcześniejszego wykupu Obligacji. Przedterminowy wykup Obligacji oraz wypłata świadczeń z tego tytułu będą rozliczane za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza. W przypadku naruszenia przez Emitenta jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego (w całości lub części) wynikającego z Obligacji, na żądanie Obligatariusza, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Powyższe postanowienia dotyczące żądania przedterminowego wykupu stosuje się odpowiednio. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.
31.	Umorzenie Obligacji Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

7.4. Warunki Emisji

Termin	Definicja i objaśnienie
1. Emitent	Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej Adres: Stara Iwiczna, ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000132540 Data wpisu do rejestru przedsiębiorców: 9 października 2002 roku REGON: 010101561 NIP: 5210080462
2. Prawo właściwe	Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
3. Podstawa prawna emisji	– Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, Dz.U. z 2001, nr 120 pozycja 1300 – tekst jednolity z późn. zm.; – Uchwała z dnia 27 marca 2014 roku Zarządu spółki pod firmą Mak Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii E;
4. Instrument finansowy	Obligacje serii E będą obligacjami na okaziciela i nie będą posiadać formy dokumentu w rozumieniu art. 5a ustawy o obligacjach. Obligacje te będą rejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW S.A., w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a do czasu rejestracji w KDPW na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z Depozytariuszem o prowadzenie Ewidencji.
5. Zobowiązania z Obligacji	Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.
6. Zorganizowany system obrotu obligacjami Catalyst	Emitent ubiegać się będzie o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst i w tym celu Emitent po Dacie Emisji podejmie wszelkie niezbędne czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do tego systemu obrotu.
7. Sposób prowadzenia oferty	Oferowanie nabycia Obligacji ma charakter oferty prywatnej w rozumieniu ustawy o ofercie i dokonywane jest w trybie art. 9 pkt 3 ustawy o obligacjach.
8. Organizator i koordynator oferty	Capital One Advisers spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Al. Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa
9. Waluta obligacji	Złoty polski (PLN)
10. Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
11. Cena emisyjna jednej Obligacji	1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
12. Liczba wyemitowanych Obligacji	5 500 (pięć tysięcy pięćset) sztuk Obligacji
13. Łączna wartość nominalna	5 500 000 PLN (pięć milionów pięćset tysięcy złotych)
14. Próg emisji	Próg emisji, tj. minimalna liczba obligacji, które muszą zostać nabyte, aby emisja doszła do skutku, oznaczony został na 5 000 szt.
15. Cel emisji	Nie został ustanowiony.
16. Zabezpieczenie Obligacji	1) Obligacje będą zabezpieczone w rozumieniu odpowiednich przepisów ustawy o Obligacjach. Zabezpieczeniem będzie hipoteka łącząca do kwoty 8 250 000 (dalej: Hipoteka). Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z wyemitowanych i objętych Obligacji, tj. całość Kwoty Głównej z Obligacji (równej łącznej wartości nominalnej Obligacji) oraz Odsetki przewidziane w Warunkach Emisji Obligacji. Hipoteka będzie także zabezpieczać koszty postępowania związane z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki w rozumieniu poniższym, jak również odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu Obligacji, odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie odsetek

Termin	Definicja i objaśnienie
	przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne. Hipoteka ujawniona zostanie na pierwszych miejscach w księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych Hipoteką nieruchomości. Hipoteka zostanie ustanowiona na : - niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeżne i Zachód, XI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003349/8, - niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5, obręb 0021, o powierzchni 5 000 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeżne i Zachód, XI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003350/8, - niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9. - niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3 300 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00008907/4 - niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2 700 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA11/00008906/7, - zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1 094 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00168793/1. („Przedmiot Hipoteki”) - Hipoteka zostanie ustanowiona w drodze oświadczenia Emitenta złożonego w formie aktu notarialnego wraz z wnioskiem do sądu wieczysto księgowego o wpis Hipoteki w terminie do dnia 7 kwietnia 2014. Hipoteka zostanie ustanowiona przed wydaniem Obligacji Obligatariuszom. - Właścicielem nieruchomości opisanych w pkt 1 jest Emitent. - Operaty szacunkowe nieruchomości stanowią załącznik do niniejszej Propozycji Nabycia.
17.	Terminy zapisywania się na obligacje od dnia otrzymania Propozycji Nabycia do dnia 31 marca 2014 roku włącznie do godziny 15.00.
18.	Data przydziału Obligacji (Data Emisji) 31 marca 2014 roku
19.	Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje 31 marca 2014 roku, godzina 15.00
20.	Zasady składania zapisów na Obligacje Przyjęcie oferty nabycia Obligacji następuje przez złożenie zapisu (wg załączonego wzoru) oraz przez opłacenie subskrybowanych Obligacji. Celem skutecznego objęcia Obligacji wraz ze złożeniem zapisu powinno nastąpić opłacenie subskrybowanych Obligacji, przy czym opłacenie subskrybowanych Obligacji powinno nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku do godziny 15.00.
21.	Zasady przydziału obligacji Przydział Obligacji nastąpi pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej Progowi emisji wskazanemu w Warunkach Emisji Obligacji. Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta. W ramach przydziału uznaniowego Emitent może brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na

Termin	Definicja i objaśnienie									
	Obligacje. Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji.									
22. Wpłaty na obligacje	Przyjęcie oferty nabycia Obligacji następuje przez złożenie zapisu (wg załączonego wzoru) oraz przez opłacenie subskrybowanych Obligacji, przy czym opłacenie subskrybowanych Obligacji powinno nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku do godziny 15.00. Za dzień opłacenia Obligacji uznawany będzie dzień wpływu na rachunek bankowy Emitenta w ALIOR BANK SA numer 66 2490 0005 0000 4520 6815 1128 lub na inny rachunek wskazany przez Emitenta na piśmie w czasie trwania oferty nabycia Obligacji, pełnej kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej Obligacji oraz liczby nabywanych Obligacji.									
23. Depozytariusz	Dom maklerski, z którym Emitent zawrze umowę o prowadzenie ewidencji Obligacji, o której mowa w art. 5a ust 2 ustawy o obligacjach, do czasu gdy Obligacje zostaną zdematerializowane w KDPW S.A. i wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu. Depozytariuszem będzie Dom Maklerski BOŚ S.A.									
24. Ewidencja	Ewidencja Obligacji prowadzona przez Depozytariusza stosownie do art. 5a ust.2 ustawy o obligacjach.									
25. Oprocentowanie	Stopą Bazową dla celów obliczania Stopy Procentowej jest stopa procentowa WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podana przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN. Obligacje będą oprocentowane według stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 480 punktów bazowych w skali roku (podstawa okresu odsetkowego wynosi 365 dni tj. zgodnie z metodą ACT/365) od wartości nominalnej Obligacji. Dniem Ustalenia Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy będzie Dzień Roboczy przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, zgodnie z tabelą zamieszczoną w pkt 26 poniżej. Odsetki będą wypłacane co sześć miesięcy i będą naliczane od dnia Początku Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem iż za pierwszy Okres Odsetkowy odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Końca Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ O – odsetki, N – nominal Obligacji, R – stopa procentowa, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym, Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (0,01 PLN).									
26. Okresy Odsetkowe	Ustala się następujące Okresy Odsetkowe: <table><tr><th>Okres odsetkowy</th><th>Początek Okresu Odsetkowego</th><th>Koniec OkresuOdsetkowego</th></tr><tr><td>I</td><td>31 marca 2014 r.</td><td>30 września 2014 r.</td></tr><tr><td>II</td><td>30 września 2014 r.</td><td>31 marca 2015 r.</td></tr></table>	Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec OkresuOdsetkowego	I	31 marca 2014 r.	30 września 2014 r.	II	30 września 2014 r.	31 marca 2015 r.
Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec OkresuOdsetkowego								
I	31 marca 2014 r.	30 września 2014 r.								
II	30 września 2014 r.	31 marca 2015 r.								

Termin		Definicja i objaśnienie															
		III	31 marca 2015 r.. 30 września 2015 r..														
		IV	30 września 2015 r. 31 marca 2016 r.														
		V	31 marca 2016 r. 30 września 2016 r.														
		VI	30 września 2016 r. 31 marca 2017 r.														
		Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego, za wyjątkiem pierwszego Okresu Odsetkowego.															
27.	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek.															
28.	Dzień Roboczy	Dzień, który jest dniem obrotu w ASO Catalyst.															
29.	Dni płatności odsetek	<table><tr><th>Okres odsetkowy</th><th>Data wypłaty odsetek Obligatariuszom</th></tr><tr><td>I</td><td>30 września 2014 r.</td></tr><tr><td>II</td><td>31 marca 2015 r.</td></tr><tr><td>III</td><td>30 września 2015 r.</td></tr><tr><td>IV</td><td>31 marca 2016 r.</td></tr><tr><td>V</td><td>30 września 2016 r.</td></tr><tr><td>VI</td><td>31 marca 2017 r.</td></tr></table>	Okres odsetkowy	Data wypłaty odsetek Obligatariuszom	I	30 września 2014 r.	II	31 marca 2015 r.	III	30 września 2015 r.	IV	31 marca 2016 r.	V	30 września 2016 r.	VI	31 marca 2017 r.	Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.
Okres odsetkowy	Data wypłaty odsetek Obligatariuszom																
I	30 września 2014 r.																
II	31 marca 2015 r.																
III	30 września 2015 r.																
IV	31 marca 2016 r.																
V	30 września 2016 r.																
VI	31 marca 2017 r.																
30.	Uprawnienia Obligatariuszy	Obligacje dają nabywcom jednakowe uprawnienia. Z Obligacjami związane są następujące prawa: a) Prawo do wykupu Obligacji według ich wartości nominalnej, w Dniu wykupu obligacji, b) Prawo do Odsetek z tytułu oprocentowania, zgodnie z opisanymi niżej zasadami. Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach, powstają z chwilą zapisania Obligacji w ewidencji i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz tych obligacji, a w przypadku obligacji rejestrowanych na podstawie umowy zawartej z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgdnie z przepisami Ustawy o obrocie, prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawnione do tego podmioty zgodnie z przepisami ustawy o obrocie i przysługują osobie będącej posiadaczem takiego rachunku. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.															
31.	Okres zapadalności	3 (trzy) lata															
32.	Dzień wykupu (data wykupu)	Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Przydziału Obligacji tj. w dniu 31 marca 2017 roku. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.															
33.	Kwota Wykupu	Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za ostatni Okres Odsetkowy, tj. w dniu 31 marca 2017 r. Jeżeli jednak dzień ten przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po															

Termin	Definicja i objaśnienie
	Dniu Płatności Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy. Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać prawo do żądania z tego tytułu odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
34. Wcześniejszy wykup	Emitent zastrzega sobie prawo wcześniejszego wykupu części lub wszystkich wyemitowanych Obligacji serii E, na własne żądanie. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje przysługujące wszystkim Obligatariuszom zostaną wykupione proporcjonalnie do liczby posiadanych przez Obligatariuszy Obligacji. Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa Emitent Uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji oraz termin ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, który zgodny będzie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej wartość nominalną Obligacji powiększoną o odsetki należne od pierwszego dnia danego okresu odsetkowego do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji powiększoną o premię w wysokości: a) 1,0% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie do dnia 30 marca 2015 roku, b) 0,5% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2015 roku do dnia 30 marca 2016 roku, c) 0,25% wartości nominalnej obligacji w przypadku wykupu w terminie od dnia 31 marca 2016 roku do dnia 30 marca 2017 roku, Wcześniejszy wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza.
35. Odsetki za opóźnienie	Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji Obligacji, każdemu Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo do żądania odsetek ustawowych od Emitenta od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).
36. Kowenanty	W okresie do Dnia wykupu Obligacji Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących warunków (dalej: Kowenanty): a) W okresie do Dnia wykupu Obligacji wysokość kapitałów własnych Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzanym na ostatni dzień kwartału wynosić będzie nie mniej niż równowartość 30% sumy bilansowej na ten dzień; b) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji nie dokona wypłaty dywidendy, ani innych wypłat na rzecz wspólników Spółki, z wyjątkiem wynagrodzeń należnych im z tytułu pełnienia funkcji w organach Spółki lub w związku z zawartymi przed Dniem emisji Obligacji umowami o pracę lub świadczenie usług; c) Zatwierdzone oraz zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółki (lub o ile na Spółce będzie ciążył obowiązek jego sporządzania skonsolidowane sprawozdanie finansowe) sporządzone za którykolwiek pełny rok obrotowy zakończony w okresie zapadalności Obligacji nie wykaże straty netto za ten rok obrotowy; d) Spółka w okresie do Dnia wykupu Obligacji, przed upływem okresu ważności sporządzonych w związku z emisją Obligacji wycen nieruchomości, na których ustanowiona została Hipoteka (tj. nie później niż przed upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia każdej wyceny), będzie sporządzać i udostępniać Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki kolejne aktualne wyceny takich nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty. W przypadku, jeśli w związku ze sporządzeniem nowych wycen okaże się, że wartość zabezpieczenia Obligacji spadła poniżej równowartości 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji, Spółka złoży lub zapewni złożenie przez inne podmioty w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wyceny potwierdzającej spadek zabezpieczenia, oświadczeń o ustanowieniu dodatkowych zabezpieczeń w postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa

Termin	Definicja i objaśnienie
	niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji. Hipoteki stanowiące dodatkowe zabezpieczenie zostaną wpisane na pierwszym miejscu. Przed ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, Emitent udostępni Obligatariuszom i Administratorowi Hipoteki aktualne wyceny tych nieruchomości sporządzone przez uprawnione do tego podmioty. e) W okresie do Dnia wykupu Obligacji Spółka nie ustanowi ani – o ile jest to zależne od jej wiedzy i woli – nie dopuści do ustanowienia na żadnych nieruchomościach, na których zostanie ustanowiona Hipoteka lub zostaną ustanowione dodatkowe zabezpieczenia, o których mowa w lit. d powyżej, żadnych zabezpieczeń wierzytelności innych niż wynikających z emisji Obligacji; f) Spółka będzie udostępniać Obligatariuszom w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału sprawozdania kwartalne za każdy zakończony kwartał wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych, a w przypadku powstania w okresie zapadalności Obligacji obowiązku sporządzania przez Spółkę skonsolidowanych sprawozdań finansowych, Spółka będzie udostępniać w terminie do 45 dnia po zakończeniu danego kwartału za każdy zakończony kwartał skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z pełnym rachunkiem zysków i strat, bilansem i sprawozdaniem z przepływów pieniężnych; wraz z ww. sprawozdaniami Spółka zobowiązana jest przedstawiać informację nt obciążających Spółkę zobowiązań wynikających ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę obligacji;
37.	Przedterminowy wykup Obligacji Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji w każdym przypadku, gdy Spółka naruszy którykolwiek z Kowenantów opisanych w pkt 36 powyżej. Obligatariuszom Obligacji przysługiwać będzie prawo do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji, tj. prawo do żądania Przedterminowego wykupu Obligacji również w następujących przypadkach: - w terminie do dnia 7 kwietnia 2014 roku nie zostaną złożone oświadczenia o ustanowieniu Hipotek lub udzieleniu poręczenia lub zabezpieczenia te zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji lub zabezpieczenia utracą ważność, skuteczność lub staną się niezgodne z przepisami prawa, z zastrzeżeniem postanowień szczególnych dotyczących upływu okresu, na który poręczenie zostało udzielone; lub - w przeciągu 15 dni roboczych od dnia złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki wraz z wnioskami do sądów wieczysto księgowych, nie zostanie złożony wniosek do KDPW S.A. o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych lub Obligacje nie zostaną zarejestrowane w Ewidencji prowadzonej przez Depozytariusza; lub - w terminie 6 miesięcy od dnia dokonania przydziału Obligacji, Obligacje nie zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO Catalyst; lub - Emitent złoży wniosek o otwarcie postępowania naprawczego, wniosek o ogłoszenie upadłości lub odpowiednie organy podejmą uchwałę w tym celu; lub - wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, w tym przypadku, gdy taki wniosek nie zostanie cofnięty lub odrzucony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku nie zostanie w inny sposób zakończone w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia wniosku; lub - wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji/rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta w tym zakresie lub decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; lub - Emitent nie dokonał płatności kwot, do zapłaty których zobowiązany został na podstawie jednego lub większej ilości prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych, w łącznej kwocie przekraczającej 2 mln zł w terminie 30 dni od dnia, w którym takie zadłużenie stało się

Termin	Definicja i objaśnienie
	wymagane; lub viii. Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej; lub ix. dokonano jakiegokolwiek zajęcia, w toku postępowania egzekucyjnego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę lub osobno przekraczającą 3 mln zł. Celem skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien wezwać Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia zaistnienia któregośkolwiek z warunków przedterminowego wykupu Obligacji. Wezwanie powinno zostać złożone za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza. Przedterminowy wykup może zostać dokonany tylko według jednostkowej wartości nominalnej obligacji. Przedterminowy wykup nie powoduje zmian w zasadach naliczania oprocentowania. Emitent, w przypadku złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji, dokona wykupu Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami, w terminie do 30 dni od daty otrzymania takiego żądania. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, polecenia przelewu należnej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego wcześniejszego wykupu Obligacji. Przedterminowy wykup Obligacji oraz wypłata świadczeń z tego tytułu będą rozliczane za pośrednictwem KDPW lub Depozytariusza. W przypadku, naruszenia przez Emitenta jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego (w całości lub części) wynikającego z Obligacji, na żądanie Obligatariusza, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Powyższe postanowienia dotyczące żądania przedterminowego wykupu stosuje się odpowiednio. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.
38.	Umorzenie Obligacji Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
39.	Administrator Hipoteki Funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie Kurek, Kościółek, Wójcik. Kancelaria Radców Prawnych. Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie. Administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. 1) Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do: a) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta i właścicieli nieruchomości w zakresie zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki, b) podejmowania na wnioski Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, w tym uzyskanie tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienie z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, c) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy, d) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta i właścicieli nieruchomości w procesie ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach, tak aby łączna suma udzielonych zabezpieczeń była nie niższa niż 150 % łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez Obligatariuszy w ramach niniejszej emisji e) informowania Obligatariuszy o ustanowieniu Hipoteki i ewentualnie o ustanowieniu dodatkowego zabezpieczenia, a także o wykonywaniu przez Emitenta obowiązków związanych z ustanowieniem oraz utrzymywaniem zabezpieczenia na właściwym poziomie, 2) Emitent jest zobowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 5 dni

Termin	Definicja i objaśnienie
	roboczych, zawiadomić Obligatariuszy oraz Administratora Hipoteki o złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. Wraz z zawiadomieniem Administratora Hipoteki, Emitent jest zobowiązany przekazać mu wypis z aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. 3) Emitent jest zobowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych, zawiadomić Administratora Hipoteki o otrzymaniu zawiadomienia o wpisanu Hipoteki do księgi wieczystej. Wraz z zawiadomieniem Administratora Hipoteki, Emitent jest zobowiązany przekazać mu kopie zawiadomienia o wpisie Hipoteki. 4) Obowiązki określone w pkt 2 i 3 będą również miały odpowiednia zastosowanie do ustanowienia zabezpieczenia dodatkowego. 5) Emitent jest zobowiązany przekazać Administratorowi Hipoteki wykaz Obligatariuszy wraz z ich adresami, którym przydzielił Obligacje. 6) Nabywca Obligacji powinien zawiadomić Administratora Hipoteki o nabyciu Obligacji. Do zawiadomienia powinien dołączyć kopię zaświadczenia potwierdzającego posiadanie przez niego Obligacji. W przypadku braku ww. zawiadomienia, Administrator Hipoteki nie będzie zobowiązany informować danego Obligatariusza o wykonywaniu przez Emitenta obowiązków związanych z ustanowieniem oraz utrzymywaniem zabezpieczenia na właściwym poziomie. 7) Obligatariusze są zobowiązani współpracować z Administratorem Hipoteki przy wykonywaniu przez niego swoich obowiązków. 8) Emitent oraz Obligatariusze są zobowiązani udzielać Administratorowi Hipoteki, na jego żądanie, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji. 9) Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy według niżej określonych zasad: a) Administrator hipoteki jest zobowiązany do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu swoich czynności. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania. b) Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałyby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko po uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy Obligacji. c) Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Przedmiotu Hipoteki oraz zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji. 10) Administrator Hipoteki posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej. Administrator Hipoteki będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej przez cały okres wykonywania funkcji Administratora Hipoteki.
40.	Zawiadomienia Wszelkie zawiadomienia do Obligatariuszy będą wysyłane listem poleconym, mailem lub faksem na ich adresy podane w Formularzu Zapisu na Obligacje. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta powinny być przesyłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Emitenta: <u>Stara Iwiczna, ul. Nowa 23, 05-500 Piaseczno</u> lub mailem na adres <u>makdom@makdom.pl</u> Do zawiadomienia Obligatariusz powinien dołączyć dokumenty w oryginale lub poświadczonych notarialnie kopiach, z których wynikać będzie uprawnienie osób działających w jego imieniu do jego reprezentacji.
41.	Opodatkowanie Świadczenia należne Obligatariuszom (odsetki) zostaną pomniejszone o należny podatek, w przypadkach przewidzianych prawem. Emitent, ani podmioty uczestniczące w ofercie Obligacji nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych.

7.5. Operaty szacunkowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI I URZĄDZEŃ • NADZORY I EKSPERTYZY BUDOWLANE • ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE

URtech

mgr inż. Roman Urbański, rzeczoznawca majątkowy

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ



ZLECENIODAWCA		MAK DOM Spółka z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej
ADRES		Stara Iwiczna, ul. Nowa 23
	miejsowość	Stara Iwiczna
RODZAJ OBIEKTU		niezabudowana
		dz. 47/4;47/5 obr Warzymice
ADRES	ulica	
	miejsowość	Warzymice, Gm. Kolbaskowo
Data określenia wartości rynkowej		24.03.2014 r.



mgr inż. Roman Urbański, 72-003 Dobra, ul. Frezjowa 35

upr. zaw. PUMRM nr 2805 upr. bud. nr. 347/Sz/94

tel. 0605 583 227, tel./fax 091 311 38 19, www.romanurbanski.pl, e-mail: romanurbanski@tlen.pl

Spis treści		
1.	Informacje ogólne	4
	1.1 Przedmiot i cel wyceny	4
	1.2 Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe do wyceny	4
	1.3 Wizja lokalna nieruchomości	5
	1.3 Metodyka wyceny	7
2.	Lokalizacja, położenie	9
3.	Dane o nieruchomości gruntowej	6
	3.1 Informacje ogólne	7
	3.2 Stan prawny nieruchomości (właściciel i opis nieruchomości)	7
	3.3 Kształt, sytuacja wysokościowa, przyłącza	8
	3.4 Cechy wpływające na wartość nieruchomości	8
	3.4.1 Ciężary i ograniczenia	9
	3.4.2 Obciążenia publiczne	9
	3.4.3 Zanieczyszczenia gruntu	9
	3.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	9
4.	Określenie wartości rynkowej gruntu	10
	4.1 Powierzchnia nieruchomości gruntowej	10
	4.2 Określenie wartości rynkowej gruntu	10
5.	Zbywalność i możliwość użytkowania nieruchomości przez osoby trzecie	14
6.	Uwagi końcowe	14
	<u>Załączniki:</u>	
	1. Plan miasta (położenie nieruchomości)	
	2. Zdjęcia obiektu z dnia 18.03.2014 roku	
	3. Wypis i wyrys z rejestru gruntów	
	4. Wydruk z KW	

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości	Warzymice, Gm. Kolbaskowo ozn. geodezyjne: obręb 0021 Warzymice, działka nr: 47/4- KW SZ2S/0003349/8 działka nr: 47/5- KW SZ2S/0003350/8 Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeżne i Zachód XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Opis nieruchomości	Nieruchomości gruntowe ozn. geodezyjne: obręb 0021 Warzymice, działki nr: 47/4 o obszarze 5000 m ² i 47/5 o obszarze 5000 m ² Teren położony w strefie pośredniej miejscowości, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Miasta Szczecina.
Cel wyceny	Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej według aktualnego stanu użytkowania dla zabezpieczenia emisji obligacji.
Właściciel nieruchomości	Właścicielem nieruchomości jest: MAK DOM Spółka z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze
Data określenia wartości rynkowej	24.03.2014 r.
Oszacowana wartość rynkowa: dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)	$W_d = 3.700.000,00$ zł słownie: trzy miliony siedemset tysięcy złotych
Autor opracowania	mgr inż. Roman Urbański uprawnienia nr 2805 MGPIB
Data sporządzenia operatu:	24.03.2014 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na zlecenie firmy MAK DOM Spółka z o.o. z siedzibą w Starej Hwicznej.

Wartość rynkową prawa własności gruntu określono podejściem porównawczym stosując metodę porównywania parami.

1.1 Przedmiot i cel wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek o nr:

- 47/4 o obszarze 5000 m² wpisanej do KW SZ2S/0003349/8,
- 47/5 o obszarze 5000 m² wpisanej do KW SZ2S/0003350/8,

położonej w Warzemicach, Gm. Kołbaskowo.

Celem przedmiotowej wyceny jest określenie aktualnej (WRA) wartości rynkowej praw majątkowych do przedmiotowej nieruchomości, dla zabezpieczenia emisji obligacji.

1.2 Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe do wyceny

Podstawy prawne i normatywne wyceny

1. Zlecenie na wykonanie niniejszego operatu szacunkowego;
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.VIII. 1997r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124, z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 92, poz. 880.);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.IX.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 21.IX.2004r. Nr 207, poz. 2109);
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 196 poz. 1628);
5. Ustawa z 29.VIII 1997 r. Prawo Bankowe (Dz. U. Nr 140 poz. 939 z późniejszymi zmianami);
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1991 poz. 93 z późniejszymi zmianami);
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami);
8. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29/92 poz. 128 z późniejszymi zmianami);
9. Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe;
10. Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWs).

Materiały i źródła danych o nieruchomości:

1. Badanie Ksiąg Wieczystych: KW nr SZ2S/0003349/8 oraz KW nr SZ2S/0003350/8, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeżne i Zachód XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach;
2. Informacja z Urzędu Gminy o przeznaczeniu działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gm. Kołbaskowo;
3. Informacje o sytuacji gospodarczej Gminy Kołbaskowo, stan dostępności: 2014 r.;
4. Informacje o transakcjach sprzedaży udostępnione w Starostwie Powiatowym w Policach;
5. Ocena rynku oraz analiza własna lokalnego rynku nieruchomości podobnych;
6. Monitoring rynku nieruchomości na terenie Gm. Kołbaskowo w zakresie obrotu nieruchomościami;

7. Plan Gm. Kolbaskowo;
8. Wizja lokalna nieruchomości w dniu 18.03.2014 roku;
9. Zdjęcia ocenianej nieruchomości z dnia 18.03.2014 roku.

W przypadku, gdy przedłożone do wyceny przez zleceniodawcę dokumenty nie dostarczają kompletnych informacji o nieruchomości, przyjęte zostały ogólne założenia wynikające ze specyfiki rynku lokalnego odpowiedniego dla opinowanej nieruchomości.

1.3 Wizja lokalna nieruchomości

Wizja lokalna nieruchomości dokonana została w dniu 18.03.2014 roku przez rzeczoznawcę majątkowego, mgr inż. Romana Urbańskiego.
Stan obiektów udokumentowano w Załączniku nr 2.

1.4 Metodyka wyceny - zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, która jest faktem rynkowym zaistniałym, a opinią o wartości.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, dokonano analizy potencjalnych możliwości zagospodarowania nieruchomości, w celu znalezienia jej optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości określa się zazwyczaj dla aktualnego sposobu użytkowania. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oznacza to, iż nieruchomość nadal będzie wykorzystana zgodnie z obecnym sposobem użytkowania, funkcją określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jej wartość będzie najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami;
- Mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- Są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- Nie działają w sytuacji przymusowej;
- Upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czasu potrzebnego na wynegocjowanie warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku, przy czym zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny i stosownie do wyżej określonej definicji rynkowej oraz zrealizowane zostaną założenia wymienione powyżej.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla **optymalnego sposobu użytkowania, który jest aktualnym sposobem użytkowania.**

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Pojęcie *użytkowanie fizycznie możliwe* oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie optymalnego sposobu użytkowania.

Ograniczenia fizyczne, wynikające w szczególności z takich czynników jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość będzie nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania.

Pojęcie *prawnie dopuszczalne* oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany, jako sposób optymalnego użytkowania.

⁶
Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych. Przyjmując do wyceny optymalny sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić w operacie założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania.

1.5 Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny:	24.03.2014 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24.03.2014 r.
Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	18.03.2014 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	18.03.2014 r.

2. LOKALIZACJA, POŁOŻENIE

Nieruchomość zlokalizowana jest w strefie pośredniej miejscowości Warzymice, w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Szczecina. W sąsiedztwie nieruchomości usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna i usługowa. Dostęp do nieruchomości jest dobry. Dojazd indywidualnymi i komunalnymi środkami transportu.

Gmina Kolbaskowo jest jedną z najdalej na zachód wysuniętych gmin w województwie Zachodniopomorskim. Jej powierzchnia wynosi 105 km². Od zachodu granicę gminy wyznacza granica państwowa, od północy i północnego wschodu graniczy z miastem Szczecin i gminą Dobra, a od wschodu z gminą Gryfino.

Mapa 1: Położenie Gminy Kolbaskowo na tle powiatu oraz województwa.



Gmina ta charakteryzuje się niewielkim uprzemysłowieniem.

Znajdują się tu jedynie małe zakłady zatrudniające na ogół od kilku do kilkudziesięciu osób, głównie o lokalnym znaczeniu i pracujące głównie na bazie lokalnych surowców. Do 1990 roku ludność była głównie zatrudniona w rolnictwie lub też dojeżdżała do pracy do Szczecina.

Gmina leży w zasięgu oddziaływania Gminy Szczecin, w którym skupione są funkcje obsługi ludności o znaczeniu regionalnym, a dla Szczecina gmina stanowi zaplecze w zakresie niektórych funkcji (turystyka podmiejska, ujęcia wody, zaplecze mieszkaniowe). Mimo korzystnych warunków dla rozwoju rolnictwa, zmiany strukturalne w kraju oraz położenie gminy powodują zmniejszanie się tej funkcji na korzyść usług rzemiosła produkcyjnego i handlu.

Ze względu na duże walory przyrodnicze i krajobrazowe związane z Doliną Odry oraz przygranicznym położeniem, gmina ta została zaliczona do gmin o wysokich walorach turystycznych.

Gmina Kołbaskowo leży w węźle drogi krajowej nr 13 (Szczecin – Kołbaskowo – Berlin) oraz drogi A6 (Autostrada Szczecin – Berlin). Przebiegają tu dwie linie kolejowe: Szczecin – Berlin, Szczecin – Pasewalk. Za właduktem nad autostradą znajduje się tor kolejowy zbudowany w 1843 roku. Na terenie gminy działają 3 przejścia graniczne: drogowe w Kołbaskowie 11 i Rosówku i pieszne w Bobolinie. Przygraniczne położenie ułatwia mieszkańcom i jednostkom organizacyjnym kontakty z zachodnim sąsiadem.

Gmina obsługiwana jest przez autobusy Państwowej Komunikacji Samochodowej.

Wszystkie 22 miejscowości posiadają połączenia ze Szczecinem. Łącznie na terenie gminy zlokalizowanych jest 25 przystanków. Ilość połączeń ze Szczecinem jest zróżnicowana i w zależności od usytuowania miejscowości waha się od 1 (Przylep, Ostoja, Stobno) do 37 (Kołbaskowo).

Podobnie zróżnicowana jest ilość połączeń poszczególnych miejscowości z ośrodkiem gminnym i waha się od 1 (Przylep, Ostoja, Stobno) do 33 (Przeclaw).

Nieruchomość zlokalizowana jest w strefie pośredniej miejscowości na nowowyprowadzonym osiedlu mieszkaniowym wielorodzinnym. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa.

Układ komunikacji drogowej i dostęp do nieruchomości jest dobry. Dojazd indywidualnymi środkami komunikacji. Dojazd drogą, wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej.

3. DANE O NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

3.1 Informacje ogólne

Wyceniana nieruchomość położona jest w Warzymicach, w gminie Kołbaskowo w strefie pośredniej miejscowości.

Układ komunikacyjny w obrębie miejscowości należy ocenić jako dobry.

Teren, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, urozmaicony, o regularnym kształcie, wolny od wysokiej zieleni, niezabudowany. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się osiedla mieszkaniowe z zabudową niską.

Granice działek naturalne.

3.2 Stan prawny nieruchomości (właściciel, użytkownik wieczysty i opis nieruchomości)

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, opisanej w księgach wieczystych nr: SZ2S/0003349/8 i SZ2S/0003350/8 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeżne i Zachód XI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych, w Policach.

W księgach wieczystych stwierdzono następujące zapisy:

Księga wieczysta nr SZ2S/0003349/8	
Dział I – Oznaczenie nieruchomości	Dział II – Własność
Położenie: województwo zachodniopomorskie, powiat Policki Warzymice	Właściciel: MAK DOM Spółka z o.o. w Starej Iwicznej

8

Opis i mapa: Obręb Warzymice, działki nr 47/4	
Obszar : 5000 m2	
Sposób korzystania: nieruchomość	
Spis praw:	
Dział III - Ciężary i ograniczenia	Dział IV – Hipoteki
Brak wpisu	Brak wpisu

Księga wieczysta nr SZ2S/0003350/8	
Dział I – Oznaczenie nieruchomości	Dział II – Własność
Położenie: województwo zachodniopomorskie, powiat Policki Warzymice	Właściciel: MAK DOM Spółka z o.o. w Starej Iwicznej
Opis i mapa: Obręb Warzymice, działki nr 47/5	
Obszar : 5000 m2	
Sposób korzystania: nieruchomość	
Spis praw:	
Dział III - Ciężary i ograniczenia	Dział IV – Hipoteki
Brak wpisu	Brak wpisu

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Opiniowana nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków w sposób następujący:

Województwo	zachodniopomorskie
Powiat	Policki
Jednostka ewidencyjna	Kolbaskowo
Obręb	Warzymice

Arkusz mapy	Numer działki	Adres/Położenie	Oznaczenie	Użytki			KW
				Rodzaj	Powierzchnia użytkowa w [ha]	Powierzchnia działki [ha]	
1	47/4		R11a	R11a	0,5000	0,5000	SZ2S/0003 349/8
1	47/5		R11a Bp	R11a Bp	0,4500 0,0500	0,5000	SZ2S/0003 350/8

3.3 Kształt, sytuacja wysokościowa, przyłącza

Kształt nieruchomości regularny – korzystny. Teren płaski.

Położenie sytuacyjne - wysokościowe nieruchomości - korzystne.

Infrastruktura techniczna – możliwość podłączenia:

mgr inż. Roman Urbański, 72-003 Dobra, ul. Frezjowa 35

upr. zaw. PUMRM nr 2805 upr. bud. nr. 347/Sz/94

tel. 0605 583 227, tel./fax 091 311 38 19, www.romanurbanski.pl, e-mail: romanurbanski@tlen.pl

- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna
- sieć kanalizacyjna
- sieć gazowa

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej i gruntowej.

3.4 Cechy wpływające na wartość nieruchomości

Nieruchomość charakteryzuje korzystne położenie ogólne i szczegółowe - na terenie strefy zabudowy mieszkaniowej, w bliskim sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych i terenów miejskich.

Korzystne zagospodarowanie – brak zabudowy ograniczającej możliwość rozpoczęcia zagospodarowania terenu.

Korzystne sąsiedztwo - grunty o charakterze mieszkaniowym.

3.4.1 Ciężary i ograniczenia

Zgodnie z informacjami zawartymi w Księgach Wieczystych nr SZ2S/0003349/8 i SZ2S/0003350/8 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, w Dziale III i IV nie ujawniono wpisów.

W dalszej części opracowania założono, iż brak jest innych ciężarów i obciążeń przedmiotowej nieruchomości. Inne ewentualnie występujące ukryte i nie ujawnione w trakcie opracowywania niniejszego operatu ciężary i ograniczenia nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.

3.4.2 Obciążenia publiczne

Brak jest informacji od Zamawiającego o istnieniu jakichkolwiek obciążeń publicznych.

3.4.3 Zanieczyszczenia gruntu

Analiza i ocena ewentualnych zanieczyszczeń gruntu nie jest przedmiotem niniejszego operatu. Przy ocenie zarówno wartości gruntu jak i wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualnie występujące koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu i ziemi lub budynku powinien oszacować specjalista od spraw związanych z ochroną środowiska.

3.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Brak jest na przedmiotowym terenie obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbaskowo zatwierdzonego UCHWAŁĄ Nr XIII/155/08 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 31 marca 2008, teren wchodzi w skład obszaru o ustalonej funkcji - Mieszkalnictwo. Dla terenu została wydana decyzja nr 51/11 z dnia 11.10.2011 r. zezwalająca na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

Niniejsze opracowanie wykonano przy uwzględnieniu aktualnych cen kształtujących się w obrocie tego typu nieruchomościami, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, położenia nieruchomości oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Uwzględniono również sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości.

Oszacowanie wartości rynkowej gruntu przeprowadzono przy uwzględnieniu cen jakie uzyskano za nieruchomości podobne będących w przeszłości przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość skorygowano ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Zgodnie z podanymi źródłami informacji, przeprowadzono szczegółową analizę rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne oraz usługi.

Przy wyborze obiektów porównawczych wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- lokalizacja ogólna,
- lokalizacja szczegółowa,
- dostęp do mediów,
- pow. działki,
- sąsiedztwo i zagospodarowanie,
- przeznaczenie nieruchomości.

4.1 Powierzchnia nieruchomości gruntowej

Zgodnie z załączonym wypisem z rejestru gruntów, w skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi działki o nr: 47/4 i 47/5, obręb 0021 Warzymice, o łącznym obszarze 10000 m².

4.2 Określenie wartości nieruchomości

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Dla potrzeb niniejszego operatu szacunkowego dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych nie zabudowanych, przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne.

Do oceny i analizy rynku przyjęto obszar gminy Kołbaskowo oraz sąsiednie gminy: Police, Dobra oraz Miasto Szczecin.

Przeanalizowano transakcje sprzedaży w latach 2012-2014. Obecnie na rynku nieruchomości deweloperskich w Szczecinie panuje duża konkurencja firm zajmujących się tym sektorem. Zaznaczyć trzeba, iż prym wiodą deweloperzy zajmujący się budową obiektów wielorodzinnych (np.: Tomaszewicz, Siemaszko, Coliseum, Modehpolmo, MAK DOM czy Gryf Deweloper itp.). Osoby zainteresowane kupnem mieszkania czy apartamentu mają o wiele szerszy wachlarz nieruchomości do wyboru niż klienci, którzy zamierzają nabyć dom wolnostojący bądź w zabudowie „bliźniaczej”. Deweloperzy zajmujący się budową domów to: VastBouw, Emark, Soko, Caro Development Polska, Esc Dom, Status Dom czy Technoprogress.

W badanym okresie czasu 2012-2014 w Szczecinie odnotowano sprzedaż kilku nieruchomości podobnych w strefie pośredniej miasta oraz miejscowościach sąsiednich, przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne. Ceny wyniosły śr. od 300 zł/m² do 500 zł/m².

Rynek nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne oraz usługi w jest rynkiem bardzo specyficznym.

Zakup gruntów rozpatrywany jest przede wszystkim pod kątem lokalizacji - w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, uzbrojenia terenu, wielkości działki gruntu.

Niebagatelne znaczenie ma również polityka lokalnych władz samorządowych, regulująca dostępność nowych terenów oraz politykę podatków lokalnych.

11

O wysokości ceny decyduje przede wszystkim lokalizacja. Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości z dobrym dojazdem, dobrze wyeksponowane. Głównymi czynnikami kształtującymi cenę są: lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości, powierzchnia działki, dostęp do mediów.

Poniżej przedstawiono nieruchomość wycenianą i transakcje przyjęte do analizy porównawczej.

W badanym okresie czasu w Szczecinie i najbliższych okolicach, odnotowano sprzedaż kilku nieruchomości podobnych. Ceny wyniosły śr. od 300 zł/m² do 500 zł/m². Ceny nieruchomości gruntowych w tym okresie pozostały na stałym poziomie. Oszacowano trend czasowy w wysokości 0 %.

Zakup gruntów rozpatrywany jest przede wszystkim pod kątem lokalizacji - w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, uzbrojenia terenu, wielkości działki gruntu.

Niebagatelne znaczenie ma również polityka lokalnych władz samorządowych, regulująca dostępność nowych terenów oraz politykę podatków lokalnych.

O wysokości ceny decyduje przede wszystkim lokalizacja. Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości z dobrym dojazdem, dobrze wyeksponowane. Głównymi czynnikami kształtującymi cenę są: lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości, powierzchnia działki, dostęp do mediów.

Poniżej przedstawiono nieruchomość wycenianą i transakcje przyjęte do analizy porównawczej.

Zestawienie analizowanych nieruchomości gruntowych w Szczecinie i miejscowościach przyległych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług towarzyszących.

Tabela nr 1.

Lp.	Lokalizacja	uzbrojenie	władanie	m ²	Cena / 1 m ²	Data transakcji	Cena transakcji Poprawiona	Przeznaczenie w planie
1	Szczecin, ul. Krasieńskiego	pełne	w	6788	2 343 200/345	03.2013	345	M-U
2	Warzymice, Gm. Kolbaskowo	pełne	w	5614	2 500 000/445	07.2012	445	M-U
3	Szczecin Bukowe	pełne	w	30099	13 000 000/432	07.2012	432	M-U
4	Szczecin Osów	pełne	w	5975	2 730 000 / 457	07.2013	457	M-U
5	Szczecin Warszewo-Duńska	pełne	w	11 145	4 380 000/ 393	04.2012	393	M-U
6	Szczecin Skolwin	pełne	w	8 336	3 600 000/ 432	02.2012	432	M-U
7	Szczecin Bukowe	pełne	w	17047	4 942 500/ 290	01.2012	290	M-U
8	Bezrzecze Parkowa	pełne	w	4039	1 600 000 / 396	08.2013	396	M-U

Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości gruntowej

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC . Wartości wag określono analitycznie na podstawie danych o transakcjach rynkowych, pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz aktów notarialnych.

12

Dla potrzeb szacowania, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen.

Tabela nr 2.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja, sąsiedztwo, dostępność	Bardzo dobra	Lokalizacja w strefie centralnej w pobliżu głównych dróg oraz szlaków komunikacyjnych usług i handlu
	Dobra	Lokalizacja w strefie pośredniej miasta w pobliżu głównych dróg oraz szlaków komunikacyjnych miasta
	Średnia	Lokalizacja w strefie pośredniej z dala od głównych dróg oraz szlaków komunikacyjnych pomiędzy większymi miastami regionu
Wielkość działki	Bardzo dobra	Powierzchnia działki śr do 8 000 m ²
	Dobra	Powierzchnia działki śr od 8000 do 20 000 m ²
	Średnia	Powierzchnia śr do 3 000 m ² lub powyżej 20 000 m ²
Uwarunkowania inwestycyjne	Bardzo dobre	Możliwość zabudowy, wydane pozwolenie na budowę lub inne pozwolenia administracyjne sprzyjające inwestycjom na wycenianym gruncie
	Dobre	Możliwość zabudowy
Cechy gruntu	Bardzo dobre	Z możliwością rozbudowy istniejących obiektów i zwiększeniem funkcjonalności terenu
	Dobre	Utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości tj. np. brak możliwości rozbudowy, uzupełnienia o dodatkowe funkcje
Uzbrojenie w media	Bardzo dobre	Pełne lub niepełne media na terenie działki
	Dobre	Media pełne lub niepełne w drodze lub w dalszej odległości od granic działki

$$C_{\max} = 457$$

$$C_{\min} = 290$$

$$\text{stąd: } \Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 167$$

W poniższej tabeli przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela nr 3.

Numer cechy	Nazwa cechy	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Lokalizacja, Sąsiedztwo, dostępność	30	51
2	Wielkość działki	20	33
3	Uwarunkowania inwestycyjne	20	33
4	Cechy gruntu	20	33
5	Uzbrojenie w media	10	17
Razem		100	167

Ze zbioru transakcji na rynku lokalnym wykorzystano do porównań 3 działki najbardziej podobne do wycenianej.

Tabela nr 4.

A	Warzymice, Gm. Kołbaskowo	pełne	w	5614	2 500 000/445	07.2012	445	M-U
B	Szczecin, ul. Krasieńskiego	pełne	w	6788	2 343 200/345	03.2013	345	M-U
C	Bezzrzecze Parkowa	pełne	w	4039	1 600 000 / 396	08.2013	396	M-U

13

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej i porównawczych na tle cech rynkowych.

Tabela nr 5.

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany X	Obiekt A	Obiekt B	Obiekt C
1	Lokalizacja sąsiedztwo,	dobra	dobra	b. dobra	dobra
2	Wielkość działki	dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra
3	Uwarunkowania inwestycyjne	b. dobre	b. dobre	b. dobre	b. dobre
4	Cechy gruntu	b. dobre	b. dobre	b. dobre	b. dobre
5	Uzbrojenie w media	b. dobra	b. dobre	b. dobre	b. dobre

Poniżej zestawiono nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi w parach porównawczych:

Tabela nr 6.

Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka z uwagi na różnice w cechach pomiędzy nieruchomościami porównawczymi (A, B, C a nieruchomością wycenianą) w zł		
		A	B	C
1	Lokalizacja, sąsiedztwo, dostępność	0	-25	0
2	Wielkość działki	-17	-17	-17
3	Uwarunkowania inwestycyjne	0	0	0
4	Cechy gruntu	0	0	0
5	Uzbrojenie w media	0	0	0
	Poprawki razem	-17	-42	-17

Wartość nieruchomości wycenianej w porównaniu z nieruchomością A wynosi:

$C_A = 445,00 - 17 = 428 \text{ zł/m}^2$ powierzchni gruntu

Wartość nieruchomości wycenianej w porównaniu z nieruchomością B wynosi:

$C_B = 345,00 - 42 = 303 \text{ zł/m}^2$ powierzchni gruntu

Wartość nieruchomości wycenianej w porównaniu z nieruchomością C wynosi:

$C_C = 396 - 17 = 379 \text{ zł/m}^2$ powierzchni gruntu

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości:

Wartość 1m^2 powierzchni gruntu wynosi:

$(428 + 303 + 379) : 3 = 370 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkowa (WRU) 1m^2 szacowanej nieruchomości gruntowej wynosi: 370zł/m^2

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, nie zabudowanej :

Powierzchnia działki	10000	m^2
x wartość 1m^2 działki	370	,- PLN/ m^2
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej	3 700 000	,- PLN
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w zaokrągleniu	3 700 000	,- PLN

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek o nr: 47/4 i 47/5 z obrębu 0021 Warzymice, wynosi:

$$W_g = 3.700.000,00 \text{ zł}$$

słownie: trzy miliony siedemset tysięcy złotych

5. ZBYWALNOŚĆ I MOŻLIWOŚĆ UŻYTKOWANIA PRZEZ OSOBY TRZECIE

Przedmiotowa nieruchomość posiada dogodne położenie i jest łatwo osiągalna, co umożliwia bardzo dogodny dojazd do nieruchomości – obszar na którym położona jest nieruchomość jest dobrze skomunikowany z centrum miasta Szczecina.

Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań opisanych w niniejszym operacie zbywalność przedmiotowej nieruchomości należy ocenić jako przeciętną do dobrej.

6. UWAGI KOŃCOWE

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku wyciąg z niniejszego operatu przekazany zostaje organom prowadzącym kataster nieruchomości.
3. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Na podstawie art. 1 i nast. Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 roku (Dz. U. Nr 24/94) wszelkie prawa są zastrzeżone.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu aniżeli cel określony w niniejszym operacie.
5. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanej nieruchomości.
6. Oszacowana wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążenia hipotecznego oraz podatków - w tym podatku VAT.
7. Określona w operacie wartość nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą popytu oraz ze względu na zmianę koniunktury gospodarczej kraju.
8. Operat jest ważny przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników (wymienionych w art. 154 ustawy cytowanej w pkt. 4.2 operatu) takich jak: stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania lub nastąpiłby istotny wzrost wartości nieruchomości.
9. Określona wartości nieruchomości oparta została na założeniach przekazanych przez Zleceniodawcę, w przypadku zmiany danych przyjętych do obliczeń lub posiadania danych rzeczywistych związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, wartość może ulec zmianie. W takim przypadku wartość należy przeszacować oraz sporządzić nowy operat szacunkowy.

Szczecin, 24.03.2014 rok.

Opracował:

Rzeczoznawca
Majątkowy
upr nr 2805

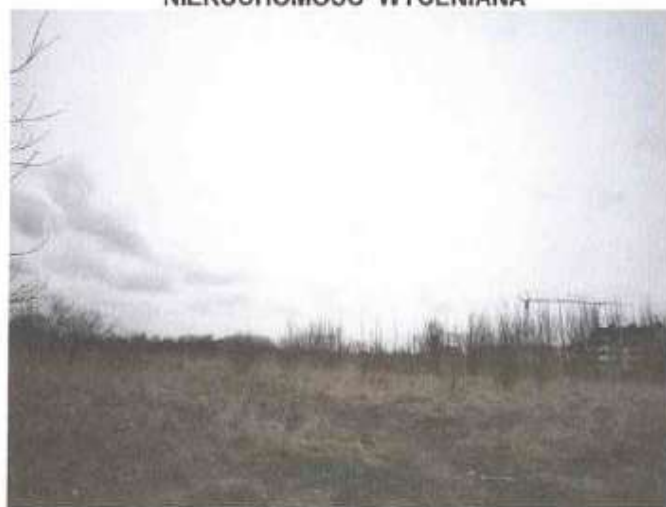
Roman Urbański



Załącznik nr 1 – Plan miasta (położenie nieruchomości)

Załącznik nr 2 – Zdjęcia obiektu z dnia 18.03.2014 r.

NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA





18





Załącznik nr 3

Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Stosownie do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Specjalistyczny nr 3 (KSW3) „Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności”, pkt. 4.3 uzgodniony z Ministrem Infrastruktury dnia 04.01.2010 r.: „Rzecznik majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego”.

Ryzyko Wierzyciela zabezpieczającego nieruchomość przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości może dotyczyć zmian dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jak również szeroko pojętego jej otoczenia.

W tabeli poniżej zestawiono przykładowe możliwe obszary ryzyka, które mogą wpływać na wartość nieruchomości w przyszłości, stanowiące załącznik do operatu (do wypełnienia w formie opisowej).

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Ocena ryzyka- rynek działek gruntowych, inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	Ocena ryzyka- powierzchnia działki jest średnia, teren uzbrojony (możliwość podłączenia)-w energię elektryczną gaz, wod-kan ,
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	Ocena ryzyka- brak ryzyka, stan uregulowany
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Ocena ryzyka- małe ryzyko, nieruchomość zlokalizowana na obszarze mieszkaniowo-usługowym
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	Ocena ryzyka – średnie ryzyko , teren uzbrojony (możliwość podłączenia)-w energię elektryczną gaz, wod-kan
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	Ocena ryzyka- nie dotyczy
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	Ocena ryzyka- średnie ryzyko, wydana decyzja pozwolenia na budowę
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Ocena ryzyka – średnie ryzyko, nieruchomość zlokalizowana na obszarze mieszkaniowym ,
9. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	Ocena ryzyka- średnie ryzyko, nieruchomość zlokalizowana na obszarze mieszkaniowym , nie zalewowym
10. Możliwości generowania trwałych dochodów (jeżeli dotyczy)	Ocena ryzyka- nie dotyczy
II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości	
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Ocena ryzyka- średnie ryzyko, brak planowanych inwestycji w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć	Ocena ryzyka- średnie ryzyko, planowane nowe

wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	podobne inwestycje
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Ocena ryzyka- brak ryzyka, nieruchomość zlokalizowana na obszarze nie zabudowanym w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Ocena ryzyka- średnie ryzyko- trend stały, w przyszłości przewiduje się niewielki spadek cen nieruchomości z uwagi na zwiększoną podaż nowych budynków biurowych na rynku lokalnym
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Ocena ryzyka- 12-24 miesięcy
6. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne – krótko i długoterminowe)	Ocena ryzyka- Należy się spodziewać kontynuacji obserwowanego trendu, polegającego na tym, że nowe inwestycje będą realizowane głównie w segmencie popularnym: budynków mniejszych, na obrzeżach miast, tańszych. Pozytywnie na tempo sprzedaży nowych budynków mieszkalnych będą wpływać poprawiające się dane makroekonomiczne, takie jak wzrost PKB i inflacja pod kontrolą. Najważniejszymi czynnikami, które mogą przyhamować wzrost sprzedaży nieruchomości usługowych, będą: zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych z powodu wejścia w życie Rekomendacji S Komisji Nadzoru Bankowego, nakładającej ograniczenia na banki w udzielaniu kredytów walutowych oraz spodziewane nieznaczne podniesienie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej.
7. Przewidywane/prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych (np. prognoza wskazująca na wzrost populacji)	Ocena ryzyka z uwagi na zastój ekonomiczny w regionie szczecińskim, nie przewiduje się zmian lokalnych trendów ekonomicznych
III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)	
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Ocena ryzyka w okresie kilku lat przewiduje się utrzymanie na obecnym poziomie cen nieruchomości na rynku nieruchomości gruntowych inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową, usługową
2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Ocena ryzyka- dobra lokalizacja, korzystne sąsiedztwo
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	Ocena ryzyka- nie stwierdzono
4. Obciążenia na nieruchomości	Ocena ryzyka- zgodne z zapisami w dziale III i IV księgi wieczystej
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Ocena ryzyka- wzrost kosztów obsługi nieruchomości zgodny z inflacją
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnień w płatnościach (jeżeli dotyczy)	Ocena ryzyka- nie dotyczy
7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Ocena ryzyka- małe ryzyko- nie przewiduje się znaczących zmian lokalnych preferencji
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Ocena ryzyka- średnie ryzyko, tereny usługowe
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie)	Ocena ryzyka- nieuciążliwe
10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeżeli dotyczy)	Ocena ryzyka- nie dotyczy
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeżeli dotyczy)	Ocena ryzyka- nie dotyczy

IV. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Należy odpowiedzieć czy występuje ryzyko (niekwantyfikowane w procesie wyceny) związane z wycenianą nieruchomością. Można w tym miejscu wskazać ewentualne sugestie dla banku oraz istotne okoliczności np. w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy nie zidentyfikowano ryzyk mogących wpłynąć ujemnie w niedalekiej przyszłości na wartość przedmiotowej nieruchomości. Określenie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego.

Zgodnie z zapisami obowiązującego standardu:

Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, nie stanowiącego operatu szacunkowego. Ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela

..Szczecin, 25.03.2014 r

/Miejscowość, data/

Roman Urbański

/Podpis i pieczęć
rzeczoznawcy majątkowego/



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA, BADAŃ I NORMOWANIA**PROJNORM**

60-818 Poznań, ul. Sienkiewicza 22

spółka z o.o.

Tel. (061) 848 01 66

Fax. (061) 848 04 31

Regon 004843008

NIP 781-00-01-992

**NR 425/2013**

ZAMAWIAJĄCY:

Mak Dom Sp. z o.o.**Stara Iwiczna, ul. Nowa 23****05-500 Piaseczno**

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

**dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych położonych w Jazgarzewie
(działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2,
125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137)**



AUTOR:

- | | | |
|--------------------------------|---|--------------------|
| 1. mgr inż. Andrzej JAKUBOWSKI | - | rzecznik majątkowy |
| 2. mgr Hanna Jakubowska | - | asystent |

POZNAŃ, dn. **13.09.2013r.**

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych położonych w Jazgarzewie
(działki 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2,
125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137)

CEL: Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych dla potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
 województwo: Mazowieckie
 powiat: Piaseczyński
 gmina: Piaseczno
 miejscowość: Jazgarzew

Oznaczenie wg ewidencji gruntów:
 obręb: Jazgarzew
 arkusz mapy: 1
 KW WA5M/00260142/9
 działki nr: 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 135 o łącznej powierzchni 22437m²
 KW WA1I/00008907/4
 działka nr: 133 o powierzchni 3300m²
 KW WA1I/00008906/7
 działka nr: 137 o powierzchni 2700m²

WARTOŚĆ: Dla nieruchomości gruntowych (działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137) stanowiących własność „MAK DOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste nr WA5M/00260142/9, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7.
 Działki są niezabudowane i niezagospodarowane. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wartość rynkową prawa własności gruntu (działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137) według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę:

3 874 000,00 zł

Słownie: trzy miliony osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

Pieczęcie i podpisy rzeczoznawcy majątkowego:

Data sporządzenia operatu szacunkowego – **Poznań, dnia 13 września 2013r.**



* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych. Działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137 zlokalizowane w Jazgarzewie w gminie Piaseczno i są oznaczone w ewidencji gruntów jako:

- województwo: Mazowieckie
- powiat: Piaseczyński
- gmina: Piaseczno
- miejscowość: Jazgarzew
- działki nr: 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 135 o łącznej powierzchni 22437m²
- działka nr: 133 o powierzchni 3300m²
- działka nr: 137 o powierzchni 2700m²

Dla nieruchomości gruntowych (dz. nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137) stanowiącej własność „MAK DOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste nr WA5M/00260142/9, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7.

1.2. Cel wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych (dz. nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137) według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

Wartość nieruchomości określono jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich.

Operat może być wykorzystany wyłącznie w powyższym celu.

1.3. Zakres wyceny

Zakres opracowania zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, położonych w Jazgarzewie, gmina Piaseczno, działki 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137.

Wartość przedmiotu wyceny określono według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty opracowania.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1. Formalna

- zlecenie Zamawiającego - „MAK DOM” Sp. z o.o.
- uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, świadectwo nr 454;
- Certyfikat Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOWA, uprawnienia Recognised European Valuer (REV) – Uznany Europejski Rzeczoznawca Majątkowy, Nr REV- PL/PFVA/2013/187

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

- Przeszkolenie specjalistyczne dla potrzeb sektora bankowego zorganizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. – świadectwo nr 75/94;

Ponadto przedsiębiorstwo "PROJNORM" Spółka z o.o.:

- Certyfikat Wielkopolskiego Stowarzyszenia Badań nad Jakością nadany firmie „PROJNORM” - Znak Towarowy NAJWYŻSZA JAKOŚĆ za wysoką jakość usług w zakresie analizy i wyceny nieruchomości, przekształceń własnościowych, doradztwa organizacyjno – prawnego oraz obsługi procesów inwestycyjnych (Poznań 2003r., 2005r., 2007r., 2009r., 2011r.).

2.2. Prawno - materialna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z 1964 r. z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

2.3. Merytoryczna – źródła danych

- informacje od Zamawiającego
- oględziny stanu techniczno-użytkowego nieruchomości w dniu 06.09.2013.,
- informacja o przeznaczeniu gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- wydruk ksiąg wieczystych
- wypisy z rejestru gruntu
- wyrys z rejestru gruntów

2.4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 13.09.2013r.,
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 13.09.2013r.,
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 06.09.2013.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 06.09.2013.

3. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem oszacowania jest wartość prawa własności nieruchomości gruntowych (dz. nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137), zlokalizowanych w Jazgarzewie.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

Dla nieruchomości stanowiących własność „MAK DOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA5M/00260142/9, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7.

Stan prawny nieruchomości uwidoczniiony w księdze wieczystej:

Określenie stanu	Własność					
Określenie właściciela	„MAK DOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej					
Obręb	Jazgarzew					
Arkusz mapy	5					
Numer Księgi Wieczystej	WA5M/00260142/9					
Nr działki wg rejestru gruntów	121	135	123/2	125/2	127/2	129/2
Powierzchnia działek [m ²]	2600	6100	945	973	994	1036
Nr działki wg rejestru gruntów	131/2	123/1	125/1	127/1	129/1	131/1
Powierzchnia działek [m ²]	995	1682	1732	1771	1846	1736
Numer Księgi Wieczystej	WA1I/00008907/4					
Nr działki wg rejestru gruntów	133					
Powierzchnia działek [m ²]	3300					
Numer Księgi Wieczystej	WA1I/00008906/7					
Nr działki wg rejestru gruntów	137					
Powierzchnia działek [m ²]	2700					

W trakcie badania KW WA5M/00260142/9 rzeczoznawca odnotował następujące wpisy:

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

W trakcie badania KW WA1I/00008907/4 rzeczoznawca odnotował następujące wpisy:

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

W trakcie badania KW WA1I/00008906/7 rzeczoznawca odnotował następujące wpisy:

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

Rzeczoznawca w trakcie badania księgi wieczystej nie analizował aktualności zapisów w działach III prawa, roszczenia i ograniczenia oraz IV hipoteki, przyjmując nieruchomość jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich na datę wyceny.

Przyjęcie powyższego założenia nie zwalnia stron z obowiązku badania aktualności zapisów w dziale III i IV księgi wieczystej w dacie ewentualnej sprzedaży lub zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla rejonu lokalizacji nieruchomości obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jazgarzew zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 170/X/1999r. z dnia 20.05.1999r. nieruchomości położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3.3. Opis nieruchomości

3.3.1. Położenie nieruchomości

Gmina Piaseczno jest gminą miejsko-wiejską położoną w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, graniczącą z warszawską dzielnicą Ursynów.



Przedmiotowe nieruchomości są położone w Jazgarzewie, obręb Jazgarzew, arkusz mapy nr 1, w rejonie ul. Górnjej. Działki leżą we wschodniej części wsi. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy siedliskowej oraz pola uprawne.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *



Źródło: maps.google.pl

3.3.2. Charakterystyka nieruchomości

Wyceniane nieruchomości są obszarami wydzielonymi geodezyjnie, działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 135, 133, 137 o łącznej powierzchni 28.437m². Działki bez deniwelacji terenu, o kształtach regularnych zbliżonych do podłużnych prostokątów. Nieruchomość zapisana w KW WA5M/00260142/9 o łącznej powierzchni 22437m² ma naniesioną siatkę geodezyjnego podziału nadziałki o powierzchni ok 1500m². W dacie wizji lokalnej działki były niezabudowane, niezagospodarowane, nieogrodzone, porośnięte dzikorostami. Działki od strony północnej przylegają do projektowanej drogi gruntowej która dojeżdża się do ul. Górnej, drogi publicznej, dwukierunkowej, o nawierzchni utwardzonej. Uzbrojenie w zasięgu.



4. METODA WYCENY

4.1. Metoda ustalenia wartości nieruchomości

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano w oparciu o następujące przepisy:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 tekst jednolity),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych (SZRM) opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
 - KSWP 3 - Operat szacunkowy,
 - KWS 3 - Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności

Rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania według stanu z daty wizji lokalnej.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Takie stanowisko skutkuje ustaleniem wartości rynkowej nieruchomości według stanu techniczno użytkowego, położenia i przeznaczenia oraz poziomu cen rynkowych z daty oszacowania. Ponieważ w okresie ostatnich 2 lat na rynku lokalnym odnotowano kilka transakcji nieruchomości podobnych, wyceny dokonano w podejściu porównawczym.

4.2. Podejście porównawcze

Wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej dokonano w oparciu o przepisy powołane w p. 4.1. opracowania w zakresie standardów zawodowych rzeczoznawców PFSRM ma zastosowanie:

- NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcia do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcja kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim rzadko (sporadycznie).

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- a) metodę porównywania parami,
- b) metodę korygowanej ceny średniej,
- c) metodę analizy statystycznej rynku.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku. Ponieważ na rynku lokalnym w okresie ostatnich 2 lat odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomości podobnych wyceniających w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości posłużył się metodą korygowania ceny średniej.

4.2.1. Metoda korygowania ceny średniej

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- ustalił rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym oraz określił wagi cech rynkowych;
- podał charakterystyki wycenionej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej ($C_{\max}$);
- określił cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej);
- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} ; \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

- określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = c_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

- W_R - wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;
- $c_{\text{śr}}$ - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej;
- n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości;
- u_i - wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

5. ANALIZA RYNKU

5.1. Rynek gruntów budowlanych

Czynników, które decydują o wartości gruntu jest wiele. Zalicza się do nich m.in. powierzchnia, kształt działki, potencjał wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzbrojenie, sąsiedztwo. Jednak kluczowe znaczenie, tak jak w przypadku innych nieruchomości, ma lokalizacja.

Najwyższe ceny osiągają działki w dużych miastach, zwłaszcza w ich centrach, w których stanowią 'towar' deficytowy. Mierzące często zaledwie kilkaset m², pozwalają na budowę wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych albo obiektów komercyjnych.

Z analizy cen przeprowadzonej przez portal nieruchomości domy.pl wynika, że ceny działek budowlanych w Warszawie należą do najwyższych w Polsce. W stolicy średnia stawka za m² wynosi aż 1117 zł, czyli blisko dwa razy więcej niż w zajmującym drugie miejsce pod względem wysokości cen Wrocławiu (604 zł/m²). Stolicy Dolnego Śląska tylko nieznacznie ustępuje Kraków, w którym średnia stawka za m² wynosi 598 zł.



W porównaniu ze zmianami cen ofertowych mieszkań, działki potaniały w niewielkim stopniu. Aktualnie na całym rynku nieruchomości panuje recesja, kupujących nie ma wielu, również w segmencie działek budowlanych. Możliwe są więc negocjacje cenowe, a ich margines może być nie mniejszy niż w przypadku mieszkań czy domów i sięgać nawet 20-30% ceny wyjściowej. Większe upusty można uzyskać na terenach oddalonych o co najmniej 20-30 km od granic dużych miast.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

Średnie ceny ofertowe działek budowlanych

Tab 7. Średnie ceny ofertowe działek budowlanych do 2000 M2 w IV kwartale 2012 i I kwartale 2013

	DZIAŁKI BUDOWLANE DO 2000 M2			
	IV kwartał 2012		I kwartał 2013	
	zakres cen	średnia cena	zakres cen	średnia cena
Dolnośląskie	od 22 do 420	110	od 23 do 555	102
Wrocław	od 60 do 1050	266	od 60 do 850	230
Kujawsko-pomorskie	od 14 do 795	85	od 15 do 560	86
Toruń	od 30 do 810	220	od 30 do 680	215
Łódzkie	brak danych	brak danych	od 15 do 360	90
Łódź	do 350	200	od 60 do 420	190
Lubelskie	od 24 do 390	90	od 20 do 640	100
Lublin	od 35 do 640	215	od 40 do 644	220
Lubuskie	od 15 do 290	80	od 20 do 160	75
Małopolskie	od 20 do 1500	127	od 15 do 1800	121
Kraków	od 50 do 2300	370	od 100 do 1780	355
Mazowieckie	od 16 do 1100	210	od 19 do 1000	220
Warszawa	od 90 do 4400	850	od 160 do 2450	850
Opolskie	od 30 do 190	100	od 40 do 180	90
Opole	od 50 do 285	150	od 60 do 210	145
Podkarpackie	od 10 do 302	76	od 25 do 260	80
Rzeszów	od 30 do 400	160	brak danych	brak danych

Podlaskie	od 23 do 530	120	od 20 do 260	100
Białystok	od 60 do 800	260	od 80 do 1600	225
Pomorskie	od 36 do 430	129	od 24 do 470	124
Gdańsk	od 50 do 1200	270	od 90 do 940	260
Śląskie	od 30 do 440	130	od 29 do 420	125
Katowice	150 do 844	275	od 100 do 1000	270
Świętokrzyskie	od 30 do 180	90	od 33 do 160	89
Kielce	od 90 do 870	150	od 100 do 630	145
Warmińsko-mazurskie	od 30 do 300	90	od 20 do 230	80
Olsztyn	od 80 do 530	170	od 100 do 330	150
Wielkopolskie	od 20 do 744	140	od 20 do 700	145
Poznań	od 40 do 1100	400	od 70 do 1170	390
Zachodniopomorskie	od 22 do 420	120	od 17 do 885	114
Szczecin	od 80 do 600	230	od 70 do 780	220

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

5.2. Analizowane nieruchomości gruntowe

Rynek lokalny obrotu nieruchomościami gruntowymi o podobnym przeznaczeniu dla prawa własności gruntu należy uznać za dobrze rozwinięty. Dla potrzeb wyceny autor opinii zebrał informacje z aktów notarialnych dla nieruchomości podobnych. Analizą objęto przeprowadzone transakcje kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z lat 2012 – 2013, położonych na terenie gminy Piaseczno.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

L.p.	Miejscowość	Data transakcji	Powierzchnia	Cena 1 mkw	Przeznaczenie
1	Henryów Urocz	lipiec 13	4806,00	41,61	MN
2	Kuleszówka	lipiec 13	1000,00	70,00	MN
3	Runów	lipiec 13	1520,00	70,00	MN
4	Henryów Urocz	lipiec 13	1000,00	75,00	MN
5	Szczaki	maj 13	1744,00	86,01	MN
6	Baszkówka	marzec 13	957,00	97,18	MN
7	Henryów Urocz	lipiec 13	1000,00	100,00	MNU
8	Henryów Urocz	maj 13	500,00	100,00	MNU
9	Jazgarzew	styczeń 12	1501,00	100,00	MNU
10	Baszkówka	sierpień 13	1385,00	101,08	MN
11	Jastrzębie	luty 13	184,00	112,50	MN
12	Henryów Urocz	styczeń 13	1000,00	115,00	MNLs
13	Henryów Urocz	lipiec 13	1000,00	120,00	MNU
14	Chylice	maj 13	726,00	160,00	MNU
15	Woła Gólkowska	sierpień 13	1472,00	175,00	MNU
16	Jesówka	lipiec 13	400,00	200,00	MN
17	Gólków	maj 13	2253,00	220,00	MNU
18	Chylice	marzec 12	1050,00	252,38	MNU
19	Chylice	lipiec 13	903,00	254,71	MN
20	Julianów	sierpień 13	1072,00	280,99	MNU
21	Wólka Kozodawska	lipiec 13	1200,00	293,28	MN
22	Bobrowiec	lipiec 13	1000,00	301,00	MN
23	Julianów	lipiec 13	1004,00	303,66	MNU
ŚREDNIA			1246,83	157,80	

W okresie od stycznia 2012 roku na terenie gminy Piaseczno odnotowano 23 transakcje nieruchomości podobnych. Wartość jednostkowa gruntu kształtowała się w przedziale od 41,61zł/m² do 303,66zł/m². Średnia wartość dla jednego metra kwadratowego gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyniosła 157,80zł.

Wartość nieruchomości gruntowej określono zgodnie z przyjętą i opisaną metodologią, a po odrzuceniu skrajnych transakcji dla potrzeb opinii do porównania przyjęto ceny transakcyjne za 13 najbardziej przystających nieruchomości gruntowych.

Przeprowadzone analizy notowanymi transakcjami w odniesieniu do nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe pozwala stwierdzić, że największy wzrost wartości nieruchomości odnotowano w 2007r. Następne miesiące charakteryzowało wolniejsze tempo wzrostu. Choć w III kwartale 2008r. można mówić o niewielkich korektach cen transakcyjnych, to w IV kwartale 2008r. trend ustabilizował się, a w kolejnych miesiącach 2009r. odwrócił aż do końca III kw. 2010r., kiedy to odnotowano stopniową stabilizację na rynku gruntów inwestycyjnych. Rok 2011r. charakteryzowała się wzrostem popytu na rynku gruntów inwestycyjnych, związanych m.in. z lepszą polityką finansową banków. Po przeprowadzonej analizie na badanym terenie dostępne transakcje wykazują tendencję stabilizacyjną, z niewielkimi korektami cen. Wobec powyższego w przeprowadzonym porównaniu dla transakcji przyjęto średni trend na poziomie $T_c = 1,0$ w skali m-ca.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

6. WYCENA NIERUCHOMOŚCI**6.1. Wartość rynkowa gruntu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)**

Dla potrzeb wyceny autor operatu szacunkowego zebrał informacje z aktów notarialnych, które obejmowały przeprowadzone transakcje na rynku lokalnym, w latach 2012 - 2013r. Rodzaj rynku określony został dla prawa własności gruntu, przeznaczonego w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Analizą objęto teren gminy Piaseczno. W oparciu o powyższe ustalenia określono zbiór w liczbie 13 transakcji.

Dla transakcji przyjęto średni trend na poziomie $T_c = 1,0$ w skali m-ca.

W tabeli zaprezentowano zestawienie zarejestrowanych transakcji (próbka)

Lp.	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia (m ²)	Cena trans. (zł/m ²)	Współczynnik upływu czasu	Cena popr. (zł/m ²)
1	2	3	4	5	6	7
1	Woła Gołkowska	sierpień 13	1472,00	175,00	1,000	175,00
2	Baszkówka	sierpień 13	1385,00	101,08	1,000	101,08
3	Henryów Urocz	lipiec 13	1000,00	120,00	1,000	120,00
4	Henryów Urocz	lipiec 13	1000,00	100,00	1,000	100,00
5	Jesówka	lipiec 13	400,00	200,00	1,000	200,00
6	Chylice	maj 13	726,00	160,00	1,000	160,00
7	Gołków	maj 13	2253,00	220,00	1,000	220,00
8	Henryów Urocz	maj 13	500,00	100,00	1,000	100,00
9	Szczaki	maj 13	1744,00	86,01	1,000	86,01
10	Baszkówka	marzec 13	957,00	97,18	1,000	97,18
11	Jastrzębie	luty 13	184,00	112,50	1,000	112,50
12	Henryów Urocz	styczeń 13	1000,00	115,00	1,000	115,00
13	Jazgarzew	styczeń 12	1501,00	100,00	1,000	100,00
Cena średnia w próbce reprezentatywnej:			1 086,3m ²	129,75	zł/m ²	
Cena min w próbce reprezentatywnej:				86,01	zł/m ²	
Cena max w próbce reprezentatywnej:				220,00	zł/m ²	
Granica dolna współczynników korygujących:				0,66		
Granica górna współczynników korygujących:				1,70		

6.1.1. Charakterystyka nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej

Nieruchomość o cenie transakcyjnej minimalnej posiada następujące cechy rynkowe:

- jest położona w miejscowości Szczaki
- posiada przeznaczenie w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
- data transakcji – maj 2013r.,
- cena transakcyjna po zastosowaniu współl. trendu czasowego – 86,01 zł/m²,
- powierzchnia działki wynosi 1744m²,
- Rep. A nr 1451/2013

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

Nieruchomość o cenie transakcyjnej maksymalnej posiada następujące cechy rynkowe:

- jest położona w miejscowości Gołków
- posiada przeznaczenie w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami
- data transakcji – maj 2013r.,
- cena transakcyjna po zastosowaniu współ. trendu czasowego – 220,00 zł/m²,
- powierzchnia działki wynosi 2253m²,
- Rep. A nr 5530/2013

6.1.2. Cechy różniące nieruchomość

Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wyceniający określił 6 cech (atrybutów) mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

1) Położenie (30%) :

- dobry – miejscowość Piaseczno
- przeciętny – tereny sąsiadujące z granicą Piaseczna lub Warszawy
- słaby – obszar peryferyjny gminy,

2) Sąsiedztwo (25%):

- dobry – sąsiedztwo kreujące optymalną funkcję nieruchomości, bliskość terenów handlowo-usługowych
- przeciętny – sąsiedztwo kreujące optymalną funkcję nieruchomości, oddalenie terenów handlowo-usługowych
- słaby – sąsiedztwo nie mające wpływu na rozwój optymalnej funkcji nieruchomości

3) Uzbrojenie (15%):

- dobry - pełne
- przeciętny - podstawowe
- słaby – w zasięgu

4) Powierzchnia działki (10%):

- dobry - od 801m² do 1500m²
- przeciętny – do 800m², od 1501m² do 2500m²
- słaby - powyżej 2501m²

5) Dojazd (15%):

- bardzo dobry – dojazd głównymi drogami utwardzonymi
- dobry – dojazd drogami podrzędnymi utwardzonymi,
- przeciętny – dojazd utrudniony, droga gruntowa
- słaby – brak dojazdu, dojazd przez inne nieruchomości

6) Ograniczenia (5%):

- dobry - brak ograniczeń
- przeciętny – ograniczenia występują

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

6.1.3. Analiza wycenianej części nieruchomości w kontekście cech różniących i granice zakresu sumy współczynników korygujących

Lp.	Cechy różniące	Wyceniana nieruchomość
1	Położenie	Przeciętny
2	Sąsiedztwo	Przeciętny
3	Uzbrojenie	Słaby
4	Powierzchnia działki	Słaby
5	Dojazd i parking	Przeciętny
6	Ograniczenia	Dobry

Dolna i górna granica współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C \text{ min}}{C \text{ śr}} = 0,66 \qquad \frac{C \text{ max}}{C \text{ śr}} = 1,70$$

6.1.4. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej

Tabela współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wskaźnika
1	2	3	4		5
1	Położenie	30	0,198	0,510	0,354
2	Sąsiedztwo	25	0,165	0,425	0,295
3	Uzbrojenie	15	0,099	0,255	0,099
4	Powierzchnia	10	0,066	0,170	0,066
5	Dojazd	15	0,099	0,255	0,151
6	Ograniczenia	5	0,033	0,085	0,085
	RAZEM	100	0,66	1,70	1,05

Działki uzyskały **1,05** sumy wartości wskaźników korygującychWobec powyższego średnią wartość 1m² gruntu określa się na kwotę:

$$Wrj = 129,75 \text{ zł/m}^2 \times 1,05$$

$$Wrj = 136,24 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wartość 1m}^2 - 136,24 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa części nieruchomości wynosi:

$$Wr = 136,24 \text{ zł/m}^2 \times 28\,437,00 \text{ m}^2$$

$$Wr = 3\,874\,256,88 \text{ zł}$$

$$\text{Przyjęto, po zaokrągleniu: } - 3\,874\,000,00 \text{ zł}$$

Słownie: trzy miliony osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

7. WNIOSKI KOŃCOWE

- 7.1. Wartość rynkową prawa własności gruntu (dz. nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137), położonego w miejscowości Jazgarzew według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty wyceny określa się na kwotę:

3 874 000,00 zł

Słownie: trzy miliony osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

- 7.2. Podane powyżej wartości są wartościami rynkowymi, tj. najbardziej prawdopodobnymi cenami możliwymi do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w opracowaniu.
- 7.3. Podane powyżej wartości są wartościami netto, nie zawierają opłat i podatków, a w szczególności podatku VAT.

8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W przypadku windykacji należności wystąpi konieczność wymuszonej sprzedaży w ograniczonym czasie.
2. Ryzyko kredytodawcy będzie zależało od dwóch wartości:
 - wskaźnika płynności **Wu**, określającego czas jaki będzie potrzebny do przeprowadzenia procesu windykacji,
 - wskaźnika wartości **Wk**, określającego stosunek kwoty odzyskanej do przyjętego zabezpieczenia
3. Ocena ryzyka należy do kredytodawcy.
4. Dane zawarte w niniejszym opracowaniu mają charakter poufny, a wszelkie informacje powzięte w trakcie opracowywania operatu nie mogą być w całości, ani w części udostępniane osobom trzecim bez zgody Zamawiającego i rzeczoznawcy.
5. Opracowanie wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.
6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
7. Niniejszy operat sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Andrzeja Jakubowskiego i asystenta mgr Hannę Jakubowską, która uczestniczyła w lustracji, zbierała dane transakcyjne z rynku i wykonywała prace edycyjne.

Poznań, 13 września 2013r.



* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

ZAŁĄCZNIKI

1. Lokalizacja ogólna nieruchomości
2. Opinia o obszarach ryzyka
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Wydruk ksiąg wieczystych
5. Wypisy z rejestru gruntów
6. Wyrisy z mapy ewidencyjnej

LOKALIZACJA OGÓLNA NIERUCHOMOŚCI



- położenie nieruchomości w terenie

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

**OPINIA O OBSZARACH RYZYKA ZWIĄZANEGO Z WYCENIĄ
NIERUCHOMOŚCIĄ**

**sporządzona zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym nr 3
„Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności”**

Dotyczy:

Nieruchomości gruntowe (działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137) niezabudowane, niezagospodarowane, położone w Jazgarzewie w rejonie ulicy Głównej.

Ryzyko rynku – zgodnie z analizą rynku dokonaną pod kątem segmentu nieruchomości podobnych dla przedmiotowej lokalizacji nie przewiduje się znaczących zmian związanych ze zmianą popytu lub podaży.

Ryzyko płynności – prognoza co do przyszłego poziomu cen daje możliwość zbycia nieruchomości na rynku.

Ryzyko związane z daną nieruchomością – korzystne położenie i opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dają możliwość zbycia nieruchomości na rynku.

- 1. Obszary zwiększające ryzyko związane z wycenianą nieruchomością:**
 - Utrudniony dojazd do południowej części nieruchomości
- 2. Obszary ograniczające ryzyko związane z wycenianą nieruchomością:**
 - Nieruchomość typowa na którą istnieje popyt
 - Korzystna lokalizacja
 - Istniejący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - Korzystne sąsiedztwo dla zabudowy mieszkaniowej

Uzyskane wartości w operacie, na tle przeprowadzonej analizy rynku, biorąc pod uwagę dobrą lokalizację oraz ogólną charakterystykę nieruchomości należy uznać za uzasadnione. Mając na uwadze stabilizację sytuacji na rynku nieruchomości, w rozpatrywanym przypadku rzeczoznawca nie przewiduje zwiększenia ryzyka w przyszłości.

Poznań, 13 września 2013r.

* Wycena nieruchomości – Jazgarzew, gmina Piaseczno *

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

**Jazgarzew, działki nr 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1, 123/2, 125/2, 127/2,
129/2, 131/2, 121, 133, 135, 137
stan na dzień 06.09.2013r.**



Fot. 1, 2 Widok ogólny nieruchomości



Fot. 3, 4 Dojazd do nieruchomości



Fot. 5, 6 Sąsiedztwo

OPERAT SZACUNKOWY
określający wartość nieruchomości gruntowej położonej
w Warszawie, w dzielnicy Mokotów,
przy ul. Bandoski 16,
stanowiącej
działkę ewidencyjną nr 12 z obrębu 1-02-19



Autor operatu:

Wojciech Marczak

WARSZAWA, 4 marca 2014 r.

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka nr 12 z obrębu 1-02-19.
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na działce usytuowany jest niezamieszkały budynek przeznaczony do rozbiórki. Działka oznaczona jest nr ewidencyjnym 12, powierzchnia działki wynosi 1094 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00168793/1 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej przysługującego do nieruchomości prawa własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
Metodyka wycena	Podejście porównawcze metoda porównywania parami
Daty istotne dla operatu	Data sporządzenia wyceny: 4 marca 2014 r. Data, na którą określono wartość: 4 marca 2014 r. Data, na którą przyjęto stan nieruchomości: 28 luty 2014 r. Data dokonania oględzin nieruchomości: 28 luty 2014 r.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	2 366 000 zł <i>Słownie: dwa miliony trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych</i>
Imię i nazwisko oraz pieczęć autora operatu	Wojciech Marczak 

Biuro Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis



2

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12**Zawartość**

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny	4
3.1 Podstawy formalne	4
3.2 Podstawy materialno-prawne wyceny.....	4
3.3 Podstawy metodologiczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	5
5. Stan przedmiotu wyceny.....	6
5.1 Stan prawny	6
5.2 Lokalizacja i otoczenie.....	6
5.3 Opis przedmiotu wyceny	7
6. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego.....	8
7. Sposób wyceny.....	8
7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości	8
7.2 Wybór podejścia i metody wyceny.....	9
7.3 Charakterystyka rynku	10
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	12
9. Wnioski	15
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	15
11. Załączniki.....	15

Biuro Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis



3

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona na terenie dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ul. Bandoski 16. Nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. Na działce usytuowany jest niezamieszkały budynek przeznaczony do rozbiórki. Działka oznaczona jest nr ewidencyjnym 12, powierzchnia działki wynosi 1094 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00168793/1 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej przysługującego do nieruchomości prawa własności.

2. Cel wyceny

Celem opinii jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny

3.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie wykonania wyceny przez firmę MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej przy ul. Nowej 23, 05-500 Piaseczno, zwaną dalej Zamawiającym.

3.2 Podstawy materialno-prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasad i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

Biuro Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis



4

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12**3.3 Podstawy metodologiczne**

- Operat sporządzono zgodnie z normą zawodową – Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);
- Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości metodą porównawczą”, PFSRM, Warszawa 2002;
- Ewa Kucharska-Stasiak – „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997;
- Sabina Żróbek – „Metodologia określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2007;
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer – „Wycena nieruchomości – Zasady i procedury”, PRSRM, Warszawa 2005;
- Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel – „Ile jest warta nieruchomość”, Poltex, Warszawa 2004;
- Ewa Kucharska-Stasiak – „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, Wydawnictwo Naukowe PWN 2006.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- księga wieczysta wycenianej nieruchomości;
- oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 28 lutego 2014 roku;
- informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości udostępnione z Systemu Rejestracji Cen i Wartości Nieruchomości Biura Geodezji i Katastru m. st. Warszawy;
- informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości uzyskane z agencji nieruchomości;
- informacje o inwestycji udostępnione przez Zamawiającego.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	4 marca 2014 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	4 marca 2014 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	28 luty 2014 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	28 luty 2014 r.

Biuro Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis



5

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1 Stan prawny

Stan prawny wycenianej nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr WA2M/00168793/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na dzień wyceny w wyżej wymienionej księdze widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Gmina – Centrum

Miejscowość – Warszawa

Dzielnica - Mokotów

Numer działki – 12

Obręb – 1-02-19

Ulica – Bandoski nr 16

Sposób korzystania – działka gruntu

Obszar – 1094,0000 m²

Spis praw związanych z własnością nieruchomości

Brak wpisu

Dział II – własność

MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba – Piaseczno

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisu

Dział IV - hipoteka

Brak wpisu

Do operatu załączono elektroniczny wydruk księgi wieczystej oraz kopię aktualnego wypisu z ewidencji gruntów.

5.2 Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części Mokotowa, w środku jednej z największych „zielonych plam” na mapie Mokotowa. Jest to teren zlokalizowany pomiędzy

Biurowy Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis



6

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

ulicami Sobieskiego, Idzikowskiego i Piaseczyńską. Znajdują się tutaj pracownicze ogrody działkowe, przy ulicach Bandoski i Jaworowskiej jest zlokalizowana zabudowa jednorodzinna, w okolicach ulicy Idzikowskiego znajdują się też tereny rekreacyjne. Po przeciwnej stronie ulicy Piaseczyńskiej, w odległości około 200 m zaczynają się tereny klubu sportowego „Warszawianka”.

Odległość do ulicy Sobieskiego wynosi około 600 m, podobna odległość w linii prostej do ulicy Puławskiej. Przy tych ulicach zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej. Dojazd samochodem do ulicy Bandoski ulicą Piaseczyńską. Oprócz szybkiego dojazdu do ulic Puławskiej i Sobieskiego łatwy dojazd do Mostu Siekierskiego.

Ulica Bandoski posiada nawierzchnię asfaltową. Wzdłuż tej ulicy oraz sąsiedniej ulicy Jaworowskiej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna, większość działek jest niezabudowana. Na niektórych działkach budynki są niezamieszkałe, niektóre kwalifikują się do rozbiórki. Wyceniana nieruchomość sąsiaduje bezpośrednio z działką zabudowaną i działką niezabudowaną oraz terenem ogrodu działkowego.

Poniżej fragment Ortofotomapy z zaznaczoną wycenianą działką.



5.3 Opis przedmiotu wyceny

Wyceniana nieruchomość składa się z działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnymi 12 o powierzchni 1094 m². Działka jest ogrodzona starym ogrodzeniem z metalowej siatki. Działka ma kształt prostokąta, teren działki jest płaski, porośnięty krzewami i trawą. Na

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

działce znajduje się niezamieszkały parterowy murowany budynek o powierzchni zabudowy około 96 m² przeznaczony do rozbiórki.

Poniżej fragment iGeomapy z zaznaczoną wycenianą działką.



6. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, **jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** rejonu Pod Skoczną – część I, uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23.10.2008 r. nr XLII/1299/2008.

Według ustaleń wymienionego planu działka nr 12 położona jest na obszarze o oznaczeniu B2 MNE – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej ekstensywnej oraz wielorodzinnej – wille miejskie.

7. Sposób wyceny

7.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości

Oszacowano określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny wartość rynkową.

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

7.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Do wyceny działek gruntu jako niezabudowanych wybrano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu odpowiednich poprawek.



Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

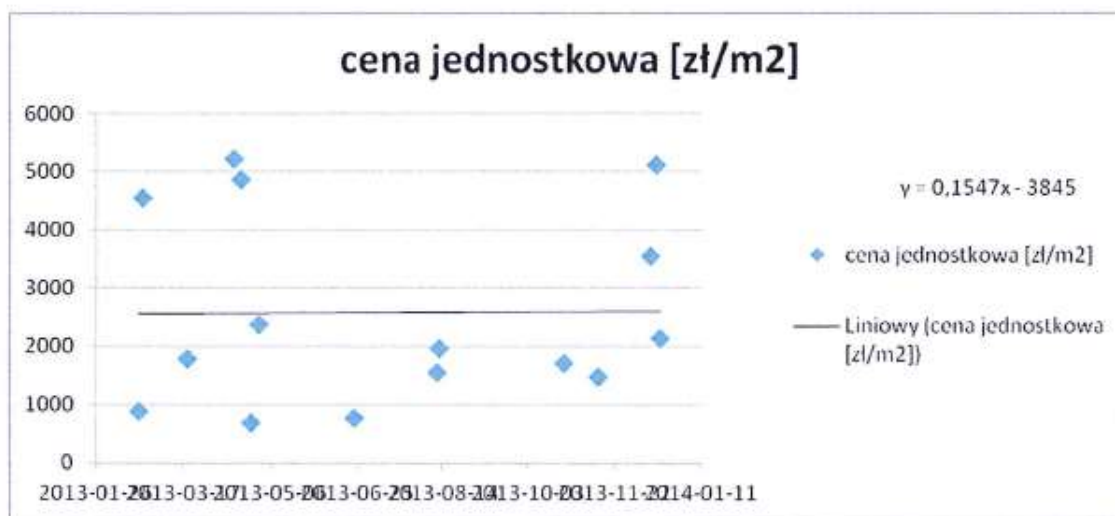
7.3 Charakterystyka rynku

Warszawski Mokotów to dzielnica o zróżnicowanym charakterze zabudowy i zagospodarowania. Znajdują się tu zarówno eleganckie osiedla willowe, gdzie ulokowało się wiele ambasad i placówek dyplomatycznych, jak również wielkie osiedla z kilkunastopiętrowymi blokami (Stegny, Służew nad Dolinką, osiedle Domaniewska).

Poprzez swoje ukształtowanie, rozległe tereny zielone, bezpośrednie sąsiedztwo centrum stolicy, Mokotów jest bardzo cenionym miejscem zamieszkania. Mokotów zajmuje powierzchnię 3542 ha (35,4 km²) i liczy 212947 mieszkańców (stan na styczeń 2007 r.).

Na potrzeby wyceny działki gruntu jako niezabudowanej przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi na terenie Mokotowa od początku 2013 r. Transakcji takich odnotowano kilkanaście, jednakże przedmiotem większości były grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bądź pod zabudowę usługowo-biurową. W badanym okresie na terenie Mokotowa odnotowano tylko jedną transakcję gruntem niezabudowanym przeznaczonym pod budownictwo jednorodzinne. W związku z powyższym poszerzono obszar badanego rynku o dzielnicę Ochota. Z badanego zbioru przyjęto pięć transakcji, których przedmiotem było prawo własności działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną. Transakcje te zebrano w tabeli nr 1.

Na podstawie odnotowanych na terenie prawobrzeżnej Warszawy transakcji, których przedmiotem były działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe sporządzono poniższy wykres odwzorowujący kształtowanie się cen w czasie.

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

Wykres trendu ma przebieg poziomy co oznacza, że ceny w badanym okresie utrzymywały się na stabilnym poziomie. W związku z powyższym nie ma potrzeby zaktualizowania cen na dzień wyceny.

Badając preferencje nabywców stwierdzono, że w przypadku działki niezabudowanej klienci kierują się następującymi kryteriami:

- Lokalizacja rozumiana w wieloraki sposób:
 - odległość do centrum miastach, ośrodków handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej, obiektów rekreacyjnych;
 - atrakcyjne położenie (las lub inne tereny zielone, spokojna okolica, korzystne usytuowanie względem stron świata, charakter i gęstość zabudowy w okolicy, infrastruktura socjalna czyli sklepy, szkoły, przedszkola i punkty usługowe w okolicy, odległość do przystanków komunikacji miejskiej);
- Sąsiedztwo (czy nie jest uciążliwe, np.: ruchliwa droga, itp., dostępność terenów zielonych);
- Możliwości inwestycyjne, czyli przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, kształt i wielkość działki, możliwości zabudowy;
- Dojazd do nieruchomości – czyli rodzaj nawierzchni, drogi dojazdowej, odległość do głównych dróg itp.;
- Dostępność komunikacyjna rozumiana jako odległość do przystanków komunikacji miejskiej;

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

- Powierzchnia działki – przyjęto tutaj zależność, że wzrost powierzchni powoduje spadek ceny jednostkowej działki gruntu.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wykaz transakcji przyjętych do wyceny przedstawiono w poniższej tablicy.

Tab. 1

lp.	data	dzielnica ulica	obręb	nr działki	powierzchnia [m ²]	cena [zł]	cena jednostkowa [zł/m ²]
1	2013-04-30	Ochota, Lirowa 43	20312	30/2	759	1800000	2372
2	2013-08-12	Ochota, Stadionowa	20305	33/3,33/2	1286	1996000	1552
3	2013-08-13	Ochota, Stadionowa 3	20305	39/3,39/4	1407	2750000	1955
4	2013-11-13	Ochota, Włodrzewska 62	20312	7/1	1224	1800000	1471
5	2013-12-16	Mokotów, Chocimska	80114	67/2	615	3150000	5122
Cena minimalna C _{min}							1471
Cena maksymalna C _{max}							5122
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$							3651

Do bezpośrednich porównań przyjęto następujące transakcje oraz przyjęto następujące oznaczenie nieruchomości:

Nieruchomość A – transakcja nr 1

Nieruchomość B – transakcja nr 2

Nieruchomość C – transakcja nr 5

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań:

Nieruchomość A

Działka nr 30/2 z obrębu nr 20312 położona przy ul. Lirowej 43, w dzielnicy Ochota o powierzchni 759 m². Przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej. Działka ma kształt kwadratu. W odległości około 150 m znajduje się Park Szcześliwicki, w

Biuro Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis



12

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

odległości około 200 m ul. Włodarzewska, po której kursują autobusy komunikacji miejskiej. W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.

Nieruchomość B

Nieruchomość składająca się z działek nr 33/2 i 33/3 z obrębu 20305 położona przy ul. Stadionowej w dzielnicy Ochota. Działki są niezabudowane o łącznej powierzchni 1286 m². Przeznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. Sąsiednie działki są zabudowane budynkami jednorodzinnymi. W odległości około 250 m znajduje się Blue City, w podobnej odległości Park Szczęśliwicki. Odległość do przystanków komunikacji miejskiej około 300 m.

Nieruchomość C

Działka nr 67/2 z obrębu 80114 położona przy ul. Chocimskiej na terenie dzielnicy Mokotów. Działka o powierzchni 615 m² przeznaczona pod zabudowę jednorodziną bądź usługi administracji. Działka ma kształt pięciokąta (zbliżony do kwadratu). W sąsiedztwie znajduje się Park Morskie Oko, w odległości około 150 m przebiega ulica Puławska. W najbliższym otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska, przy ul. Chocimskiej znajdują się również placówki dyplomatyczne oraz placówki użyteczności publicznej.

Przyjęto następującą skalę cech rynkowych:

- lokalizacja – usytuowanie w stosunku do centrum miasta, głównych ulic obiektów użyteczności publicznej, sąsiedztwo. Przyjęto dwa parametry: bardzo dobra – działka położona w odległości do 5 km od centrum miasta, dobra – działka położona w odległość powyżej 5 km od centrum miasta;
- Powierzchnia działki - dla potrzeb wyceny przyjęto dwa parametry: bardzo dobra – powierzchnia działki do 1000 m²; dobra – powierzchnia działki powyżej 1000 m²;
- Dojazd, dostępność komunikacyjna – przyjęto dwa parametry: bardzo dobry – dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej, odległość do przystanków komunikacji miejskiej do 200 m; dobry – dojazd drogą utwardzoną bądź asfaltową, odległość do przystanków komunikacji miejskiej powyżej 200 m;



Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

- Sąsiedztwo – przyjęto dwa stany tej cechy: bardzo dobry – w bezpośrednim sąsiedztwie park bądź inny kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy, dobry – park bądź inne tereny zielone w pewnym oddaleniu.

Poniżej przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Tab. 3

Lp.	Cechy rynkowe Δc	Udział cechy w Δc (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja	40	1460,40
2	Powierzchnia działki,	10	365,10
3	Dojazd, dostępność komunikacyjna	20	730,20
4	Sąsiedztwo	30	1095,30
Suma		100	3651,00

Ocena cech szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań.

Tab. 4

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Bardzo dobra
2	Powierzchnia działki	Dobra	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
3	Dojazd, dostępność komunikacyjna	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
4	Sąsiedztwo	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Dobre	Bardzo dobre

Analiza porównawcza parami:

Tab. 5

Lp.	Cechy rynkowe	Zakres kwotowy	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	1460,40	0	0	- 1460,40
2	Powierzchnia działki	365,10	- 365,10	0	- 365,10
3	Dojazd,	730,20	0	- 730,20	- 730,20



Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

	dostępność komunikacyjna				
4	Sąsiedztwo	1095,30	0	+ 1095,30	0
Suma różnic kwotowych			- 365,10	+ 365,10	- 2555,70
Cena 1 m ² na dzień wyceny			2372,00	1552,00	5122,00
Ceny skorygowane wagami cech			2006,90	1917,10	2566,30

Oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni działki gruntu wyniesie:

$$W_j = \sum \text{cen skorygowanych} / 3 = 2\,163,43 \approx \mathbf{2\,163\,zł}$$

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki gruntu jako niezabudowanej wynosi:

$$W_N = 2\,163\,zł/m^2 \times 1094\,m^2 = 2\,366\,322\,zł \approx \mathbf{2\,366\,000\,zł}$$

Słownie: dwa miliony trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

9. Wnioski

Oszacowana wartość 1 m² działki niezabudowanej mieści się pomiędzy maksymalną a minimalną ceną 1 m² obiektów przyjętych do porównań. Oszacowane wartości są możliwe do uzyskania na rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami i Krajowymi Standardami Wyceny Nieruchomości Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Operat szacunkowy służy dla celu określonego w punkcie 2.

Operat wykonano w 3 egzemplarzach – 2 dla Zamawiającego, 1 pozostał w archiwum autora.

Oszacowane wartości są kwotami netto – nie uwzględniają podatku VAT.

11. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Protokół z badania księgi wieczystej.
3. Mapa z usytuowaniem wycenianej nieruchomości.
4. Kopia wypisu z rejestru gruntów.



Biurowy Wyceny Nieruchomości Wojciech MARCZAK

Podpis

15

Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12

Zest 1

Widok terenu działki



Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Bandoski 16, działka ewidencyjna nr 12



Widok ul. Bandoski



Załącznik 2

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Wypis z dokumentu sporządzono na podstawie art. 155 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 261, poz. 2603 z 2004 r. z późniejszymi zmianami).

Stan prawny wycenianej nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr WA2M/00168793/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na dzień wyceny w wyżej wymienionej księdze widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Gmina – Centrum

Miejscowość – Warszawa

Dzielnica - Mokotów

Numer działki – 12

Obręb – 1-02-19

Ulica – Bandoski nr 16

Sposób korzystania – działka gruntu

Obszar – 1094,0000 m²

Spis praw związanych z własnością nieruchomości

Brak wpisu

Dział II – własność

MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba – Piaseczno

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

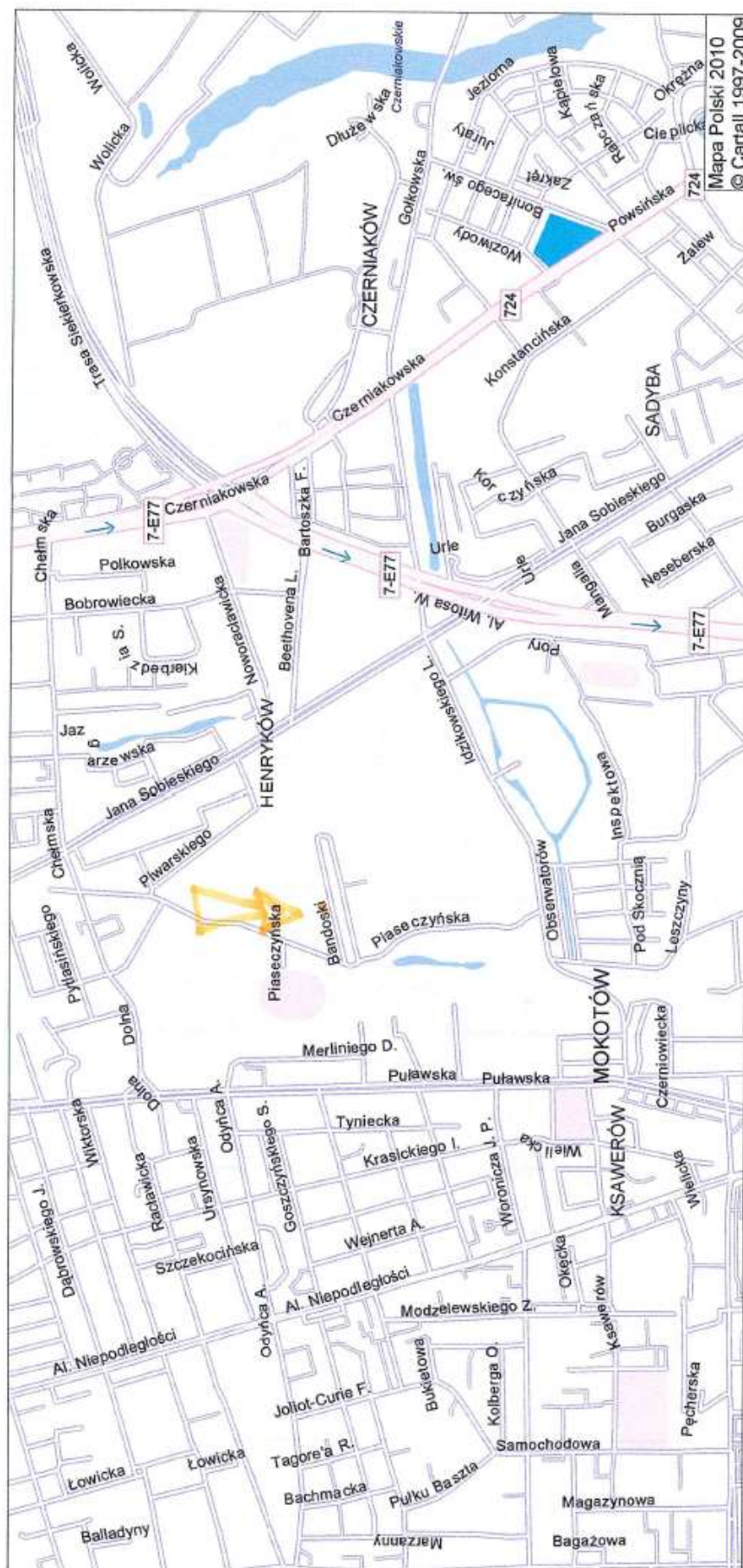
Brak wpisu

Dział IV - hipoteka

Brak wpisu

4 marca 2014 r.

Sporządził Wojciech Marczak



Zet. 3

Prezydent m. st. Warszawy

-139-

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
 Powiat: m.st.Warszawa
 Jednostka ewidencyjna : m.st.Warszawa
 Dzielnica Mokotów
 Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
 Identyfikator obrębu: 146505_8.0219

Zet. 4

BG-D-IV-A.6621.1549.2014.AWE

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
 W/G STANU NA DZIEŃ 2014-02-27 GODZ. 09:39

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.65	12	0.1094	KW NR 168793	146505_8.0219.G.65

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok	Nr ewid. bud.
MAK DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 05-500 PIASECZNO UL. NOWA 23		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasoużytek			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
12	ul. Bandoski 16	Tereny mieszkaniowe	B		0.1094	0.1094	
Identyfikator działki: 146505_8.0219.12							
Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 02 Kategoria drogi : Numer drogi :							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem :					0.1094	0.1094	

Słownie: jeden tysiąc dziewięćdziesiąt cztery m kw.

Nr ewidencyjny budynku: ul. Bandoski 16 -1016_BUD
 ul. Bandoski 16 -1017_BUD

Wykonał(a): WĘGRZYŃSKA ANETA



PODANY W WYPISIE JEST
 WZGLĘDNY WYKAZ WŁASNOŚCI
 WARSZAWY

Warszawa, dnia 2014-02-27

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
 BIURO GEODEZJI I KATASTRU
 DELEGATURA DLA DZIELNICY MOKOTÓW
 UL. SANDOMIERSKA 12, 02-567 WARSZAWA

7.6. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cabała-Chałupczak - NOTARIUSZ
Paweł Chałupczak - NOTARIUSZ
spółka cywilna
02-780 Warszawa, ul. Jastrzębowski 24
tel./fax 644 27 17 198), 895 07 40 (50)
NIP 951-20-38-358 Regon 017500740

Repertorium A nr 4472 /2014

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego kwietnia dwa tysiące czternastego roku (02-04-2014) przede mną **Pawłem Chałupczakiem**, notariuszem w Warszawie, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej przy ulicy Jastrzębowski 24 stawiał się:-----

Michał Andrzej KUBASIEWICZ, PESEL: 67050600413, adres: Stara Iwiczna, ulica Nowa nr 23, legitymujący się dowodem osobistym numer ARF 736004, działający w imieniu Spółki pod firmą **MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej** (adres: Stara Iwiczna, ulica Nowa nr 23, kod: 05-500 Piaseczno), gmina Lesznowola, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, REGON: 010101561, NIP: 521-008-04-62, wpisanej pod numerem **KRS 0000132540** do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - jako Prezes Zarządu uprawniony do jednoosobowej reprezentacji, zgodnie z okazanym wydrukiem – Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.) – Identyfikator wydruku: RP/132540/15/20140402141754.-----

Tożsamość stawającego ustaliłem na podstawie okazanego dowodu osobistego o znamionach wyżej podanych.-----

Michał Kubasiewicz w imieniu Spółki MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej oświadczył, że:-----

- nie zaszły żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania Spółki przy czynności prawnej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym,-----

- stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez niego Spółki, reprezentowana przez niego Spółka nie została

postawiona w stan likwidacji, nie została ogłoszona jej upadłość oraz że nie zostało w stosunku do niej wszczęte postępowanie układowe lub naprawcze.-----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1. Michał Kubasiewicz działający w imieniu spółki pod firmą MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej oświadcza, że:-----

1) Spółka na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 4 września 2007 roku, sporządzonej przed Magdaleną Korobowicz notariuszem w Warszawie, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 2599/2007 jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Warzymice, gmina Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4 (czterdzieści siedem przez cztery), obręb 0021 (zero zero dwadzieścia jeden), o powierzchni 5.000,00m² (pięć tysięcy metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą nr SZ2S/00003349/8 (litera „S” litera „Z” dwa litera „S” łamane przez zero zero zero zero trzy tysiące trzysta czterdzieści dziewięć łamane przez osiem),-----

2) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr SZ2S/00003349/8 są wolne od wpisów,-----

3) Spółka na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 4 września 2007 roku, sporządzonej przed Magdaleną Korobowicz notariuszem w Warszawie, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 2599/2007 jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Warzymice, gmina Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5 (czterdzieści siedem przez pięć), obręb 0021 (zero zero dwadzieścia jeden), o powierzchni 5.000,00m² (pięć tysięcy metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą nr SZ2S/00003350/8 (litera „S” litera „Z” dwa litera „S” łamane przez zero zero zero zero trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt łamane przez osiem),-----

4) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr SZ2S/00003350/8 są wolne od wpisów,-----

5) Spółka na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 czerwca 2007 roku, sporządzonej przed Magdaleną Korobowicz notariuszem w



Warszawie, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 241/2007 oraz na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 lipca 2007 roku, sporządzonej przed Magdaleną Korobowicz notariuszem w Warszawie, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 1068/2007 jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121 (sto dwadzieścia jeden), 135 (sto trzydzieści pięć), 123/2 (sto dwadzieścia trzy przez dwa), 125/2 (sto dwadzieścia pięć przez dwa), 127/2 (sto dwadzieścia siedem przez dwa), 129/2 (sto dwadzieścia dziewięć przez dwa), 131/2 (sto trzydzieści jeden przez dwa), 123/1 (sto dwadzieścia trzy przez jeden), 125/1 (sto dwadzieścia pięć przez jeden), 127/1 (sto dwadzieścia siedem przez jeden), 129/1 (sto dwadzieścia dziewięć przez jeden), 131/1 (sto trzydzieści jeden przez jeden) o łącznej powierzchni 1,6947ha (szesnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści siedem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9 (litera „W” litera „A” pięć litera „M” łamane przez zero zero dwieście sześćdziesiąt tysięcy sto czterdzieści dwa łamane przez dziewięć), -----

6) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr WA5M/00260142/9 są wolne od wpisów, -----

7) Spółka na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 stycznia 2010 roku, sporządzonej przed Arturem Szadkowskim notariuszem w Warszawie, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 653/2010 jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 (sto trzydzieści trzy) o powierzchni 3.300,00m² (trzy tysiące trzysta metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00008907/4 (litera „W” litera „A” jeden litera „I” łamane przez zero zero zero zero osiem tysięcy dziewięćset siedem łamane przez cztery), -----

8) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr WA1I/00008907/4 są wolne od wpisów, -----

9) Spółka na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 stycznia 2010 roku, sporządzonej przed Arturem Szadkowskim notariuszem w Warszawie, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 644/2010 jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 (sto trzydzieści siedem) o powierzchni 2.700,00m² (dwa tysiące siedemset metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1I/00008906/7 (litera „W”

litera „A” jeden litera „I” łamane przez zero zero zero zero osiem tysięcy dziewięćset sześć łamane przez siedem), -----

10) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr WA1I/00008906/7 są wolne od wpisów, -----

11) Spółka na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 lipca 2002 roku, sporządzonej przed Bogusławem Wojnowskim, objętej aktem notarialnym Rep. A Nr 1644/2002 jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bandoski 16, składającej się z działki o numerze 12 (dwanaście) o powierzchni 1.094m² (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt cztery metry kwadratowe) obręb 1-02-19, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00168793/1 (litera „W” litera „A” dwa litera „M” łamane przez zero zero sto sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt trzy łamane przez jeden), -----

12) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr WA2M/00168793/1 są wolne od wpisów. -----

§ 2.1. Michał Kubasiewicz działający w imieniu spółki pod firmą MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej oświadcza, że: -----

1) nieruchomości powyższe wolne są od wszelkich długów i praw osób trzecich, nie są obciążone prawami rzeczowymi ograniczonymi, ani nie ma ograniczeń w ich rozporządzaniu, -----

2) stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie i do ksiąg wieczystych nie zostały złożone żadne nowe wnioski, -----

3) do obciążenia opisanych wyżej nieruchomości nie jest wymagana zgoda organów spółki lub jakiegokolwiek osoby trzeciej. -----

2. Michał Kubasiewicz działający w imieniu spółki pod firmą MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej oświadcza, że: -----

1) w dniu 27 marca 2014 roku spółka pod firmą MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000132540 (zwana dalej także Emitentem), na podstawie uchwały Zarządu wyemitowała 5 500 (pięć tysięcy pięćset)



obligacji zwykłych na okaziciela serii E (litera „E”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 5.500.000,00 zł (pięć milionów pięćset tysięcy złotych), -----

2) obligacje wyemitowane zostały jako obligacje zwykłe na okaziciela w formie zdematerializowanej, -----

3) oprocentowanie obligacji równe jest stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę 480 (czteryście osiemdziesiąt) punktów bazowych w skali roku, -----

4) obligacje będą zdematerializowane i będą rejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z Domem Maklerskim BOŚ S.A w Warszawie, -----

5) obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 8.250.000,00 zł (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) na nieruchomościach opisanych w paragrafie 1 niniejszego aktu, -----

6) wykup obligacji przez Emitenta nastąpi w dniu przypadającym po 3 (trzech) latach od dnia przydziału, to jest w dniu trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące siedemnastego roku (31-03-2017) roku,

7) Emitent przyznaje Obligatariuszowi prawo do zażądania wcześniejszego wykupu obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej powyżej Uchwały Zarządu, -----

8) w dniu 31 marca 2014 roku, Emitent dokonał przydziału obligacji na okaziciela serii E, w ilości 5 500 sztuk (pięć tysięcy pięćset) i kolejnych numerach od 1 (jeden) do 5500 (pięć tysięcy pięćset), -----

9) w dniu 27 marca 2014 roku MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej zawarła ze spółką Kurek, Kościółek, Wójcik Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie, pod adresem: ul. Dekerta 24, 30-703 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000213887 w trybie art. 7 ust. 1a Ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (Dz.U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 ze zm.) umowę w sprawie administrowania hipoteką, na podstawie której Emitent powierzył Kurek, Kościółek, Wójcik Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie funkcję pełnienia administratora hipoteki. -----

3. Przy niniejszym akcie okazana została ponadto Uchwała Zarządu MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku w przedmiocie emisji Obligacji serii E, obejmującą Warunki Emisji Obligacji oraz Uchwała Zarządu Mak DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 31 marca 2014 roku w przedmiocie dokonania przydziału obligacji na okaziciela serii E, w ilości 5 500 sztuk (pięć tysięcy pięćset) i kolejnych numerach od 1 do 5 500.-----

§3. Michał Kubasiewicz działający w imieniu spółki pod firmą MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej oświadcza, że na podstawie art. 7 ust. 1 w/w Ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 ustanawia hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych na: -----

- a) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/4, obręb 0021, o powierzchni 5.000,00m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003349/8, -----
- b) niezabudowanej nieruchomości położonej w Warzymicach, gm. Kołbaskowo, składającej się z działki o numerze 47/5, obręb 0021, o powierzchni 5.000,00m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą SZ2S/00003350/8, -----
- c) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działek o numerach 121, 135, 123/2, 125/2, 127/2, 129/2, 131/2, 123/1, 125/1, 127/1, 129/1, 131/1 o łącznej powierzchni 1,6947ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00260142/9, -----
- d) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 133 o powierzchni 3.300 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00008907/4, -----
- e) niezabudowanej nieruchomości położonej w Jazgarzewie, gm. Piaseczno, składającej się z działki o numerze 137 o powierzchni 2.700 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg



Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1I/00008906/7, -----

- f) zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bandoski nr 16, składającej się z działki o numerze 12 o powierzchni 1.094m², obręb 1-02-19, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00168793/1, ----

celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku. -----

§4. 1. Na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, objętego niniejszym aktem Michał Kubasiewicz działający w imieniu spółki pod firmą MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej wnosi aby:-----

1) Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach wpisał:----

- a) w dziale IV księgi wieczystej nr **SZ2S/00003349/8** hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej

Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku **współobciążającą** księgi wieczyste nr SZ2S/00003350/8, WA5M/00260142/9, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7, WA2M/00168793/1; -----

- b) w dziale IV księgi wieczystej nr **SZ2S/00003350/8** hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku **współobciążającą** księgi wieczyste nr SZ2S/00003349/8, WA5M/00260142/9, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7, WA2M/00168793/1; -----

2) **Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**
wpisał: -----

- a) w dziale IV księgi wieczystej nr **WA5M/00260142/9** hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną



odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku **współobciążającą** księgi wieczyste nr SZ2S/00003349/8, SZ2S/00003350/8, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7, WA2M/00168793/1; -----

- b) w dziale IV księgi wieczystej nr **WA1I/00008907/4** hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku **współobciążającą** księgi wieczyste nr SZ2S/00003349/8, SZ2S/00003350/8, WA5M/00260142/9, WA1I/00008906/7, WA2M/00168793/1; -----
- c) w dziale IV księgi wieczystej nr **WA1I/00008906/7** hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku **współobciążającą** księgi wieczyste nr SZ2S/00003349/8, SZ2S/00003350/8, WA5M/00260142/9,

WA1I/00008907/4, WA2M/00168793/1, -----

- 3) **Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych** wpisał w dziale IV księgi wieczystej nr **WA2M/00168793/1** hipotekę łączną do sumy 8.250.000,00 złotych celem zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu objęcia 5 500 obligacji na okaziciela serii E o nr od 1 do 5 500 o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku, oprocentowanych wedle stawki WIBOR 6M% powiększonej o marżę 480 punktów bazowych w skali roku z terminem wykupu przypadającym w dniu 31 marca 2017 roku, przy czym na podstawie powołanej wyżej Uchwały Obligatariuszom przyznane zostało prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w pkt 30 Załącznika nr 1 do powołanej wyżej Uchwały Zarządu Spółki MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej z dnia 27 marca 2014 roku **współobciążającą** księgi wieczyste nr SZ2S/00003349/8, SZ2S/00003350/8, WA5M/00260142/9, WA1I/00008907/4, WA1I/00008906/7.-----

§ 5. Notariusz poinformował Stawającego o:-----

- treści art. 3, 4, 6 i 7 ust. 1 pkt lit. b ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.),-----
- treści art. 65 i następnych ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 poz. 707 ze zm.).-----

§6. Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----

§7. Wypisy tego aktu należy wydawać MAK DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Kurek, Kościółek, Wójcik Kancelaria Radców Prawnych Sp. P. z siedzibą w Krakowie, któremu powierzono funkcję administratora hipoteki, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach.-----

§ 8. Opłaty od aktu wynoszą:-----

- taksa notarialna na podstawie § 3, § 5 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 237) w kwocie ----- 1000,00 zł



- 23% podatku VAT na podstawie art.41 ust.1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie ----- 230,00 zł

- podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.) w kwocie ----- 19,00 zł

- opłata sądowa (wnoszona przelewem przez Spółkę pod firmą MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii Notarialnej) na podstawie art. 42 ust. 1 w związku z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) w kwocie ----- 200,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

NA ORYGINALE
WŁAŚCIWE PODPISY
STRON I NOTARIUSZA

KANCELARIA NOTARIALNA
EWA CUBAŁA-CHAŁUPCZAK – NOTARIUSZ
PAWEŁ CHAŁUPCZAK – NOTARIUSZ
SPÓŁKA CYWILNA

REPERTORIUM A nr4474...../2014

Wypis wydany został Spółka
Pobrano: tytułem taksy notarialnej 6.600 zł. z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 237) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie 15,08 zł.
Warszawa, dnia 2014-04-02 roku.



Paweł Chałupczak
NOTARIUSZ

7.7. Definicje i objaśnienia skrótów

Tabela 11. Tabela definicji i skrótów użytych w Dokumencie Informacyjnym

Skrót	Objaśnienie
ASO, ASO Catalyst	Alternatywny system obrotu w rozumieniu Ustawy o obrocie, organizowany przez GPW zgodnie z Regulaminem ASO
Autoryzowany Doradca, Doradca Finansowy, Capital One Advisers	Capital One Advisers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Dokument Informacyjny	niniejszy dokument informacyjny Emitenta dotyczący wprowadzenia do obrotu w ASO Obligacji na okaziciela serii E
Doradca Prawny	Kurek, Kościółek, Wójcik Kancelaria Radców Prawnych sp.p. z siedzibą w Krakowie
EBIT	(ang. Earnings before interest and taxes) - zysk z działalności operacyjnej
GPW, Organizator ASO	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Kodeks cywilny	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93, ze zm.
Kodeks spółek handlowych	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KW	Księga Wieczysta
NWZ	Nadzwyczajne Walne Zebranie
Obligacje	5500 sztuk obligacji na okaziciela serii E, o jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN
PKB	Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł	złoty polski
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkania
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Regulacje KDPW	regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, w szczególności: Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Spółka, Emitent	Mak Dom sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa o obligacjach	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. 1995 nr 83 poz. 420 z późn. zm.)

Ustawa o obrocie, uObroInstrFinans	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183 poz. 1538 z późn. zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, PCCU	ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 86 poz. 959 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, CITU	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 21 poz. 86 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym, PITU	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. Nr 80 poz. 350 z późn. zm.)
Ustawa o podatku od spadku i darowizn, UPST	ustawa o podatku od spadku i darowizn (Dz. U. Nr 45 poz. 207 z późn. zm.)
WIBOR	(ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym.
Zasady Działania Catalyst	Zasady Działania Catalyst przyjęte Uchwałą Nr 59/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 27 stycznia 2010 r.
z późn. zm.	z późniejszymi zmianami

Źródło: Opracowanie Capital One Advisers