

The logo for MAK DOM is presented in a stylized, serif font. The word 'MAK' is followed by 'DOM', where the letter 'O' is replaced by a circular emblem containing a gear-like or floral pattern. A registered trademark symbol (®) is positioned to the upper right of the 'M' in 'DOM'. The entire logo is contained within a rectangular box with a thin black border and a light orange background.

MAK DOM[®]

**MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Starej Iwicznej k. Warszawy**

**RAPORT OKRESOWY
ZA I KWARTAŁ 2016 ROKU**

16 maja 2016 roku

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE	3
II. OPIS TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
III. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI, JAKIE PODEJMOWAŁ EMITENT W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE	5
IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
V. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO, INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI	7
VI. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W RAPORTOWANYM OKRESIE	8

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Pełna nazwa:	Mak Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Stara Iwiczna
Adres:	ul. Nowa 23, Stara Iwiczna, 05-500 Piaseczno
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
Numer KRS:	0000132540

Zarząd Emitenta:

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu
Witold Woliński - Członek Zarządu

Struktura udziałów Emitenta:

Udziałowiec	Ilość udziałów	Struktura
Andrzej Kubasiewicz	5 143	32,80%
Michał Kubasiewicz	5 434	34,66%
Joanna Oppeln-Bronikowska	5 103	32,54%
łącznie	15 680	100,00%

Dane na dzień 16.05.2016r.

Spółka funkcjonuje na rynku nieruchomości od 1992 r. Spółka prowadzi działalność deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego, handlowego, biurowego oraz przemysłowo - magazynowego na terenie całego kraju.

Główna siedziba Spółki zlokalizowana jest w Starej Iwicznej koło Warszawy. Spółka posiada dwa oddziały terenowe w Lublinie i Szczecinie oraz biura sprzedaży na terenie całej Polski, m.in. w Warszawie, Puławach, Krakowie, Rzeszowie i Zakopanem.

Kapitał zakładowy 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.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Liczba osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty, zgodnie ze stanem na dzień 31.03.2016r., wynosi 24 osoby – na dzień raportu stan bez zmian.

Emitent nie publikował prognoz finansowych.

Obligacje korporacyjne stan na dzień raportu:

- na okaziciela **serii C** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 16 lipca 2016 roku,
- na okaziciela **serii D** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 3 stycznia 2017 roku,
- na okaziciela **serii E** są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst od dnia 30 września 2014 roku - dniem wykupu jest 31 marca 2017 roku,
- na okaziciela **serii F** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 18 września 2018 roku,

- na okaziciela **serii A**, wyemitowane przez spółkę zależną MD CAPITAL Sp. z o.o., nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 15 stycznia 2019 roku.

Oferta produktowa Spółki w segmencie mieszkaniowym:

Mieszkania w segmencie popularnym – lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym o standardowych rozwiązaniach konstrukcyjnych, zoptymalizowane pod kątem oferowanej powierzchni, w dobrych lokalizacjach, projektowane i budowane ze szczególnym uwzględnieniem stosunku ceny do jakości.

Apartamenty – przestronne lokale 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, wykonane z materiałów wysokiej jakości.

Domy jednorodzinne – budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej na atrakcyjnych działkach, na osiedlach zamkniętych, w ciekawych lokalizacjach. Osiedla charakteryzujące się nowoczesną i elegancką architekturą oraz wyjątkowym designem. Prosta forma domów, wysokiej jakości materiały, duże przeszklenia oraz atrakcyjne rozkłady powierzchni. Technologie zapewniające dużą wydajność energetyczną.

Pozostałe obszary działalności Spółki:

Poza działalnością deweloperską w segmencie budownictwa mieszkaniowego Spółka realizuje projekty w obszarach budownictwa ogólnego (centra handlowe, budynki biurowe, magazynowe oraz produkcyjne) oraz w segmencie specjalistycznych prac budowlanych.

Segment budownictwa komercyjnego – Spółka specjalizuje się w przygotowaniu terenów pod budowę centrów handlowych, wraz z pełną obsługą dokumentacyjno-prawną inwestycji.

Segment budownictwa biurowego i ogólnoprzemysłowego - Spółka 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 Piasecznie, Wrocławiu, Krakowie, Gdyni, Białymstoku i Poznaniu.

Segment prac specjalistycznych - w segmencie prac specjalistycznych Spółka była m.in. podwykonawcą inwestycji realizowanej przez polski oddział dużego koncernu telekomunikacyjnego. Inwestycja polegająca na budowie 35 stacji przekaźnikowych była obsługiwana przez Mak Dom w zakresie instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, systemów automatyki, klimatyzacji oraz kontroli dostępu.

Segment wynajmu nieruchomości - Spółka prowadzi wynajem posiadanych nieruchomości użytkowych, powierzchni przemysłowo-magazynowych oraz garażowych. Zlokalizowane są one w Lublinie, Puławach oraz w Szczecinie.

II. OPIS TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Emitent wraz ze spółkami zależnymi jest aktualnie w trakcie budowania grupy kapitałowej i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Podstawą prawną zwolnienia Emitenta z obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest art. 58 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

III. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI, JAKIE PODEJMOWAŁ EMITENT W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE

Emitent kontynuował realizację założonych na I kwartał 2016 roku celów inwestycyjnych zgodnie z wypracowanym przez 20 lat działalności modelem zarządzania bez wprowadzania znaczących rozwiązań innowacyjnych.

IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Prezentowane dane finansowe Emitenta za I kwartał 2016r. oraz na dzień 31.03.2016r. mają charakter wstępny i zostały opracowane na podstawie wstępnych danych za 2015r. Ostateczne dane finansowe za rok 2015 zostaną przedstawione w terminie do 30.06.2016r.

wiersz	BILANS - AKTYWA	Stan na	Stan na
		31.03.2015	31.03.2016
A.	AKTYWA TRWAŁE	39 556 687,81	72 102 409,71
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	14 295,84
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 334 176,81	19 830 981,87
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	18 025 688,00	52 212 500,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	196 823,00	44 632,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	200 006 222,12	133 516 318,15
I.	Zapasy	155 987 826,78	117 756 568,07
II.	Należności krótkoterminowe	29 721 672,76	7 820 799,15
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 217 885,81	6 625 406,82
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 078 836,77	1 313 544,11
	AKTYWA RAZEM	239 562 909,93	205 618 727,86

wiersz	BILANS - PASywa	Stan na	Stan na
		31.03.2015	31.03.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	91 499 150,73	94 572 608,16
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	68 309 271,76	74 562 059,83
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	6 252 788,07	3 417 647,20
VIII.	Zysk (strata) netto	1 257 090,90	912 901,13
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	148 063 759,20	111 046 119,70
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 989 941,24	1 574 117,83
II.	Zobowiązania długoterminowe	90 281 476,87	75 868 824,65
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	23 186 823,53	19 438 205,33
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	32 605 517,56	14 164 971,89
	PASYWA RAZEM	239 562 909,93	205 618 727,86

TABELA 1. BILANS

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
		I kw. 2015	I kw. 2016	01.01.2015 31.03.2015	01.01.2016 31.03.2016
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	14 058 469,53	10 703 535,85	14 058 469,53	10 703 535,85
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 243 578,41	7 495 633,95	5 243 578,41	7 495 633,95
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 814 891,12	3 207 901,90	8 814 891,12	3 207 901,90
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	11 677 685,81	6 672 038,03	11 677 685,81	6 672 038,03
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	3 887 504,02	5 397 795,93	3 887 504,02	5 397 795,93
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 790 181,79	1 274 242,10	7 790 181,79	1 274 242,10
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	2 380 783,72	4 031 497,82	2 380 783,72	4 031 497,82
D	Koszty sprzedaży	212 031,47	276 635,48	212 031,47	276 635,48
E	Koszty ogólnego zarządu	1 358 328,29	1 550 334,02	1 358 328,29	1 550 334,02
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	810 423,96	2 204 528,32	810 423,96	2 204 528,32
G	Pozostałe przychody operacyjne	1 812 244,20	99 479,81	1 812 244,20	99 479,81
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	1 812 244,20	99 479,81	1 812 244,20	99 479,81
H	Pozostałe koszty operacyjne	8 617,75	3 046,76	8 617,75	3 046,76
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	8 617,75	3 046,76	8 617,75	3 046,76
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G - H)	2 614 050,41	2 300 961,37	2 614 050,41	2 300 961,37
J	Przychody finansowe	302 483,52	21 496,12	302 483,52	21 496,12
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	302 483,52	21 496,12	302 483,52	21 496,12
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Koszty finansowe	1 367 921,03	1 181 659,36	1 367 921,03	1 181 659,36
I.	Odsetki	1 171 548,89	1 104 467,47	1 171 548,89	1 104 467,47
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	196 372,14	77 191,89	196 372,14	77 191,89
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	1 548 612,90	1 140 798,13	1 548 612,90	1 140 798,13
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	2 043,98	0,00	2 043,98	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	2 043,98	0,00	2 043,98	0,00
N	Zysk (strata) brutto (L+ - M)	1 548 612,90	1 140 798,13	1 548 612,90	1 140 798,13
O	Podatek dochodowy	291 522,00	227 897,00	291 522,00	227 897,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	1 257 090,90	912 901,13	1 257 090,90	912 901,13

TABELA 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	I kw. 2015	I kw. 2016	01.01.2015 31.03.2015	01.01.2016 31.03.2016
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	90 242 059,83	93 659 707,03	90 242 059,83	93 659 707,03
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	90 242 059,83	93 659 707,03	90 242 059,83	93 659 707,03
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	91 499 150,73	94 572 608,16	91 499 150,73	94 572 608,16
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	91 499 150,73	94 572 608,16	91 499 150,73	94 572 608,16

TABELA 3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	I kw. 2015	I kw. 2016	01.01.2015 31.03.2015	01.01.2016 31.03.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	1 257 090,90	912 901,13	1 257 090,90	912 901,13
II. Korekty razem	290 562,28	10 786 158,07	290 562,28	10 786 158,07
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 547 653,18	11 699 059,20	1 547 653,18	11 699 059,20
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	306 730,79	20 784,94	306 730,79	20 784,94
II. Wydatki	208 433,80	11 844 085,74	208 433,80	11 844 085,74
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	98 296,99	-11 823 300,80	98 296,99	-11 823 300,80
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	8 011 389,44	8 496 351,12	8 011 389,44	8 496 351,12
II. Wydatki	9 497 580,45	13 566 571,13	9 497 580,45	13 566 571,13
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 486 191,01	-5 070 220,01	-1 486 191,01	-5 070 220,01
D. Przepływy pieniężne netto	159 759,16	-5 194 461,61	159 759,16	-5 194 461,61
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	159 759,16	-5 194 461,61	159 759,16	-5 194 461,61
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 036 348,65	11 814 280,95	12 036 348,65	11 814 280,95
G. Środki pieniężne na koniec okresu	12 196 107,81	6 619 819,34	12 196 107,81	6 619 819,34

TABELA 4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

V. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO, INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

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 (polityka) 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 2,4,8 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.

VI. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W RAPORTOWANYM OKRESIE

W I kwartale 2016 r. Emitent operacyjnie wykonywał zaplanowane na ten okres przedsięwzięcia, w szczególności koncentrując swoje zasoby na poniższych zadaniach:

- zakończenie procesu budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Budynek B4), zrealizowanego w ramach osiedla pn. „Osiedle Słoneczne” w Rzeszowie – Decyzja znak NB.5121.27.2016.MW z dnia 08.03.2016r., projekt był realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie - Etap V (Budynek A1)– projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Warszewo Przylesie" w Szczecinie – Etap IV– projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Ostoja Warzymice" w Warzymicach – Etap IV (Budynki D i F) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Słoneczna Dąbrowa" w Lublinie - (Budynki B1 i B2) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczne Ogrody" w Lublinie - Etap III (Budynek F) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji pierwszego etapu inwestycji pn. "Osiedle przy Armii Krajowej" w Stargardzie Szczecińskim – (Budynki B1 i B2) – projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji inwestycji pn. "Wilanowska Mokotów" w Warszawie – projekt realizowany w spółce zależnej;
- emisja obligacji serii A o wartości nominalnej 15.000.000,00 PLN przez spółkę zależną MD-CAPITAL Sp. z o.o.;
- kontynuacja prac inwestycyjno-rozwojowych na terenie całego kraju.

Z poważaniem

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu