

The logo for MAK DOM is presented in a stylized, serif font. The word 'MAK' is in a standard serif typeface, while 'DOM' features a unique design where the letter 'O' is replaced by a stylized flower or gear-like symbol with five petals or teeth. 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 yellow background and a thin black border.

MAK DOM[®]

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

RAPORT OKRESOWY
ZA IV KWARTAŁ 2016 ROKU

14 lutego 2017 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	4
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	7

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 14.02.2017r.

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 31.12.2016r., wynosi 24 osoby – na dzień raportu stan bez zmian.

Emitent nie publikował prognoz finansowych.

Obligacje korporacyjne stan na dzień raportu:

- 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,
- na okaziciela **serii G** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 21 lipca 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 sporządza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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 IV 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 na za IV kwartał 2016r. oraz na dzień 31.12.2016r. (dane roczne) mają charakter wstępny. Ostateczne dane finansowe Spółki za rok 2016 zostaną przedstawione w terminie do 31.05.2017r.

wiersz	BILANS - AKTYWA	Stan na	Stan na
		31.12.2015	31.12.2016
A.	AKTYWA TRWAŁE	60 524 943,64	68 661 841,38
I.	Wartości niematerialne i prawne	12 362,50	11 570,89
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	19 971 530,14	17 358 464,12
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	40 380 000,00	51 136 252,37
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	161 051,00	155 554,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	147 735 502,67	158 772 348,16
I.	Zapasy	124 446 182,40	131 303 432,07
II.	Należności krótkoterminowe	10 208 555,68	4 138 966,50
III.	Inwestycje krótkoterminowe	11 823 002,95	21 845 389,60
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 257 761,64	1 484 559,99
	AKTYWA RAZEM	208 260 446,31	227 434 189,54

wiersz	BILANS - PASywa	Stan na	Stan na
		31.12.2015	31.12.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	93 659 707,03	95 214 958,90
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	74 562 059,83	77 979 707,03
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	3 417 647,20	1 555 251,87
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	114 600 739,28	132 219 230,64
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 308 414,76	1 624 874,23
II.	Zobowiązania długoterminowe	67 805 258,50	94 856 224,92
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	32 016 349,98	29 381 610,45
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	12 470 716,04	6 356 521,04
	PASYWA RAZEM	208 260 446,31	227 434 189,54

TABELA 1. BILANS

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
		IV kw. 2015	IV kw. 2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	28 685 083,11	8 023 831,40	77 653 104,37	29 128 172,80
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 521 636,13	3 243 166,96	52 882 690,70	20 059 541,73

II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 163 446,98	4 780 664,44	24 770 413,67	9 068 631,07
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	22 516 624,16	4 906 222,73	60 937 252,20	18 703 250,18
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	17 463 122,92	2 430 759,76	38 409 999,06	13 923 672,40
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 053 501,24	2 475 462,97	22 527 253,14	4 779 577,78
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	6 168 458,95	3 117 608,67	16 715 852,17	10 424 922,62
D	Koszty sprzedaży	884 420,89	487 789,28	1 507 455,83	1 375 377,97
E	Koszty ogólnego zarządu	1 477 370,47	1 632 557,09	5 839 373,68	6 257 415,53
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	3 806 667,59	997 262,30	9 369 022,66	2 792 129,12
G	Pozostałe przychody operacyjne	-4 522,54	1 347 313,05	1 836 806,15	2 036 791,66
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	14 634,15	0,00	146 260,16
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	-4 522,54	1 347 313,05	1 836 806,15	1 890 531,50
H	Pozostałe koszty operacyjne	25 468,66	1 492 528,44	440 621,70	1 697 981,36
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 172 880,00	0,00	1 172 880,00
III.	Inne koszty operacyjne	25 468,66	319 648,44	440 621,70	525 101,36
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	3 776 676,39	852 046,91	10 765 207,11	3 130 939,42
J	Przychody finansowe	288 636,72	3 011 508,70	595 580,59	5 427 674,94
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	2 749 865,93	0,00	4 384 265,93
II.	Odsetki	288 636,72	261 642,77	595 580,59	1 043 409,01
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	2 137 567,38	2 413 744,47	7 151 364,50	6 839 654,49
I.	Odsetki	1 910 131,32	1 408 331,57	5 933 713,46	5 475 590,85
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	875 000,00	0,00	875 000,00
IV.	Inne	227 436,06	130 412,90	1 217 651,04	489 063,64
L	Zysk (strata) brutto (I + J - K)	1 927 745,73	1 449 811,14	4 209 423,20	1 718 959,87
M	Podatek dochodowy	454 466,00	115 288,00	791 776,00	163 708,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
O	Zysk (strata) netto (L - M - N)	1 473 279,73	1 334 523,14	3 417 647,20	1 555 251,87

TABELA 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	IV kw. 2015	IV kw. 2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	91 784 318,12	93 880 435,76	90 242 059,83	93 659 707,03
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	91 784 318,12	93 880 435,76	90 242 059,83	93 659 707,03
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	93 257 597,85	95 214 958,90	93 659 707,03	95 214 958,90
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	93 257 597,85	95 214 958,90	93 659 707,03	95 214 958,90

TABELA 3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	IV kw. 2015	IV kw. 2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	1 473 279,73	1 334 523,14	3 417 647,20	1 555 251,87

II. Korekty razem	5 492 800,64	-3 621 257,75	33 628 698,14	2 281 600,52
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 966 080,37	-2 286 734,61	37 046 345,34	3 836 852,39
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	3 111 390,53	7 922 726,44	3 431 122,66	9 739 990,19
II. Wydatki	8 608 839,13	6 106 725,65	25 455 432,74	31 747 424,54
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 497 448,60	1 816 000,79	-22 024 310,08	-22 007 434,35
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	996 168,15	12 576 004,59	24 692 242,94	52 328 719,76
II. Wydatki	8 523 902,09	10 584 535,61	39 936 345,90	37 643 819,20
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 527 733,94	1 991 468,98	-15 244 102,96	14 684 900,56
D. Przepływy pieniężne netto	-6 059 102,17	1 520 735,16	-222 067,70	-3 485 681,40
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-6 059 102,17	1 520 735,16	-222 067,70	-3 485 681,40
F. Środki pieniężne na początek okresu	17 873 383,12	1 520 735,16	12 036 348,65	11 814 280,95
G. Środki pieniężne na koniec okresu	11 814 280,95	1 520 735,16	11 814 280,95	8 328 599,55

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 (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 2,4,8 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 IV kwartale 2016 r. Emitent operacyjnie wykonywał zaplanowane na ten okres przedsięwzięcia, w szczególności koncentrując swoje zasoby na poniższych zadaniach:

- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie - Etap V (Budynek A1)– projekt realizowany w spółce zależnej;

- zakończenie 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;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie - Etap VI (Budynek C1)– projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczny Dom Zad. G" w Lublinie - Etap IV (Budynek B4);
- kontynuacja realizacji inwestycji pn. "Nowe Sokolniki" w Lublinie – Etap I (Budynek nr 1) - projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Warszewo Przylesie" w Szczecinie – Etap V– projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Śródmiejskie Ogrody" w Szczecinie – Etap II– projekt realizowany w spółce zależnej;
- rozpoczęcie realizacji inwestycji pn. "Marina Józefosław" w Józefosławiu k/W-wy – Etap I– projekt realizowany w spółce zależnej;
- kontynuacja prac inwestycyjno-rozwojowych na terenie całego kraju.

Z poważaniem

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu