



**MAK DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Starej Iwicznej**

**RAPORT OKRESOWY
ZA ROK 2015**

30 czerwca 2016 roku

SPIS TREŚCI

I. PISMO ZARZĄDU DO OBLIGATARIUSZY	2
II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE	4
III. WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	6
IV. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI.....	7
V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU DOTYCZĄCE INFORMACJI ZAWARTYCH W NINIEJSZYM RAPORCIE	8

I. PISMO ZARZĄDU DO OBLIGATARIUSZY

Szanowni Obligatariusze,

Na wstępie w imieniu Zarządu MAK DOM Sp. z o.o. pragnę podziękować Państwu za zaufanie jakim nas po raz kolejny obdarzyliście, obejmując wyemitowane przez Spółkę w 2014 roku obligacje na okaziciela serii E. Mam nadzieję, że osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe utwierdzają Państwa w słuszności tej decyzji oraz zachęcą do przyszłego inwestowania w MAK DOM sp. z o.o.

Rok 2015 był dla nas okresem realizacji wcześniej przyjętych założeń. W ożywionym a zarazem wymagającym dla branży deweloperskiej czasie jakim był rok 2015 Spółka osiągnęła dobre wyniki z działalności, szczegółowo opisane w załączonym Sprawozdaniu Finansowym, oscylujące w swoich wartościach w pobliżu zakładanych na początku okresu poziomach. Przeprowadzone od 2011 roku emisje obligacji serii A, B, C, D, E oraz F przyczyniły się zarówno do powiększenia banku ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach w kraju, jak i do poszerzenia o nowe regiony obszaru działalności inwestycyjnej Spółki.

W ubiegłym roku konsekwentnie kontynuowaliśmy strategię dywersyfikacji regionalnej naszej działalności. Wzmoczone działania marketingowe i inwestycyjne pozwoliły nam umocnić pozycję Spółki na dotychczasowych rynkach m.in. w Lublinie, Szczecinie, Krakowie, Warszawie oraz Rzeszowie. Dzięki uruchomieniu kilku nowych projektów odnotowaliśmy historyczny poziom przedsprzedaży, głównie w segmencie mieszkań popularnych.

W 2016 roku, już rozpoczęte nowe projekty w sposób znaczący wpłyną na prognozowany pozytywny wynik finansowy oraz zapewnią stabilną sytuację finansową Spółki. Jednocześnie Spółka planuje pozyskiwać kolejne, atrakcyjne cenowo i ciekawie zlokalizowane działki gruntów pod przyszłe projekty.

W tym miejscu pragnę również podziękować Radzie Nadzorczej, kadrze menedżerskiej oraz wszystkim pracownikom Spółki za wysiłek włożony w jej rozwój oraz za wypracowanie zakładanych na rok 2015 wyników finansowych.

Wyrażam nadzieję, że nasze dotychczasowe działania oraz plany dalszego rozwoju znajdą uznanie i wpłyną pozytywnie na Wasze, Drodzy Obligatariusze, przyszłe decyzje inwestycyjne związane z MAK DOM Sp. z o.o.



Michał Kubasiewicz

Prezes Zarządu MAK DOM sp. z o.o.

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Pełna nazwa:	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
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 30.06.2016r.

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 30.06.2016r., wynosi 24 osoby.

Emitent nie publikował prognoz finansowych.

Obligacje korporacyjne:

- na okaziciela **serii B** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 25 kwiecień 2016 roku; obligacje zostały wykupione w terminie,
- na okaziciela **serii C** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 19 lipiec 2016 roku,
- na okaziciela **serii D** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 3 styczeń 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 marzec 2017 roku,
- na okaziciela **serii F** nie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst - dniem wykupu jest 18 wrzesień 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 styczeń 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 Szczecinie.

III. WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Wybrane dane finansowe	DANE W TYS. PLN		DANE W TYS. EURO*	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody netto ze sprzedaży	77 653,1	67 286,1	18 558,2	16 061,4
Zysk ze sprzedaży	9 369,0	10 346,1	2 239,1	2 469,7
Zysk na działalności operacyjnej	10 765,2	14 299,0	2 572,8	3 413,2
Amortyzacja	135,1	158,2	32,3	37,8
EBITDA**	10 900,3	14 457,2	2 605,0	3 451,0
Zysk z działalności gospodarczej	4 209,4	7 244,6	1 006,0	1 729,3
Zysk brutto	4 209,4	7 244,6	1 006,0	1 729,3
Zysk netto	3 417,7	5 839,6	816,8	1 393,9
<i>* Kurs EURO - Średnia arytmetyczna średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca objętego danymi finansowymi</i>			4,1843	4,1893

**EBITDA = Zysk na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację

BILANS Wybrane dane finansowe	DANE W TYS. PLN		DANE W TYS. EURO*	
	Stan na dzień: 31.12.2015	Stan na dzień: 31.12.2014	Stan na dzień: 31.12.2015	Stan na dzień: 31.12.2014
Aktywa trwałe	60 524,9	36 197,8	14 202,7	8 492,5
Rzeczowe aktywa trwałe	19 971,5	21 359,5	4 686,5	5 011,3
Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktywa obrotowe	147 735,5	198 469,1	34 667,5	46 563,9
Należności krótkoterminowe	10 208,6	25 625,5	2 395,5	6 012,1
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 814,3	12 036,3	2 772,3	2 823,9
Kapitał własny	93 659,7	90 242,1	21 978,1	21 172,2
Zobowiązania długoterminowe	67 805,3	92 790,6	15 911,1	21 770,1
Zobowiązania krótkoterminowe	32 016,3	20 316,3	7 512,9	4 766,5
Suma bilansowa	208 260,4	234 666,9	48 870,2	55 056,4
<i>* Kurs EURO - średni kurs ogłoszony przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego</i>			4,2615	4,2623

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Wybrane dane finansowe	DANE W TYS. PLN		DANE W TYS. EURO*	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	37 046,3	- 8 901,8	8 853,64	- 2 124,9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-22 024,3	- 1 484,1	-5 263,56	- 354,3

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15 244,1	15 317,6	-3 643,17	3 656,4
Przepływy pieniężne netto razem	-222,1	4 931,7	-53,08	1 177,2
* Kurs EURO - Średnia arytmetyczna średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca objętego danymi finansowymi			4,1843	4,1893

IV. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym

Przychody Spółki 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 Spółkę celów strategicznych oraz na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych

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, dla których dostępne będą kredyty hipoteczne, wykorzystywane do nabywania mieszkań sprzedawanych przez Spółkę, co może mieć wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

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

- wewnętrznych, związanych z działaniami kadry zarządzającej i jej umiejętnościami 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, Spółka może nie zidentyfikować oraz nie pozyskać nowych gruntów, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Spółki oraz istotnie wpłynąć na jej przyszłą pozycję rynkową.

Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji

Istnieje wiele czynników niezależnych od Spółki, które spowodować mogą opóźnienie realizacji inwestycji zarówno planowanych jak i 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

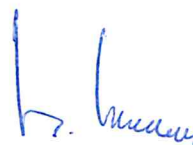
wydłużanie toczących się postępowań administracyjnych (składanie zażaleń, odwołań, wznawianie zakończonych postępowań administracyjnych).

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 nowych wymogów prawa.

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

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU DOTYCZĄCE INFORMACJI ZAWARTYCH W NINIEJSZYM RAPORCIE

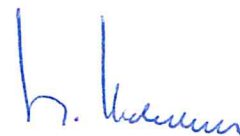
Zarząd Spółki Mak Dom Spółka z o.o. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 i dane porównywalne za rok obrotowy 2014 sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Spółki za rok 2015 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



Michał Kubasiewicz

Prezes Zarządu MAK DOM sp. z o.o.

Zarząd Spółki Mak Dom Spółka z o.o. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, tj. AVANTA Auditors & Advisors z siedzibą w Warszawie przy ul. Bonifraterskiej 17 wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KIBR pod numerem 3846, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Ponadto Zarząd oświadcza, iż w/w podmiot oraz biegli rewidenci dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015 spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawdzaniu finansowym, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



Michał Kubasiewicz

Prezes Zarządu MAK DOM sp. z o.o.