

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 icon 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 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 II KWARTAŁ 2016 ROKU

15 sierpnia 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 Opiel-Bronikowska	5 103	32,54%
łącznie	15 680	100,00%

Dane na dzień 15.08.2016r.

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 – na dzień raportu stan bez zmian.

Emitent nie publikował prognoz finansowych.

Obligacje korporacyjne:

- ✓ 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 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 II 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 PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

wiersz	BILANS - AKTYWA	Stan na	Stan na
		30.06.2015	30.06.2016
A.	AKTYWA TRWAŁE	48 564 344,95	70 449 484,68
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	12 220,86
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 306 139,95	20 073 728,82
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	27 104 438,00	50 342 000,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	153 767,00	21 535,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	181 286 766,07	131 493 490,28
I.	Zapasy	151 555 319,07	112 625 423,00
II.	Należności krótkoterminowe	13 477 361,23	8 246 161,33
III.	Inwestycje krótkoterminowe	13 880 028,89	9 144 831,70
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 374 056,88	1 477 074,25
	AKTYWA RAZEM	229 851 111,02	201 942 974,96

wiersz	BILANS - PASYWA	Stan na	Stan na
		30.06.2015	30.06.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	91 885 549,48	94 037 031,79
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	74 562 059,83	77 979 707,03
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	1 643 489,65	377 324,76
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	137 965 561,54	107 905 943,17
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 783 122,24	1 549 487,83
II.	Zobowiązania długoterminowe	87 600 275,65	70 717 098,11
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	21 977 181,54	24 649 348,84
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	26 604 982,11	10 990 008,39
	PASYWA RAZEM	229 851 111,02	201 942 974,96

TABELA 1. BILANS

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
		II kw. 2015	II kw. 2016	01.01.2015 30.06.2015	01.01.2016 30.06.2016
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16 546 334,65	7 360 370,56	30 604 804,18	18 063 906,41
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 936 513,31	6 515 569,63	20 180 091,72	14 011 203,58
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 609 821,34	844 800,93	10 424 712,46	4 052 702,83
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	12 580 399,87	5 044 049,15	24 258 085,68	11 716 087,18
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	10 053 625,50	4 201 103,52	13 941 129,52	9 598 899,45
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 526 774,37	842 945,63	10 316 956,16	2 117 187,73
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	3 965 934,78	2 316 321,41	6 346 718,50	6 347 819,23
D	Koszty sprzedaży	189 736,69	309 729,88	401 768,16	586 365,36
E	Koszty ogólnego zarządu	1 514 958,16	1 591 325,60	2 873 286,45	3 141 659,62
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	2 261 239,93	415 265,93	3 071 663,89	2 619 794,25
G	Pozostałe przychody operacyjne	-49,45	34 155,63	1 812 194,75	133 635,44
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	131 626,01	0,00	131 626,01
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	-49,45	-97 470,38	1 812 194,75	2 009,43
H	Pozostałe koszty operacyjne	8 531,96	1 062,87	17 149,71	4 109,63
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	8 531,96	1 062,87	17 149,71	4 109,63
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	2 252 658,52	448 358,697	4 866 708,93	2 749 320,06
J	Przychody finansowe	3 783,70	14 953,77	306 267,22	36 449,89
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	3 783,70	14 953,77	306 267,22	36 449,89
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	1 770 767,47	1 111 899,83	3 138 688,50	2 293 559,19
I.	Odsetki	1 736 762,61	985 747,95	2 908 311,50	2 090 215,42
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	34 004,86	126 151,88	230 377,00	203 343,77
L	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K)	485 674,75	-648 587,37	2 034 287,65	492 210,76
M	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	1 559,87	2 043,98	1 559,87
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	1 559,87	2 043,98	1 559,87
N	Zysk (strata) brutto (L+ - M)	485 674,75	-648 587,37	2 034 287,65	492 210,76
O	Podatek dochodowy	99 276,00	113 011,00	390 798,00	114 886,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto (N - O - P)	386 398,75	-535 576,37	1 643 489,65	377 324,76

TABELA 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	II kw. 2015	II kw. 2016	01.01.2015 30.06.2015	01.01.2016 30.06.2016
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	91 499 150,73	94 572 608,16	90 242 059,83	93 659 707,03
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	91 499 150,73	94 572 608,16	90 242 059,83	93 659 707,03

Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	91 885 549,48	94 037 031,79	91 885 549,48	94 037 031,79
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	91 885 549,48	94 037 031,79	91 885 549,48	94 037 031,79

TABELA 3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	KWARTALNIE		NARASTAJĄCO	
	II kw. 2015	II kw. 2016	01.01.2015 30.06.2015	01.01.2016 30.06.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	386 398,75	-535 576,37	1 643 489,65	377 324,76
II. Korekty razem	16 845 971,10	-247 011,18	17 136 533,38	10 539 146,89
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 232 369,85	-782 587,55	18 780 023,03	10 916 471,65
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	7 639,85	1 887 318,45	314 370,64	1 908 103,39
II. Wydatki	9 081 509,81	2 438 276,38	9 289 943,61	14 282 362,12
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 073 869,96	-550 957,93	-8 975 572,97	-12 374 258,73
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	2 271 904,24	6 730 822,77	10 283 293,68	15 227 173,89
II. Wydatki	8 764 133,05	5 173 925,55	18 261 713,50	18 740 496,68
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 492 228,81	1 556 897,22	-7 978 419,82	-3 513 322,79
D. Przepływy pieniężne netto	1 666 271,08	223 351,74	1 826 030,24	-4 971 109,87
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	1 666 271,08	223 351,74	1 826 030,24	-4 971 109,87
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 196 107,81	6 619 819,34	12 036 348,65	11 814 280,95
G. Środki pieniężne na koniec okresu	13 862 378,89	6 843 171,08	13 862 378,89	6 843 171,08

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 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.

VI. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W RAPORTOWANYM OKRESIE

W II 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;
- ✓ 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;
- ✓ kontynuacja realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Osiedle Słoneczne" w Rzeszowie - Etap VI (Budynek C1)– projekt realizowany w spółce zależnej;
- ✓ rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu inwestycji pn. "Słoneczny Dom Zad. G" w Lublinie - Etap IV (Budynek B4);
- ✓ kontynuacja prac inwestycyjno-rozwojowych na terenie całego kraju.

Z poważaniem

Michał Kubasiewicz - Prezes Zarządu