



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	11
7.3.	Zasady rachunkowości	11
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	13
7.5.	Zapasy.....	13
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	14
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
7.8.	Kapitał zakładowy.....	15
7.9.	Kredyty	16
7.10.	Obligacje	17
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	18
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	18
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	18
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	19
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	19
7.16.	Zysk na akcję	19
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	20
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.19.	Zobowiązania warunkowe	21
7.20.	Istotne sprawy sądowe	22
7.21.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	22
7.22.	Dywidenda.....	23
7.23.	Przychody przyszłych okresów.....	23
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	23
7.25.	Prognozy	24
7.26.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	24

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 288 393 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości 47 969 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku wykazujące całkowity zysk netto w wysokości 47 773 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2017 roku w wysokości 855 137 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, wykazujący na dzień 30 czerwca 2017 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 300 475 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 23 sierpnia 2017 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		11 141	3 923
Rzeczowe aktywa trwałe		10 092	7 576
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		868	-
Należności długoterminowe		1 653	1 598
Pozostałe aktywa długoterminowe		3 787	7 413
Aktywa trwałe razem		27 541	20 510
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 870 592	1 507 595
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		20 206	9 347
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		4 800	2 767
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	64 779	22 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	300 475	414 310
Aktywa obrotowe razem		2 260 852	1 956 782
Aktywa razem		2 288 393	1 977 292
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 868	24 782
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.8	238 388	234 986
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		544 851	542 696
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		219	415
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		46 351	126 118
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		855 187	929 507
Udziały niekontrolujące		(50)	(46)
Kapitał własny razem		855 137	929 461
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.10	210 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		29 046	16 594
Rezerwy długoterminowe		14 152	14 346
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		41 538	34 369
Zobowiązania długoterminowe razem		294 736	325 309
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		256 223	218 705
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	50 000	120 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	1 263	3 897
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		15 760	23 117
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.22	125 586	-
Rezerwy krótkoterminowe		5 623	7 696
Przychody przyszłych okresów	7.23	684 065	349 107
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 138 520	722 522
Zobowiązania razem		1 433 256	1 047 831
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 288 393	1 977 292

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.13	435 516	367 715
Koszt własny sprzedaży	7.14	(319 164)	(287 856)
Zysk brutto ze sprzedaży		116 352	79 859
Koszty sprzedaży	7.14	(28 944)	(22 856)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(27 306)	(25 525)
Pozostałe przychody operacyjne		8 334	2 959
Pozostałe koszty operacyjne		(11 106)	(3 860)
Zysk na działalności operacyjnej		57 330	30 577
Przychody finansowe		1 594	587
Koszty finansowe		(876)	(1 613)
Zysk brutto		58 048	29 551
Podatek dochodowy	7.15	(10 079)	(6 030)
Zysk netto		47 969	23 521
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		47 973	23 533
Udziały niekontrolujące		(4)	(12)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	1,93	0,95
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	1,93	0,95



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	47 969	23 521
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(242)	(384)
Podatek dochodowy	46	73
Inne całkowite dochody netto	(196)	(311)
Całkowite dochody netto	47 773	23 210
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	47 777	23 222
Udziały niekontrolujące	(4)	(12)

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		58 048	29 551
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 072	2 572
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		8	21
Zysk/strata na inwestycjach		(7 752)	60
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 692	6 607
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(2 969)	(928)
Zmiany stanu zapasów		(66 907)	(142 832)
Zmiany stanu należności		(6 525)	(6 630)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		7 007	25 558
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		254 164	227 950
Inne korekty		(8)	(22)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		242 830	141 907
Odsetki otrzymane		2 847	1 981
Odsetki zapłacone		(9 056)	(7 721)
Zapłacony podatek dochodowy		(27 710)	(5 978)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		208 911	130 189
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		100	98
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 070)	(3 497)
Nabycie aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		(197 677)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(200 647)	(3 399)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		-	464
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.9	2	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.10	-	-
Spłata kredytów	7.9	(2 066)	(20 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.10	(120 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(35)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(122 099)	(19 536)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(113 835)	107 254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	414 310	221 640
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	300 475	328 894



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	-	126 118	929 507	(46)	929 461
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	86	3 402	-	-	-	-	-	3 488	-	3 488
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	2 155	-	-	-	(2 155)	-	-	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)	-	(125 585)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	47 973	47 973	(4)	47 969
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(196)	-	-	(196)	-	(196)
Saldo na dzień 30 czerwca 2017 (niebadane)	24 868	238 388	544 851	510	219	0	46 351	855 187	(50)	855 137

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	81 115	883 604	(179)	883 425
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	11	452	-	-	-	-	-	463	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-	-	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)	-	(80 543)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	23 533	23 533	(12)	23 521
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(311)	-	-	(311)	-	(311)
Saldo na dzień 30 czerwca 2016 (niebadane)	24 782	234 986	517 570	510	(229)	25 126	24 001	826 746	(191)	826 555



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice oraz Wrocław i Trójmiasto.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2017 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 57,65% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:

Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności
--------------------------------------	--------	-----	-----	------------------------------------

* Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. uzyskała pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A. Tabelę prezentującą strukturę Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. przedstawiono w dalszej części noty.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy. Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land Sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i za wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

- Nabycie Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. („Grupa Euro Styl”)**

W dniu 8 czerwca 2017 r. Spółka nabyła od Forum IV Funduszu Inwestycyjnego zamkniętego z siedzibą w Krakowie 100% akcji w Euro Styl S.A. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 259 750 tys. zł. oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym Euro Styl Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 250 tys. zł („Transakcja”). W wyniku transakcji Dom Development S.A. uzyskał pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A. prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Skład Grupy Euro Styl przedstawia poniższa tabela:

Skład Grupy Euro Styl	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień 30.06.2017	
	Euro Styl S.A.	Euro Styl Development Sp. z o.o.
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Development Sp. z o.o. OLIWA PARK Sp.k.	99,96%	0,04%
Euro Styl Development Sp. z o.o. MORSKIE Sp.k.	99,83%	0,17%
Euro Styl Development Sp. z o.o. VIRIDIS Sp.k.	99,91%	0,09%
Euro Styl Development Sp. z o.o. ŻNIWNA Sp.k.	99,92%	0,08%
Euro Styl Development Sp. z o.o. CYTRUSOWE Sp.k.	99,90%	0,10%
Euro Styl Development Sp. z o.o. SPEKTRUM Sp.k.	99,90%	0,10%
Euro Styl Development Sp. z o.o. GAMMA Sp.k.	99,50%	0,50%

Akwizycja ta ma na celu wejście Grupy DD S.A. na rynek trójmiejski, na którym działa Grupa Euro Styl oraz zapewnienie istotnego wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

Udziały Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek

Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek przed Transakcją	0%
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek po Transakcji	100%

Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia wg wartości godziwej**Aktywa:**

Aktywa trwale z wyłączeniem znaku towarowego Euro Styl	2 773
Znak towarowy Euro Styl	6 990
Zapasy	296 988
Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki na rachunkach powierniczych otwartych)	18 882
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 123
Pozostałe aktywa obrotowe	5 360
Razem	394 116

Pasywa:

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	21 306
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	2 066
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 014
Przychody przyszłych okresów	82 988
Razem	126 374

Aktywa netto wg wartości godziwej:

Zysk na okazjnym nabyciu	(7 742)
--------------------------	---------

Cena zakupu udziałów w Grupie Euro Styl	260 000
--	----------------



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Cena nabycia (środki pieniężne zapłacone)

Środki pieniężne zapłacone za akcje Euro Styl S.A.	259 750
Środki pieniężne zapłacone za udziały w Euro Styl Development Sp. z o.o.	250
Cena nabycia - suma	260 000

Wpływ środków pieniężnych z nabycia

Środki pieniężne nabyte przez Grupę	63 123
Środki pieniężne zapłacone	(260 000)
Wpływ środków pieniężnych netto	(196 877)

Zysk na okazjnym nabyciu

Na dzień przejęcia ustalona została wartość godziwa poszczególnych, możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i zobowiązań w spółkach będących przedmiotem Transakcji. W szczególności dotyczyło to ustalenia wartości godziwej zapasów, z realizowanymi przez Grupę Euro Styl poszczególnymi projektami deweloperskimi. Ustalona wartość nabytych aktywów netto wg wartości godziwej wyniosła 267 742 tys. zł.

Różnica pomiędzy wartością godziwą nabytych aktywów netto a zapłaconą przez Spółkę ceną nabycia wyniosła 7 742 tys. zł. Wartość ta, będąca „zyskiem na okazjnym nabyciu” została odniesiona do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”.

Koszty akwizycji

Koszty akwizycji w kwocie 7 549 tys. zł, które były poniesione przez Spółkę w związku z ww. Transakcją zostały odniesione bezpośrednio do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Wpływ Transakcji na przychody Grupy

W okresie od dnia 8 czerwca do 30 czerwca 2017 roku przychody Grupy Euro Styl rozpoznane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy wyniosły 15 644 tys. zł. (patrz nota 7.13).

Z uwagi na istotne zmiany w strukturze Grupy Euro Styl, które miały miejsce w 2017 roku (przed dniem Transakcji), a zwłaszcza zmiany dotyczące wydzielenia z Grupy Euro Styl istotnej części działalności (szczególnie w obszarze projektów deweloperskich dotyczących powierzchni komercyjnych) w niniejszych sprawozdaniach finansowych nie są przedstawione przychody Grupy Euro Styl za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku.

- **Zakończenie likwidacji spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji („FMI”)**

W 2016 roku Spółka nabyła Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (dalej „FMI”) za kwotę 129 400 tys. zł. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia ww. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości której właścicielem był FMI. Ze względu na charakter zawartej transakcji, w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nabycie to traktowane było jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycie przedsiębiorstwa.

Spółka nie zamierzała prowadzić działalności operacyjnej w ramach FMI, która w dniu 16 września 2016 roku została postawiona w stan likwidacji.

W dniu 19 maja 2017 r. zakończona została likwidacja spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji.

W wyniku likwidacji FMI, na własność Spółki przeszło prawo wieczystego użytkowania gruntu i środki pieniężne. Likwidacja ta nie miała istotnego wpływu na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.



7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej spółek Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 23 sierpnia 2017 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,



- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.



7.4. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

Budżety projektów budowlanych

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- Bieżącej oceny rentowności projektów
- Weryfikacji potrzeby ewentualnego utworzenia (lub zmiany) odpisu aktualizującego wartość zapasów
- Tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych, miejsc garażowych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Sezonowość

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Zaliczki na dostawy	39 271	27 232
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	39 440	27 401
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 612 239	1 220 514
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 634 039	1 242 314
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(21 800)	(21 800)
Wyroby gotowe	219 082	259 849
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	229 212	268 172
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 130)	(8 323)
Razem	1 870 592	1 507 595

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2017	01.01 - 30.06.2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	30 292	16 760
Zwiększenia, w tym:	2 257	576
Odpis aktualizacyjny w Grupie Euro Styl na moment przejęcia	1 985	-
Pozostałe zwiększenia	272	576
Zmniejszenia	(450)	(98)
Stan na koniec okresu	32 099	17 238

Spisanie zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania jest rezultatem przeprowadzonych przez Grupę analiz oraz testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	350 743	300 000
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	375 600	300 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	63 499	21 483
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	1 231	1 231
Razem	64 779	22 763

W pozycji „Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy” prezentowane są lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy na dzień ich utworzenia.

Grupa tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Grupy oraz możliwej do uzyskania stopy zwrotu na oferowanych przez banki lokatach.

W pozycji „Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	70 075	5 077	1 315
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	230 376	409 210	327 538
Inne	24	23	41
Razem	300 475	414 310	328 894



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.8. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku miała miejsce następująca zmiana w kapitale zakładowym Spółki:

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 31.12.2016	24 782 592	24 782	234 986
Zmiana	85 830	86	3 402
Stan na dzień 30.06.2017	24 868 422	24 868	238 388

W dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii W w ramach kapitału docelowego z kwoty 24 782 592 PLN do kwoty 24 868 422 PLN, to jest o kwotę 85 830 PLN, w drodze emisji 85 830 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii W. Emisja akcji serii W nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 stycznia 2017 roku.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2017								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	07.03.2017
Liczba akcji razem				24 868 422				
Kapitał zakładowy razem					24 868 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 335 879	57,65	14 335 879	57,65	(390 293)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,85	1 454 050	5,85	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,28	1 313 383	5,28	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,15	1 280 750	5,15	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia z dnia 11.07.2011r., jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	31 500	-	31 500	25 000	-
Janusz Stolarczyk	122 030	-	122 030	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

W dniu 3 lutego 2017 roku wygasła umowa kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym na kwotę 50 mln zł, zawarta pomiędzy mBank S.A. a Dom Development S.A.

W dniu 31 marca 2017 roku pomiędzy mBank S.A. a Dom Development S.A. i Dom Development Wrocław Sp. z o.o. została zawarta umowa kredytowa. Na warunkach określonych w umowie, bank zobowiązuje się postawić do dyspozycji Dom Development S.A. kredyt odnawialny w wysokości do 85 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Na podstawie tej umowy Dom Development Wrocław Sp. z o.o. będzie mogła korzystać z części limitu kredytowego przyznanego Dom Development S.A. (do wysokości 35 mln zł).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku suma zobowiązań z tytułu wszystkich kredytów nie uległa zmianie.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Na dzień 30 czerwca 2017 i 31 grudnia 2016 r. Spółka nie miała zobowiązań kredytowych.

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2017

Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*) PLN	- PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*) PLN	- PLN	26.07.2019
mBank	Warszawa	85 000**) PLN	- PLN	01.03.2021
PKO BP SA	Warszawa	13 807***) PLN	- PLN	29.09.2018
Razem kredyty bankowe			- PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 85 mln zł; Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 35 mln zł.

***) Kredytowa obrotowy w rachunku bieżącym Euro Styl SA.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. i na dzień 31 grudnia 2016 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

W pozycji „Kredyty” Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu kredytów, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	210 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	120 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	380 000

W pozycji „Obligacje” Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych obligacji z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.), na podstawie której Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu.

W dniu 5 listopada 2014 r., pomiędzy Spółką a Bankiem Pekao S.A., został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007 r., na podstawie którego okres Programu Emisji Obligacji został wydłużony o 7 lat (do 5 listopada 2021 r.).

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

W dniu 2 lutego 2017 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 12 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 120 milionów PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2017

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
VI	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
Razem		260 000	PLN	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 263	3 897
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 263	3 897

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01 - 30.06.2016 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	427 714	352 913
Przychody ze sprzedaży usług	7 783	9 302
Przychody ze sprzedaży gruntów	19	5 500
Razem	435 516	367 715

Poniżej zaprezentowane są przychody oraz marża ze sprzedaży w podziale na lokalizacje poszczególnych projektów deweloperskich Grupy.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻ I ZYSK NA SPRZEDAŻY WEDŁUG LOKALIZACJI INWESTYCJI	Warszawa	Wrocław	Gdańsk*)	Razem
Przychody ze sprzedaży	403 059	16 813	15 644	435 516
Zysk brutto ze sprzedaży	110 835	2 087	5 714	118 636
Alokacja ceny nabycia Grupy Euro Styl **)	-	-	(2 284)	(2 284)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji	110 835	2 087	3 430	116 352

*) informacje za okres od 8.06.2017 do 30.06.2017 r. Zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych Grupy Euro Styl i nie zawiera dodatkowego, alokowanego kosztu nabycia wynikającego z wyceny zapasów Grupy Euro Styl wg wartości godziwej poprzez alokację ceny nabycia (patrz również komentarz poniżej)

**) dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Euro Styl. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą zapasów Grupy Euro Styl ustaloną na moment nabycia, który w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przypisywany jest odpowiednio do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów, rozliczonych w rachunku zysków i strat w danym okresie obrotowym.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01 - 30.06.2016 (niebadane)
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(310 634)	(271 792)
Koszty sprzedaży usług	(8 697)	(10 763)
Koszty sprzedaży gruntów	(11)	(4 823)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	178	(478)
Razem koszt własny sprzedaży	(319 164)	(287 856)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(28 944)	(22 856)
Koszty ogólnego zarządu	(27 306)	(25 525)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(56 250)	(48 381)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(3 072)	(2 572)
Zużycie materiałów i energii	(7 115)	(5 539)
Usługi obce	(16 952)	(12 239)
Podatki i opłaty	(122)	(65)
Wynagrodzenia	(22 606)	(22 129)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 020)	(3 393)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 363)	(2 444)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(56 250)	(48 381)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01 - 30.06.2016 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(19 755)	(17 281)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	9 676	11 251
Razem	(10 079)	(6 030)

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01 - 30.06.2016 (niebadane)
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	47 973	23 533
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 863 680	24 774 009
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,93	0,95
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	47 973	23 533
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	-	29 987
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 863 680	24 803 996
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,93	0,95

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W Grupie nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk/(strata) na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi/(stracie) na akcję wyliczonemu powyżej.

7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 i 2016 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2017	01.01- 30.06.2016
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 047	912
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	23	48
Hansom Property Company Limited	Pozostałe	341	250
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	252	138
Kirkley Advisory Limited	Pozostałe	-	124
DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	48	48

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Saldo razem	-	-	179	215
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	5
Woodsford Consulting Limited	-	-	176	210
Hansom Property Company Limited	-	-	-	-
Kirkley Advisory Limited	-	-	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)			
Transakcje z Członkami Zarządu	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Małgorzata Kolarska wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 125,52 m2 oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego w inwestycji „Dom pod zegarem”	07.03.2017	1 114 341,36

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.			
Druga strona transakcji		01.01- 30.06.2017	01.01- 30.06.2016
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd		5 599	4 495
Rada Nadzorcza		649	634



Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 czerwca 2017 r. w Spółce nie istniał żaden aktywny Program Opcji Menedżerskich.

Wykonanie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. w Spółce nie zostały zrealizowane opcje na akcje.

W dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 85 830 akcji na okaziciela serii W. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 10 stycznia 2017 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy (co zostało opisane w nocie 7.8).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

Zarząd Spółki przyjął w dniu 28 marca 2017 r. uchwałę dotyczącą umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki sprawy dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Programu IV Opcji Menedżerskich dla Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego, Pani Małgorzaty Kolarskiej (dalej „Program IV”).

Zgodnie z postanowieniami Programu IV, Pani Małgorzata Kolarska otrzymałaby jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 100 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2027 roku.

Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała projekt ww. uchwały oraz zarekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki podjęcie uchwały o treści proponowanej przez Zarząd Spółki.

W dniu 25 maja 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do przyjęcia na powyższych warunkach postanowień Programu IV Opcji Menedżerskich dla Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji Programu IV Opcji Menedżerskich dla Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego, dotyczących 500 000 akcji Dom Development S.A.

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ww. opcje na akcje nie zostały przyznane.

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Gwarancje	111	111
Poreczenia	-	-
Razem	111	111



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	901	-
Razem	100 901	100 000

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.20. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 29 085 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 26 871 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2 214 tys. zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka lub jednostki od niej zależne, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

7.21. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2017 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 30 czerwca 2017 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Wilno VI etap 1	Popularny	300	9
Premium etap 4	Popularny	248	0
Premium etap 5	Popularny	109	4
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6
Osiedle Forma etap 2	Popularny	192	7
Amsterdam etap 2	Popularny	307	7
Cybernetyki 17 etap 1	Popularny	145	1
Cybernetyki 17 etap 2	Popularny	236	11
Moderna etap 3	Popularny	163	24
Wille Lazurowa etap 2	Popularny	102	0
Idea budynek 4*)	Apartamenty	31	0
Nowy Horyzont budynek 11 i 12*)	Popularny	76	0
Osiedle Viridis budynek A1 i A2*)	Popularny	74	0
Scena Apartamenty*)	Apartamenty	55	6

*) Projekty Grupy Euro Styl



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 30 czerwca 2017 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Premium etap 1	Popularny	191	15
Osiedle Przyjaciół etap 3	Popularny	93	2
Apartamenty Mokotów nad Skarpą	Popularny	183	1
Moderna etap 1	Popularny	167	4
Idea budynek 1*)	Apartamenty	86	2
Brama Żuław budynki B i C*)	Popularny	63	0
Nowe Morskie budynek C1, C1A, C1B, C2*)	Popularny	63	0

*) Projekty Grupy Euro Styl

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie sprawozdawczym

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)	01.01 - 30.06.2016 (niebadane)
Mieszkania i lokale usługowe	904	820
Razem	904	820

7.22. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 25 maja 2017 r. o przeznaczeniu 125 585 531,10 PLN z zysku Spółki za 2016 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 5,05 PLN na akcję. Kwotę 2 155 024,36 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2017 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 4 lipca 2017 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 80 543 424,00 PLN, co dało wypłatę w wysokości 3,25 PLN na akcję, natomiast 103 942,31 PLN przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

7.23. Przychody przyszłych okresów

W pozycji przychody przyszłych okresów wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”. Kształtowanie się tej pozycji bilansowej w czasie jest ściśle uzależnione od relacji pomiędzy tempem sprzedaży zwiększającym wielkość tej pozycji a tempem przekazania które powodują jej zmniejszanie.

Istotny wzrost tej pozycji z kwoty 349 107 tys. zł. na koniec 2016 roku do kwoty 684 065 tys. zł. na dzień 30 czerwca 2017 roku jest wynikiem dobrej przedsprzedaży mieszkań i powierzchni usługowych na realizowanych przez Grupę projektach oraz mniejszej ilości kończonych projektów (przekazań) w pierwszej połowie roku.

7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie umów dotyczących nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości inwestycyjnych w Warszawie, udziałów w sp. z o.o. oraz praw autorskich do dokumentacji

W dniu 27 lipca 2017 r. Spółka zawarła z Acciona Nieruchomości Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży oraz warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w dzielnicy Żoliborz w Warszawie.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Ponadto Spółka w dniu 27 lipca 2017 r. zawarła z Alicionak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz z Fasby Bears Sociedad Limitada z siedzibą w La Coruña, Hiszpania warunkową umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Mirabelle Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest adresatem decyzji administracyjnych oraz właścicielem praw autorskich do dokumentacji oraz stroną umów niezbędnych do realizacji na ww. nieruchomościach inwestycji mieszkaniowej.

Dodatkowo Spółka zawarła w dniu 27 lipca 2017 r. z Apricot Capital Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Mirabelle Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie warunkową umowę sprzedaży praw dotyczących projektu deweloperskiego, który może być zrealizowany na ww. nieruchomościach oraz z Mirabelle Investments sp. z o.o. porozumienie o rezygnacji przez tę spółkę z nabycia praw do przedmiotowych nieruchomości.

Łączna kwota wynagrodzeń, które Spółka zobowiązała się zapłacić ww. podmiotom z tytułu powyższych umów wynosi nie więcej niż 184,6 mln zł.

Zapisy ww. umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Zawarcie ww. umów ma na celu nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w dzielnicy Żoliborz w Warszawie oraz praw do dokumentacji sporządzonej w ramach przygotowania projektu deweloperskiego z zamiarem realizacji przez Spółkę inwestycji mieszkaniowej. Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w ramach Mirabelle Investments sp. z o.o. Powierzchnia przedmiotowych nieruchomości wynosi łącznie 43.603 m². Spółka zamierza zrealizować na ww. nieruchomości wieloetapowy projekt inwestycyjny z około 1 350 lokalami.

7.25. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych Grupy.

7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	534 923	442 311
Aktywa razem	541 439	446 947
Kapitał własny razem	202 327	210 095
Zobowiązania długoterminowe	69 735	73 533
Zobowiązania krótkoterminowe	269 377	163 319
Zobowiązania razem	339 112	236 852
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2265	4,4240

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	102 537	83 944
Zysk brutto ze sprzedaży	27 394	18 231
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	13 498	6 980
Zysk/(strata) brutto	13 667	6 746
Zysk/(strata) netto	11 294	5 369
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2474	4,3805