



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 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	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	10
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	11
7.5.	Zapasy.....	12
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
7.8.	Kapitał zakładowy.....	13
7.9.	Kredyty	15
7.10.	Obligacje	16
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	17
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	17
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	19
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	19
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	19
7.16.	Zysk na akcję	20
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	20
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.19.	Zobowiązania warunkowe	22
7.20.	Istotne sprawy sądowe	23
7.21.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	23
7.22.	Dywidenda.....	24
7.23.	Przychody przyszłych okresów	24
7.24.	Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	25
7.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	25
7.26.	Prognozy	25
7.27.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	26

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 608 115 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 76 302 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 75 354 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2018 roku w wysokości 894 312 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, wykazujący na dzień 30 czerwca 2018 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 384 875 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 2018 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		10 216	10 444
Rzeczowe aktywa trwałe		12 182	10 528
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		914	1 434
Należności długoterminowe		1 612	1 612
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 438	6 767
Aktywa trwałe razem		31 362	30 785
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	2 073 955	1 989 052
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		17 448	34 942
Pozostałe aktywa obrotowe		5 364	3 971
Należności z tytułu podatku dochodowego		584	486
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	94 527	51 506
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	384 875	279 653
Aktywa obrotowe razem		2 576 753	2 359 610
Aktywa razem		2 608 115	2 390 395

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 968	24 868
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		241 788	238 388
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		548 502	549 257
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(764)	184
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		79 245	189 052
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		894 249	1 002 259
Udziały niekontrolujące		63	67
Kapitał własny razem		894 312	1 002 326
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	35 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	7.10	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		25 530	45 192
Rezerwy długoterminowe		14 622	14 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		52 377	56 188
Zobowiązania długoterminowe razem		387 529	410 701
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		270 643	271 442
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	-	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	790	1 373
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		20 946	27 531
Zobowiązania z tytułu dywidendy		189 760	-
Rezerwy krótkoterminowe		8 886	8 716
Przychody przyszłych okresów	7.23	835 249	568 306
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 326 274	977 368
Zobowiązania razem		1 713 803	1 388 069
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 608 115	2 390 395

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres sześciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.13	639 193	435 516	435 713	322 505
Koszt własny sprzedaży	7.14	(460 284)	(319 164)	(317 577)	(232 171)
Zysk brutto ze sprzedaży		178 909	116 352	118 136	90 334
Koszty sprzedaży	7.14	(35 272)	(28 944)	(17 675)	(13 825)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(44 344)	(27 306)	(24 765)	(16 068)
Pozostałe przychody operacyjne		2 225	8 334	1 519	7 900
Pozostałe koszty operacyjne		(6 166)	(11 106)	(4 407)	(10 061)
Zysk na działalności operacyjnej		95 352	57 330	72 808	58 280
Przychody finansowe		776	1 594	438	1 208
Koszty finansowe		(935)	(876)	(449)	(458)
Zysk brutto		95 193	58 048	72 797	59 030
Podatek dochodowy	7.15	(18 891)	(10 079)	(14 007)	(10 052)
Zysk netto		76 302	47 969	58 790	48 978
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		76 306	47 973	58 791	48 981
Udziały niekontrolujące		(4)	(4)	(1)	(3)
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	3,06	1,93	2,35	1,97
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	3,04	1,93	2,34	1,97

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres sześciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	76 302	47 969	58 790	48 978
Inne całkowite dochody/(straty)				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(1 170)	(242)	87	(90)
Podatek dochodowy	222	46	(7)	17
Inne całkowite dochody/(straty) netto	(948)	(196)	80	(73)
Całkowite dochody netto	75 354	47 773	58 870	48 905
Całkowite dochody netto przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	75 358	47 777	58 871	48 908
Udziały niekontrolujące	(4)	(4)	(1)	(3)

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		95 193	58 048
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		4 781	3 072
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(38)	8
Zysk/strata na inwestycjach		(299)	(7 752)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		5 419	4 692
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		2 892	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		155	(2 969)
Zmiany stanu zapasów		(85 350)	(66 907)
Zmiany stanu należności		16 910	(6 525)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(45 079)	7 007
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		263 141	254 164
Inne korekty		38	(8)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		257 763	242 830
Odsetki otrzymane		767	2 847
Odsetki zapłacone		(6 571)	(9 056)
Zapłacony podatek dochodowy		(44 494)	(27 710)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		207 465	208 911
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		479	100
Inne wpływy z aktywów finansowych		484	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(5 995)	(3 070)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(500)	-
Nabycie aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		-	(197 677)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(5 532)	(200 647)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.8	3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.9	-	2
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.10	-	-
Spłata kredytów	7.9	(50 000)	(2 066)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.10	(50 000)	(120 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(211)	(35)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(96 711)	(122 099)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		105 222	(113 835)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	279 653	414 310
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	384 875	300 475



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 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 rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	189 052	1 002 259	67	1 002 326
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-	-	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)	-	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.18)	-	-	2 892	-	-	-	2 892	-	2 892
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	76 306	76 306	(4)	76 302
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(948)	-	(948)	-	(948)
Saldo na dzień 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	24 968	241 788	548 502	510	(764)	79 245	894 249	63	894 312

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
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	86	3 402	-	-	-	-	3 488	-	3 488
Przeniesienie części 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 <i>(niebadane)</i>	24 868	238 388	544 851	510	219	46 351	855 187	(50)	855 137



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 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

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development („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 2018 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 56,70% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsiębiorstwach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2018 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 Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl, 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

**) Nazwa spółki Dom Development Construction sp. z o.o. została zmieniona na Dom Construction sp. z o.o.

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

- Utworzenie spółki Dom Construction sp. z o.o.

W pierwszym kwartale 2018 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o dywersyfikacji sposobu realizacji inwestycji przez Spółkę. Dotychczas projekty Dom Development S.A. były budowane przez zewnętrznych generalnych wykonawców. Spółka zamierza skorzystać z wiedzy i doświadczenia Euro Styl S.A., trójmiejskiego dewelopera przejętego w czerwcu 2017 roku, który za pośrednictwem własnej spółki wykonawczej od lat z powodzeniem buduje swoje inwestycje. Dom Development S.A. będzie stopniowo wprowadzał do budowy inwestycje realizowane własnymi siłami, które docelowo będą uzupełniać dotychczasowy model współpracy z zewnętrznymi generalnymi wykonawcami.

W tym celu, w dniu 13 marca 2018 r. utworzona została spółka zależna Dom Development Construction sp. z o.o. (obecna nazwa to Dom Construction sp. z o.o.), w której Dom Development S.A. objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 100 tys. zł został w całości opłacony. Spółka ta została zarejestrowana w KRS w dniu 11 kwietnia 2018 r.

Zdaniem Zarządu taka zmiana sposobu realizacji inwestycji pozwoli na utrzymanie dotychczasowej efektywności działalności Spółki.

- Zakończenie likwidacji Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji

W dniu 26 kwietnia 2018 roku zakończona została likwidacja wspólnego przedsięwzięcia Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji. W wyniku likwidacji Spółka otrzymała środki pieniężne w wysokości 484 tys. zł. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów wynosiła 1 960 tys. zł i pomniejszona była o odpis aktualizacyjny wartość udziałów w tym podmiocie wynoszący na dzień likwidacji spółki i na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 960 tys. zł.

Poza opisanymi wyżej zdarzeniami, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 2017 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 23 sierpnia 2018 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 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)
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. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości w tym obszarze.
- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku),
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- 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 po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- 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) - Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.
- *Roczne Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano w grudniu 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

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.

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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Zaliczki na dostawy	75 082	68 628
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	75 082	68 628
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 837 042	1 640 470
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 869 511	1 672 939
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 469)	(32 469)
Wyroby gotowe	161 831	279 954
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	171 477	289 987
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 646)	(10 033)
Razem	2 073 955	1 989 052

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	42 502	30 292
Zwiększenia	281	2 257
Zmniejszenia	(668)	(450)
Stan na koniec okresu	42 115	32 099

Odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania są rezultatem przeprowadzonych przez Grupę analiz oraz testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	345 935	375 600
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	375 600

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	94 478	51 457
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	94 527	51 506

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	119 464	77 755	70 075
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	265 361	201 855	230 376
Inne	50	43	24
Razem	384 875	279 653	300 475

7.8. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2018	24 868 422	24 868	238 388
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 30.06.2018	24 968 422	24 968	241 788

W dniu 17 stycznia 2018 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 868 422,00 zł do kwoty 24 968 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Y, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Y nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Y jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.18). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Y. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Y jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 25 stycznia 2018 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Y wynosiła 35,00 zł za jedną akcję.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Y Pani Małgorzacie Kolarskiej.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 marca 2018 roku. Przedmiotowe akcje dopuszczono do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 17 maja 2018 roku, natomiast ich rejestracja w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpiła w dniu 21 maja 2018 roku.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2018

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	10.03.2017
Y	Na okaziciela	-	-	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Liczba akcji razem				24 968 422				
Kapitał zakładowy razem					24 968 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

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 31.03.2018
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 155 941	56,70	14 155 941	56,70	(43 938)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,82	1 454 050	5,82	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,26	1 313 383	5,26	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,13	1 280 750	5,13	-

*) 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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 31.03.2018	
	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	131 500	400 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

W dniu 25 maja 2018 r. umowa kredytowa pomiędzy Euro Styl SA a bankiem PKO BP SA została rozwiązana za porozumieniem stron. Zgodnie z umową termin spłaty tego kredytu przypadał na 29 września 2018 r.

Poza tym w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe. Suma zobowiązań z tytułu kredytów zmniejszyła się o 50 mln zł.

Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2018	31.12.2017
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	35 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	35 000	85 000
W tym: długoterminowe	35 000	35 000
krótkoterminowe	-	50 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2018

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	35 000 PLN	01.03.2021
Razem kredyty bankowe			35 000 PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 85 mln zł. Na podstawie umowy z bankiem Dom Development Wrocław sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 35 mln zł.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Na dzień 30 czerwca 2018 r. i na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie dostępne i 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	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	310 000

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

- Umowa z Pekao S.A.

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.).

- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka podpisała umowę z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. z siedzibą w Warszawie, na uruchomienie przez Spółkę Programu Emisji Obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji "Program". Limit Programu ma charakter odnawialny.

Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii przez okres 10 lat od podpisania Umowy Programowej. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach tj. nie w trybie oferty publicznej i będą obligacjami zwykłymi na okaziciela.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

W dniu 26 marca 2018 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 5 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2018

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
Razem:		260 000	PLN	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	787	1 368
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3	5
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	790	1 373

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development, której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim i wrocławskim. Działalność na rynku wrocławskim i rynku trójmiejskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

W związku z powyższym w ramach Grupy segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

Dane za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	511 653	40 379	87 161	639 193
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	154 314	8 421	29 625	192 360
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro **)	-	-	(13 451)	(13 451)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	154 314	8 421	16 174	178 909
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(79 616)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(3 941)
Zysk na działalności operacyjnej				95 352
Przychody i koszty finansowe, netto				(159)
Zysk brutto				95 193
Podatek dochodowy				(18 891)
Zysk netto				76 302

Dane za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2017	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	403 059	16 813	15 644	435 516
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	110 835	2 087	5 714	118 636
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(2 284)	(2 284)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	110 835	2 087	3 430	116 352
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(56 250)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(2 772)
Zysk na działalności operacyjnej				57 330
Przychody i koszty finansowe, netto				718
Zysk brutto				58 048
Podatek dochodowy				(10 079)
Zysk netto				47 969

*) dla Trójmiasta zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych Grupy Euro Styl i w tej pozycji nie zawiera kosztu nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl dodatkowo alokowanego w konsolidacji, wynikającego z wyceny zapasów Grupy Euro Styl na dzień ich nabycia wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

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

**7.13. Przychody z działalności operacyjnej**

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	625 991	427 714
Przychody ze sprzedaży usług	13 099	7 783
Przychody ze sprzedaży gruntów	103	19
Razem	639 193	435 516

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(448 842)	(310 634)
Koszty sprzedaży usług	(11 724)	(8 697)
Koszty sprzedaży gruntów	(105)	(11)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	387	178
Razem koszt własny sprzedaży	(460 284)	(319 164)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(35 272)	(28 944)
Koszty ogólnego zarządu	(44 344)	(27 306)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(79 616)	(56 250)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(4 781)	(3 072)
Zużycie materiałów i energii	(9 068)	(7 115)
Usługi obce	(21 838)	(16 952)
Podatki i opłaty	(253)	(122)
Wynagrodzenia	(29 986)	(22 606)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 983)	(4 020)
Program opcji menadżerskich	(2 892)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 815)	(2 363)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(79 616)	(56 250)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(37 811)	(19 755)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	18 920	9 676
Razem	(18 891)	(10 079)

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	76 306	47 973
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 919 803	24 863 680
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,06	1,93
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	76 306	47 973
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	149 035	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 068 838	24 863 680
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,04	1,93

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 2018 i 2017 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2018	01.01- 30.06.2017
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 152	1 047
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	765	593
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	48	-
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	194	23

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Saldo razem	-	-	3	146
Pozostałe podmioty	-	-	3	146
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	143

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Druga strona transakcji	01.01- 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Zarząd	4 488	5 599
Rada Nadzorcza	649	649

Powyższe zestawienie nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich odniesionego do rachunku zysków i strat w okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 i 2017 roku, który wynosił odpowiednio 2 892 tys. zł i 0 zł (patrz nota 7.18)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)

Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Małgorzata Kolarska wraz z osobą blisko związaną	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu niemieszkalnego o powierzchni 133,33 m ² w inwestycji „Apartamenty Włodarzewska 30”	18.05.2018	1 311 967,20
Grzegorz Kiełpsz wraz z osobą blisko związaną	Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 24/46 o powierzchni 26 m ²	01.03.2018	33 358,00

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 2018 r. w Spółce istniał jeden aktywny Program Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
		30.06.2018			31.12.2017	
Program IV	500 000	500 000	100 000	500 000	500 000	-

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 17 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Y. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w notcie 7.8). W dniu 29 marca 2018 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

Przyznania nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat i do kapitałów własnych

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 i 2017 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 2 892 tys. zł. oraz 0 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach:

OPCJE NA AKCJE		01.01- 30.06.2018	01.01- 30.06.2017
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	500 000	-
	Całkowita cena realizacji	17 500	-
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	-
	Całkowita cena realizacji	14 000	-
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	-
	Całkowita cena realizacji	3 500	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	111	111
Poręczenia	2 638	365
Razem	2 749	476

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
- weksel stanowiący zabezpieczenie roszczeń Banku Pekao S.A. z tytułu sprzedaży produktów kredytowych	4 000	2 000
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	189	403
Razem	104 189	102 403



W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 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 2018 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 2018 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 2018 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 32 466 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 30 713 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 753 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 2018 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.:

Projekt	Spółka *)	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Studio Arte	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Apartamenty	51	1	I kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek D	Euro Styl S.A.	Apartamenty	152	5	I kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek C	Euro Styl S.A.	Apartamenty	64	11	I kw. 2018 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	91	6	II kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Popularny	215	7	II kw. 2018 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Dom Development S.A.	Popularny	261	12	II kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	330	-	II kw. 2018 r.
Idylla 1	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Popularny	83	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Mezzo budynek B1	Euro Styl S.A.	Popularny	82	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Mezzo budynek B2	Euro Styl S.A.	Popularny	76	-	II kw. 2018 r.
Idea budynek 8	Euro Styl S.A.	Apartamenty	38	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B4	Euro Styl S.A.	Popularny	18	3	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B5	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B6	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B7	Euro Styl S.A.	Popularny	24	3	II kw. 2018 r.
Razem			2 322	69	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.:

Projekt	Spółka *)	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Dom Development S.A.	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Dom Development S.A.	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Aura 2	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Popularny	172	-	I kw. 2018 r.
Idea budynek 4	Euro Styl S.A.	Apartamenty	31	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	53	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	89	6	II kw. 2018 r.
Futura Park budynek 09	Euro Styl S.A.	Popularny	39	3	II kw. 2018 r.
Impuls budynek D	Euro Styl S.A.	Popularny	146	7	II kw. 2018 r.
Razem			1 171	32	

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl.

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.:

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)
Mieszkania i lokale usługowe	1 441	904

7.22. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 7 czerwca 2018 r. o przeznaczeniu 189 760 007,20 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 186 112 545,02 zł;
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 3 647 462,18 zł;

To jest 7,60 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2018 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 4 lipca 2018 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 125 585 531,10 zł, co dało wypłatę w wysokości 5,05 zł na akcję, natomiast 2 155 024,36 zł przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki, a część zysku netto Spółki za rok 2016 w kwocie 2 155 024,36 zł 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	835 237	564 082
Pozostałe	12	4 224
Razem	835 249	568 306

7.24. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

- Rezygnacja Pana Włodzimierza Boguckiego z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Pan Włodzimierz Bogucki złożył, ze skutkiem od dnia 7 czerwca 2018 roku, rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Przyczyną rezygnacji jest fakt, iż Pan Włodzimierz Bogucki był Członkiem Rady Nadzorczej Dom Development S.A. od blisko 12 lat i od września 2018 roku przestaje spełniać jedno z kryteriów definiujących Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Dom Development S.A., określone w art. 129 ust. 3 pkt. 8) ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w pkt. 7.7.8 Statutu Spółki.

- Powołania Pani Doroty Podedwornej – Tarnowskiej na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać z dniem 7 czerwca 2018 roku na wspólną kadencję w skład Rady Nadzorczej Panią Dorotę Podedworną – Tarnowską jako Członka Niezależnego w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. 2017 poz. 1089) oraz punktu 7.7 Statutu Spółki.

Pani Dorota Podedworna – Tarnowska została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki w związku z rezygnacją Pana Włodzimierza Boguckiego.

Zmiana w składzie Zarządu

- Powołanie Pana Mikołaja Konopki na Członka Zarządu Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Mikołaja Konopkę, z dniem 10 kwietnia 2018 roku na Członka Zarządu Dom Development S.A. na wspólną trzyletnią kadencję.

Pan Mikołaj Konopka pełni również funkcję Prezesa Zarządu Euro Styl S.A.

7.25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.26. Prognozy

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.27. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	590 782	565 732
Aktywa razem	597 972	573 113
Kapitał własny razem	205 042	240 314
Zobowiązania długoterminowe	88 850	98 468
Zobowiązania krótkoterminowe	304 080	234 330
Zobowiązania razem	392 930	332 798
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,3616</i>	<i>4,1709</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	150 771	102 537
Zysk brutto ze sprzedaży	42 200	27 394
Zysk na działalności operacyjnej	22 491	13 498
Zysk brutto	22 454	13 667
Zysk netto	17 998	11 294
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,2395</i>	<i>4,2474</i>