



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

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

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	8
7.3.	Zasady rachunkowości .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	10
7.5.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu .....	11
7.6.	Zapasy.....	12
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	13
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	13
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty .....	15
7.11.	Obligacje .....	16
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	17
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa .....	17
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	17
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	17
7.16.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	18
7.17.	Zysk na akcję .....	18
7.18.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	19
7.19.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.20.	Zobowiązania warunkowe .....	21
7.21.	Istotne sprawy sądowe .....	22
7.22.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	22
7.23.	Dywidenda .....	23
7.24.	Przychody przyszłych okresów .....	23
7.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	23
7.26.	Prognozy .....	24
7.27.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro .....	24



## **1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI**

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

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 156 573 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 45 130 tys. zł;
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, wykazujące całkowity zysk netto w wysokości 44 934 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2017 roku w wysokości 853 966 tys. zł;
- śródroczny skrócony 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 227 133 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego 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 BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		3 962	3 923
Rzeczowe aktywa trwałe		7 138	6 973
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.5	301 726	151 108
Należności długoterminowe		1 578	1 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		3 741	7 413
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>318 145</b>	<b>170 940</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.6	1 536 802	1 360 371
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		26 113	9 231
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 518	2 612
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	44 862	22 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	227 133	412 335
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 838 428</b>	<b>1 807 312</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 156 573</b>	<b>1 978 252</b>

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.9	24 868	24 782
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	238 388	234 986
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		544 851	542 696
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		-	-
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		219	415
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		45 130	127 740
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>853 966</b>	<b>931 129</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.11	210 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9 169	17 023
Rezerwy długoterminowe		13 500	14 346
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		38 919	34 369
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>271 588</b>	<b>325 738</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		236 584	219 827
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	50 000	120 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	1 263	3 897
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		14 985	23 057
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.23	125 586	-
Rezerwy krótkoterminowe		5 223	5 546
Przychody przyszłych okresów	7.24	597 378	349 058
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 031 019</b>	<b>721 385</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 302 607</b>	<b>1 047 123</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>2 156 573</b>	<b>1 978 252</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony 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 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.14</b>	420 091	367 733
Koszt własny sprzedaży	<b>7.15</b>	(307 024)	(287 864)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>113 067</b>	<b>79 869</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.15</b>	(28 275)	(22 856)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.15</b>	(24 653)	(25 372)
Pozostałe przychody operacyjne		516	2 959
Pozostałe koszty operacyjne		(5 284)	(3 860)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>55 371</b>	<b>30 740</b>
Przychody finansowe		1 529	588
Koszty finansowe		(673)	(1 613)
<b>Zysk brutto</b>		<b>56 227</b>	<b>29 715</b>
Podatek dochodowy	<b>7.16</b>	(11 097)	(6 055)
<b>Zysk netto</b>		<b>45 130</b>	<b>23 660</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy (PLN)	<b>7.17</b>	1,82	0,96
Rozwodniony (PLN)	<b>7.17</b>	1,82	0,95



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>45 130</b>	<b>23 660</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(242)	(384)
Podatek dochodowy	46	73
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(196)</b>	<b>(311)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>44 934</b>	<b>23 349</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony 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 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		<b>56 227</b>	<b>29 715</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 941	2 566
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		8	21
Zysk/strata na inwestycjach		(118)	60
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 386	6 599
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 169)	(928)
Zmiany stanu zapasów		(38 769)	(142 823)
Zmiany stanu należności		(16 818)	(6 492)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		2 431	29 293
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		251 247	227 959
Inne korekty		(8)	(22)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>260 358</b>	<b>145 948</b>
Odsetki otrzymane		2 834	1 981
Odsetki zapłacone		(8 611)	(7 721)
Zapłacony podatek dochodowy		(26 976)	(5 945)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>227 605</b>	<b>134 263</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		31	98
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 913)	(3 174)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(289 925)	(12 645)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(292 807)</b>	<b>(15 721)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		-	464
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.10</b>	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	<b>7.11</b>	-	-
Splata kredytów	<b>7.10</b>	-	(20 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.11</b>	(120 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	<b>7.23</b>	-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(120 000)</b>	<b>(19 536)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(185 202)</b>	<b>99 006</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>412 335</b>	<b>217 201</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>227 133</b>	<b>316 207</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w 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 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 razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>24 782</b>	<b>234 986</b>	<b>542 696</b>	<b>510</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>127 740</b>	<b>931 129</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	86	3 402	-	-	-	-	-	<b>3 488</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	2 155	-	-	-	(2 155)	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(125 585)	<b>(125 585)</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	45 130	<b>45 130</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(196)	-	-	<b>(196)</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2017 (niebadane)</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>	<b>544 851</b>	<b>510</b>	<b>219</b>	<b>0</b>	<b>45 130</b>	<b>853 966</b>

	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 razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2016</b>	<b>24 771</b>	<b>234 534</b>	<b>517 466</b>	<b>510</b>	<b>82</b>	<b>25 126</b>	<b>80 647</b>	<b>883 136</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	11	452	-	-	-	-	-	<b>463</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(80 543)	<b>(80 543)</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	23 660	<b>23 660</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(311)	-	-	<b>(311)</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2016 (niebadane)</b>	<b>24 782</b>	<b>234 986</b>	<b>517 570</b>	<b>510</b>	<b>(229)</b>	<b>25 126</b>	<b>23 660</b>	<b>826 405</b>





## **7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.**

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest 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 Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice a poprzez spółki zależne również Wrocław i Trójmiasto.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2017 r. Dom Development B.V. posiadała 57,65% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

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

### **7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone 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 sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development 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 Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego 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 Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone 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 sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Spółka 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 zatwierdzania 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 ujemowaniem 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 Spółki 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 Spółki 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.

##### **Ujemowanie 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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

**Dom Development S.A.**

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

**7.5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu**

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu przedstawiono w poniższej tabeli:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	30.06.2017 (niebadane)		31.12.2016	
	Wartość bilansowa netto	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym podmiotu	Wartość bilansowa netto	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym podmiotu
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	50	100%	50	100%
Dom Development Grunty sp. z o.o.	4	46%	-	46%
Dom Land sp. z o.o.	-	-	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	49%	-	49%
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	35 947	100%	14 647	100%
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji *)	-	-	136 411	100%
Euro Styl S.A.	265 473	100%	-	-
Euro Styl Development spółka z o.o.	252	100%	-	-
<b>Razem</b>	<b>301 726</b>		<b>151 108</b>	

\*) Wartość bilansowa inwestycji w Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji obejmuje również koszty poniesione przez Spółkę w związku z nabyciem udziałów w tym podmiocie. 19 maja 2017 roku zakończona została likwidacja spółki Fort Mokotów Inwestycje spółka z o.o. w likwidacji.

**Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku**

- Nabycie Grupy Kapitałowej Eurostyl 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”). Cała cena została zapłacona gotówką. 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 przedstawia poniższa tabela:

Skład Grupy Euro Styl	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień 30.06.2017	
	Euro Styl SA	Euro Styl Development spółka 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 Dom Development na rynek trójmiejski, na którym działa Grupa Euro Styl oraz zapewnienie istotnego wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

Koszty ww. akwizycji w wysokości 5 725 tys. zostały odniesione do wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. Dodatkowe koszty akwizycji w kwocie 1 824 tys. zł, których poniesienie nie było warunkiem transakcji (takie



## Dom Development S.A.

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

jak koszty przeprowadzonych w wielu obszarach prac typu due diligence) zostały odniesione bezpośrednio do rachunku zysków i strat w pozycji "pozostałe koszty operacyjne".

- Zwrotne dopłaty do kapitału

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. dokonano zwrotnej dopłaty do kapitału Fortu Mokotów Inwestycje spółka z o.o. w likwidacji w wysokości 2 100 tys. zł. oraz do Dom Development Wrocław spółka z o.o. w wysokości 21 300 tys. zł.

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

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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, której właścicielem było 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.

W dniu 19 maja 2017 r. zakończona została likwidacja FMI, w wyniku której prawo wieczystego użytkowania gruntu i środki pieniężne FMI przeszły na własność Spółki.

### 7.6. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>51 857</b>	<b>40 046</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	52 026	40 215
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 284 581</b>	<b>1 060 476</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 306 381	1 082 276
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(21 800)	(21 800)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>200 364</b>	<b>259 849</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	208 509	268 172
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 145)	(8 323)
<b>Razem</b>	<b>1 536 802</b>	<b>1 360 371</b>

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01 - 30.06.2017</b>	<b>01.01 - 30.06.2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>30 292</b>	<b>16 760</b>
Zwiększenia	272	576
Zmniejszenia	(450)	(98)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>30 114</b>	<b>17 238</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	327 643	300 000
<b>Hipoteki:</b>		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	300 000



### 7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.06.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2016</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	43 582	21 483
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	1 231	1 231
<b>Razem</b>	<b>44 862</b>	<b>22 763</b>

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

Spółka tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Spółki 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 Spółki 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.

### 7.8. 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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.06.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.06.2016</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	1 673	4 032	1 254
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	225 436	408 280	314 912
Inne	24	23	41
<b>Razem</b>	<b>227 133</b>	<b>412 335</b>	<b>316 207</b>

### 7.9. 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	
<b>Stan na dzień 31.12.2016</b>	<b>24 782 592</b>	<b>24 782</b>	<b>234 986</b>
Zmiana	85 830	86	3 402
<b>Stan na dzień 30.06.2017</b>	<b>24 868 422</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>

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

**Dom Development S.A.**

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

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. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 10 marca 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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 868 422</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 868 422</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

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.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 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 31.03.2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
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	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

### 7.10. 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.

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
<b>Razem kredyty bankowe</b>			<b>- PLN</b>	

\*) 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.





Na dzień 30 czerwca 2017 r. i na dzień 31 grudnia 2016 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę 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 Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

W pozycji „Kredyty” Spółka 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”.

### 7.11. Obligacje

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

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.).

#### 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				
Serial	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
<b>Razem:</b>		<b>260 000</b>	<b>PLN</b>	



### 7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

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

### 7.13. Sprawozdawczość segmentowa

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

### 7.14. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 -</b> <b>30.06.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 -</b> <b>30.06.2016</b> <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	412 392	352 913
Przychody ze sprzedaży usług	7 699	9 320
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	5 500
<b>Razem</b>	<b>420 091</b>	<b>367 733</b>

### 7.15. Koszty działalności operacyjnej

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 -</b> <b>30.06.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 -</b> <b>30.06.2016</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(298 628)	(271 792)
Koszty sprzedaży usług	(8 574)	(10 771)
Koszty sprzedaży gruntów	-	(4 823)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	178	(478)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(307 024)</b>	<b>(287 864)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty sprzedaży	(28 275)	(22 856)
Koszty ogólnego zarządu	(24 653)	(25 372)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(52 928)</b>	<b>(48 228)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>		
Amortyzacja	(2 941)	(2 566)
Zużycie materiałów i energii	(7 078)	(5 533)
Usługi obce	(15 752)	(12 104)
Podatki i opłaty	(71)	(64)
Wynagrodzenia	(21 173)	(22 129)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 763)	(3 393)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 150)	(2 439)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(52 928)</b>	<b>(48 228)</b>

**7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.06.2017</b>	<b>01.01 - 30.06.2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(18 904)	(17 281)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	7 807	11 226
<b>Razem</b>	<b>(11 097)</b>	<b>(6 055)</b>

**7.17. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.06.2017</b>	<b>01.01 - 30.06.2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	45 130	23 660
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 863 680	24 774 009
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>1,82</b>	<b>0,96</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	45 130	23 660
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
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>1,82</b>	<b>0,95</b>

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

**Dom Development S.A.**

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

**7.18. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

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

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01-30.06.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01-30.06.2016</b> <i>(niebadane)</i>
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:</b>			
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
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	150	-
Dom Land sp. z o.o.	Usługi marketingowe	252	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Umowy o współpracy	385	-
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:</b>			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	48	48
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	2
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	-
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Umowy o współpracy	220	14
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:</b>			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	4	8
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:</b>			
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	4 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Dopłata do kapitału *)	21 300	8 645
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Dopłata do kapitału *)	2 100	-
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO PRZEJMUJĄCY MAJĄTEK PO LIKWIDACJI SPÓŁEK ZALEŻNYCH:</b>			
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Prawo użytkowania wieczystego gruntu	138 500	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Należne środki pieniężne	118	-
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZKI W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA:</b>			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	1 205

\*) Wpłata kapitału zakładowego oraz dopłaty do kapitałów spółek zależnych zostały ujęte w bilansie w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu”.

**Dom Development S.A.**

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

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:**

Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup prawa do nieruchomości	-	7 512
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:</b>			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	10 802	-
Dom Land sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	2 448	-

**SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki**

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016 <i>(niebadane)</i>
<b>Saldo razem</b>	<b>66 890</b>	<b>29 383</b>	<b>179</b>	<b>2 248</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>63 832</b>	<b>29 332</b>	<b>-</b>	<b>1 988</b>
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	30 721	17 431	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) dopłaty do kapitału	31 945	10 645	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) pozostałe	19	95	-	1 988
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	-	14	-	-
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	10	10	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>3 048</b>	<b>41</b>	<b>179</b>	<b>260</b>
Dom Land sp. z o.o.	3 048	41	-	45
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	5
Woodsford Consulting Limited	-	-	176	210
Hansom Property Company 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 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06.2016 <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.



### **7.19. 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 7.9).

#### **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.

### **7.20. Zobowiązania warunkowe**

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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego 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 Spółki zabezpieczone są weksłami:

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

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

### 7.21. 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 Spółki.

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

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, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

### 7.22. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

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

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

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>Liczba lokali usługowych</b>
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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego 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

### 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 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>
Mieszkania i lokale usługowe	865	820

### 7.23. 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.

### 7.24. 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 349 058 tys. zł. na koniec 2016 roku do kwoty 597 378 tys. zł. na dzień 30 czerwca 2017 roku jest wynikiem dobrej przedsprzedaży mieszkań i powierzchni usługowych na realizowanych przez Spółkę projektach oraz mniejszej ilości kończonych projektów (przekazań) w pierwszej połowie roku.

### 7.25. 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 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 m<sup>2</sup>. Spółka zamierza zrealizować na ww. nieruchomości wieloetapowy projekt inwestycyjny z około 1350 lokalami.

### 7.26. Prognozy

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

### 7.27. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	434 976	408 524
Aktywa razem	510 250	447 164
Kapitał własny razem	202 050	210 472
Zobowiązania długoterminowe	64 258	73 630
Zobowiązania krótkoterminowe	243 942	163 062
Zobowiązania razem	308 200	236 692
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,2265</b>	<b>4,4240</b>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2017	01.01 - 30.06.2016
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	98 905	83 948
Zysk brutto ze sprzedaży	26 620	18 233
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	13 036	7 017
Zysk /(strata) brutto	13 238	6 783
Zysk /(strata) netto	10 625	5 401
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,2474</b>	<b>4,3805</b>