



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 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 .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków .....	11
7.5.	Zapasy.....	11
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	12
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Kredyty .....	15
7.10.	Obligacje .....	15
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	16
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 powiązаныmi .....	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 .....	25
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	25
7.25.	Prognozy .....	25
7.26.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro .....	25

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

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

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 610 014 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 roku, wykazujące zysk netto w wysokości odpowiednio 98 199 tys. zł. i 21 897 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 roku wykazujące całkowite dochody netto odpowiednio w wysokości 97 251 tys. zł. i 21 897 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 września 2018 roku w wysokości 917 655 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku, wykazujący na dzień 30 września 2018 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 204 714 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 25 października 2018 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



## 2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		10 468	10 444
Rzeczowe aktywa trwałe		12 122	10 528
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		1 296	1 434
Należności długoterminowe		1 615	1 612
Pozostałe aktywa długoterminowe		23 776	6 767
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>49 277</b>	<b>30 785</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	2 203 902	1 989 052
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		32 608	34 942
Należności z tytułu podatku dochodowego		424	486
Pozostałe aktywa obrotowe		5 040	3 971
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.6</b>	114 049	51 506
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	204 714	279 653
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>2 560 737</b>	<b>2 359 610</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 610 014</b>	<b>2 390 395</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.8</b>	24 968	24 868
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		241 788	238 388
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		549 948	549 257
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(764)	184
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		101 144	189 052
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>917 594</b>	<b>1 002 259</b>
Udziały niekontrolujące		61	67
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>917 655</b>	<b>1 002 326</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty - część długoterminowa	<b>7.9</b>	35 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	<b>7.10</b>	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		18 409	45 192
Rezerwy długoterminowe		13 777	14 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		52 397	56 188
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>379 583</b>	<b>410 701</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		277 768	271 442
Kredyty - część krótkoterminowa	<b>7.9</b>	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	-	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.11</b>	3 272	1 373
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		25 417	27 531
Rezerwy krótkoterminowe		7 854	8 716
Przychody przyszłych okresów	<b>7.23</b>	998 465	568 306
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 312 776</b>	<b>977 368</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 692 359</b>	<b>1 388 069</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>2 610 014</b>	<b>2 390 395</b>

**Dom Development S.A.**

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

**3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.13</b>	904 979	680 717	265 786	245 201
Koszt własny sprzedaży	<b>7.14</b>	(658 432)	(496 740)	(198 148)	(177 576)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>246 547</b>	<b>183 977</b>	<b>67 638</b>	<b>67 625</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.14</b>	(52 662)	(43 691)	(17 390)	(14 747)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.14</b>	(66 122)	(45 842)	(21 778)	(18 536)
Pozostałe przychody operacyjne		2 758	8 422	533	88
Pozostałe koszty operacyjne		(7 039)	(13 181)	(873)	(2 075)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>123 482</b>	<b>89 685</b>	<b>28 130</b>	<b>32 355</b>
Przychody finansowe		1 474	2 005	698	411
Koszty finansowe		(1 270)	(1 541)	(335)	(665)
<b>Zysk brutto</b>		<b>123 686</b>	<b>90 149</b>	<b>28 493</b>	<b>32 101</b>
Podatek dochodowy	<b>7.15</b>	(25 487)	(16 193)	(6 596)	(6 114)
<b>Zysk netto</b>		<b>98 199</b>	<b>73 956</b>	<b>21 897</b>	<b>25 987</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		98 205	73 961	21 899	25 988
Udziały niekontrolujące		(6)	(5)	(2)	(1)
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.16</b>	3,94	2,97	0,88	1,05
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.16</b>	3,91	2,97	0,87	1,05

**4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>98 199</b>	<b>73 956</b>	<b>21 897</b>	<b>25 987</b>
<b>Inne całkowite dochody/(straty)</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(1 170)	(152)	-	90
Podatek dochodowy	222	29	-	(17)
<b>Inne całkowite dochody/(straty) netto</b>	<b>(948)</b>	<b>(123)</b>	<b>-</b>	<b>73</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>97 251</b>	<b>73 833</b>	<b>21 897</b>	<b>26 060</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadający na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	97 257	73 838	21 899	26 061
Udziały niekontrolujące	(6)	(5)	(2)	(1)

**Dom Development S.A.**

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

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK  
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>123 686</b>	<b>90 149</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		7 116	5 197
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(7)	7
Zysk/strata na inwestycjach		(400)	(7 322)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		6 442	7 016
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		4 338	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 722)	(2 855)
Zmiany stanu zapasów		(213 711)	(290 980)
Zmiany stanu należności		12 329	(41 239)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(51 177)	(21 454)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		424 523	433 816
Inne korekty		7	(7)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>311 424</b>	<b>172 328</b>
Odsetki otrzymane		1 469	3 207
Odsetki zapłacone		(7 046)	(10 416)
Zapłacony podatek dochodowy		(53 960)	(32 271)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>251 887</b>	<b>132 848</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		569	249
Inne wpływy z aktywów finansowych		484	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(8 839)	(5 144)
Wydatki z tytułu zaliczek na nabycie aktywów finansowych		(32 500)	-
Nabycie aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		-	(193 994)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(40 286)</b>	<b>(198 889)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	<b>7.8</b>	3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.9</b>	-	106 200
Emisja dłużnych papierów wartościowych	<b>7.10</b>	-	-
Spłata kredytów	<b>7.9</b>	(50 000)	(104 566)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.10</b>	(50 000)	(120 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	<b>7.22</b>	(189 760)	(125 586)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(280)	(188)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(286 540)</b>	<b>(244 140)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(74 939)</b>	<b>(310 181)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>279 653</b>	<b>414 310</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>204 714</b>	<b>104 129</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>	<b>549 257</b>	<b>510</b>	<b>184</b>	<b>189 052</b>	<b>1 002 259</b>	<b>67</b>	<b>1 002 326</b>
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	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)	-	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.18)	-	-	4 338	-	-	-	4 338	-	4 338
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	98 205	98 205	(6)	98 199
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(948)	-	(948)	-	(948)
<b>Saldo na dzień 30 września 2018 (niebadane)</b>	<b>24 968</b>	<b>241 788</b>	<b>549 948</b>	<b>510</b>	<b>(764)</b>	<b>101 144</b>	<b>917 594</b>	<b>61</b>	<b>917 655</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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
<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>126 118</b>	<b>929 507</b>	<b>(46)</b>	<b>929 461</b>
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)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)	-	(125 585)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	73 961	73 961	(5)	73 956
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(123)	-	(123)	-	(123)
<b>Saldo na dzień 30 września 2017 (niebadane)</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>	<b>544 851</b>	<b>510</b>	<b>292</b>	<b>72 339</b>	<b>881 248</b>	<b>(51)</b>	<b>881 197</b>





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 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 przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2018 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
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 trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Grupa nie dokonała żadnych 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 rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta i nie 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 trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 25 października 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,
- 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 ujemnym podatkiem dochodowym* (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.

#### 7.5. Zapasy

ZAPASY	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>71 738</b>	<b>68 628</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	71 738	68 628
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 897 818</b>	<b>1 640 470</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 930 071	1 672 939
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 253)	(32 469)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>234 346</b>	<b>279 954</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	243 808	289 987
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 462)	(10 033)
<b>Razem</b>	<b>2 203 902</b>	<b>1 989 052</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01 - 30.09.2017 (niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>42 502</b>	<b>30 292</b>
Zwiększenia	281	2 310
Zmniejszenia	(1 068)	(3 581)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 715</b>	<b>29 021</b>

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



## Dom Development S.A.

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	352 500	375 600
<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	375 600

### 7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	113 999	51 457
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
<b>Razem</b>	<b>114 049</b>	<b>51 506</b>

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

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

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

### 7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	96 486	77 755	77 499
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	108 177	201 855	26 602
Inne	51	43	28
<b>Razem</b>	<b>204 714</b>	<b>279 653</b>	<b>104 129</b>

### 7.8. Kapitał zakładowy

#### Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 lipca do 30 września 2018 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.



## Dom Development S.A.

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

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

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
<b>Stan na dzień 01.01.2018</b>	<b>24 868 422</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>
Zmiana	100 000	100	3 400
<b>Stan na dzień 30.09.2018</b>	<b>24 968 422</b>	<b>24 968</b>	<b>241 788</b>

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.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2018								
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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 968 422</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 968 422</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**Dom Development S.A.**

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

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

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 155 941	56,70	14 155 941	56,70	-
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 11.07.2011 r., jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.

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

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018	
	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	131 500	400 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-



## Dom Development S.A.

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

### 7.9. Kredyty

#### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	35 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>35 000</b>	<b>85 000</b>
W tym: długoterminowe	35 000	35 000
krótkoterminowe	-	50 000

<b>KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2018</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>		<b>Termin spłaty</b>
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
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>35 000</b>	<b>PLN</b>	

\*) 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.

Na dzień 30 września 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

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem</b>	<b>260 000</b>	<b>310 000</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”.





## Dom Development S.A.

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

### EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2018

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

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.

### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

Informacje o emisji obligacji (o łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN), która miała miejsce po dacie bilansowej ale przed sporządzeniem niniejszego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie 7.24 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 266	1 368
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	6	5
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>3 272</b>	<b>1 373</b>

## 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

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

Dane za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30.09.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	647 691	47 432	209 856	904 979
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	195 219	10 075	74 698	279 992
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(33 445)	(33 445)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>195 219</b>	<b>10 075</b>	<b>41 253</b>	<b>246 547</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(118 784)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(4 281)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>123 482</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				204
<b>Zysk brutto</b>				<b>123 686</b>
Podatek dochodowy				(25 487)
<b>Zysk netto</b>				<b>98 199</b>

Dane za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30.09.2017	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	601 576	22 903	56 238	680 717
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	168 284	3 116	19 861	191 261
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(7 284)	(7 284)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>168 284</b>	<b>3 116</b>	<b>12 577</b>	<b>183 977</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(89 533)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(4 759)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>89 685</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				464
<b>Zysk brutto</b>				<b>90 149</b>
Podatek dochodowy				(16 193)
<b>Zysk netto</b>				<b>73 956</b>

**Dom Development S.A.**

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

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 30.09.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	136 038	7 053	122 695	265 786
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	40 905	1 654	45 073	87 632
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(19 994)	(19 994)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>40 905</b>	<b>1 654</b>	<b>25 079</b>	<b>67 638</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(39 168)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(340)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>28 130</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				363
<b>Zysk brutto</b>				<b>28 493</b>
Podatek dochodowy				(6 596)
<b>Zysk netto</b>				<b>21 897</b>

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 30.09.2017	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	198 517	6 090	40 594	245 201
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	57 449	1 029	14 147	72 625
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(5 000)	(5 000)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>57 449</b>	<b>1 029</b>	<b>9 147</b>	<b>67 625</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(33 283)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(1 987)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>32 355</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				(254)
<b>Zysk brutto</b>				<b>32 101</b>
Podatek dochodowy				(6 114)
<b>Zysk netto</b>				<b>25 987</b>

\*) 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.

**Dom Development S.A.**

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

**7.13. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	883 488	662 731	257 497	235 017
Przychody ze sprzedaży usług	16 826	17 733	3 727	9 950
Przychody ze sprzedaży gruntów	4 665	253	4 562	234
<b>Razem</b>	<b>904 979</b>	<b>680 717</b>	<b>265 786</b>	<b>245 201</b>

**7.14. Koszty działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(640 658)	(483 735)	(191 816)	(173 101)
Koszty sprzedaży usług	(14 776)	(16 069)	(3 052)	(7 372)
Koszty sprzedaży gruntów	(3 785)	(182)	(3 680)	(171)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	787	3 246	400	3 068
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(658 432)</b>	<b>(496 740)</b>	<b>(198 148)</b>	<b>(177 576)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży	(52 662)	(43 691)	(17 390)	(14 747)
Koszty ogólnego zarządu	(66 122)	(45 842)	(21 778)	(18 536)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(118 784)</b>	<b>(89 533)</b>	<b>(39 168)</b>	<b>(33 283)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja	(7 116)	(5 197)	(2 335)	(2 125)
Zużycie materiałów i energii	(12 557)	(10 437)	(3 489)	(3 322)
Usługi obce	(33 156)	(27 599)	(11 318)	(10 647)
Podatki i opłaty	(635)	(264)	(382)	(142)
Wynagrodzenia	(45 706)	(35 693)	(15 720)	(13 087)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 792)	(5 406)	(1 809)	(1 386)
Program opcji menadżerskich	(4 338)	-	(1 446)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(8 484)	(4 937)	(2 669)	(2 574)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(118 784)</b>	<b>(89 533)</b>	<b>(39 168)</b>	<b>(33 283)</b>

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

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(51 909)	(28 137)	(14 098)	(8 382)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	26 422	11 944	7 502	2 268
<b>Razem</b>	<b>(25 487)</b>	<b>(16 193)</b>	<b>(6 596)</b>	<b>(6 114)</b>

**Dom Development S.A.**

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

**7.16. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	98 205	73 961	21 899	25 988
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 936 188	24 865 278	24 968 422	24 868 422
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,94</b>	<b>2,97</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	98 205	73 961	21 899	25 988
Potencjalne akcje rozwodniące dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	150 200	-	114 077	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 086 388	24 865 278	25 082 499	24 868 422
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,91</b>	<b>2,97</b>	<b>0,87</b>	<b>1,05</b>

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 trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 i 2017 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07- 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07- 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:</b>			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	484	473
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	123	134
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	24	24
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	13	20
<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	-	24
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:</b>			
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	107 919	73 761



## Dom Development S.A.

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

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

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017 <i>(niebadane)</i>
<b>Saldo razem</b>	<b>9</b>	<b>3 075</b>	<b>360</b>	<b>146</b>
<b>Jednostki współzależne</b>	-	<b>20</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	20	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>9</b>	<b>3 055</b>	<b>360</b>	<b>146</b>
Dom Land sp. z o.o.	9	3 055	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	3
Kirkley Advisory Limited	-	-	24	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	336	143

<b>WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
Zarząd	6 856	6 741	2 368	1 142
Rada Nadzorcza	975	973	326	324

Powyższe zestawienie nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich odniesionego do rachunku zysków i strat w okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 i 2017 roku, który wynosił odpowiednio 1 446 tys. zł i 0 zł (patrz nota 7.18)

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

### 7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 września 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)
	30.09.2018			31.12.2017		
Program IV	500 000	500 000	100 000	500 000	500 000	-

#### Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie wykonano żadnych opcji na akcje.

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 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 trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 i 2017 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 446 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:**

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.07- 30.09.2018</b>	<b>01.07- 30.09.2017</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>400 000</b>	<b>-</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>14 000</b>	<b>-</b>
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>400 000</b>	<b>-</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>14 000</b>	<b>-</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

**7.19. Zobowiązania warunkowe**

<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	111	111
Poręczenia	8 138	365
<b>Razem</b>	<b>8 249</b>	<b>476</b>

Ponadto, niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

<b>ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<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	2 000	2 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	180	403
<b>Razem</b>	<b>102 180</b>	<b>102 403</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 września 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 września 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 września 2018 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 40 295 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 38 526 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 769 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 września 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 września 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.
Wille Taneczna 2	Dom Development S.A.	Popularny	81	-	III kw. 2018 r.
Stacja Grochów etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	138	10	III kw. 2018 r.
Zielony Południk budynek B2	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	III kw. 2018 r.
Zielony Południk budynek B3	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	III kw. 2018 r.
<b>Razem</b>			<b>2 593</b>	<b>79</b>	





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 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.
Osiedle Wilno VI etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	300	9	III kw. 2018 r.
Osiedle Premium 5 (etap 3)	Dom Development S.A.	Popularny	109	4	III kw. 2018 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	145	1	III kw. 2018 r.
Osiedle Viridis budynek A2	Euro Styl S.A.	Popularny	42	-	III kw. 2018 r.
Impuls budynek C	Euro Styl S.A.	Popularny	55	-	III kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek B	Euro Styl S.A.	Popularny	169	-	III kw. 2018 r.
Nowy Horyzont budynek 12	Euro Styl S.A.	Popularny	38	-	III kw. 2018 r.
Kwartet (Macierzy Szkolnej)	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2018 r.
<b>Razem</b>			<b>2 056</b>	<b>46</b>	

\*) 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 września 2018 r.:

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

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	01.01 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01 - 30.09.2017 (niebadane)
I kwartał	416	230
II kwartał	1 025	674
III kwartał	587	553
<b>Razem</b>	<b>2 028</b>	<b>1 457</b>

## 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. pochodząca 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.



## Dom Development S.A.

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

### 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 przekazań które powodują jej zmniejszanie.

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	998 447	564 082
Pozostałe	18	4 224
<b>Razem</b>	<b>998 465</b>	<b>568 306</b>

### 7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 9 października 2018 roku Spółka wyemitowała 50 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN z datą wykupu przypadającą na 9 października 2023 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M + marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji obligacji nie został określony w warunkach emisji obligacji.

### 7.25. Prognozy

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

### 7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	599 508	565 732
Aktywa razem	611 044	573 113
Kapitał własny razem	214 837	240 314
Zobowiązania długoterminowe	88 866	98 468
Zobowiązania krótkoterminowe	307 341	234 330
Zobowiązania razem	396 207	332 798
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,2714</b>	<b>4,1709</b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	212 761	159 920	62 077	57 355
Zysk brutto ze sprzedaży	57 963	43 222	15 798	15 818
Zysk na działalności operacyjnej	29 031	21 070	6 570	7 568
Zysk brutto	29 079	21 179	6 655	7 509
Zysk netto	23 087	17 374	5 114	6 079
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,2535</b>	<b>4,2566</b>	<b>4,2815</b>	<b>4,2751</b>