



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności**

# **GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.**

**w pierwszym półroczu 2020 roku**

## SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2020 ROKU.....	3
WPROWADZENIE .....	4
1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ....	4
1.1. Struktura Grupy.....	4
1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy .....	4
2. ZASADY SPORZĄDZENIA śródrocznego SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	5
3. WYBRANE DANE FINANSOWE ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O ISTOTNYM WPŁYWIE NA śródroczne SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2020 ROKU.....	6
3.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	6
3.2. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu – aktywa .....	6
3.3. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu – pasywa .....	7
3.4. Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku przepływów środków pieniężnych .....	7
4. ZARZĄDZANIE FINANSAMI – ANALIZA WSKAŹNIKOWA ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI GRUPY .....	8
5. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2020 R.....	9
6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU.....	10
7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2020 ROKU .....	10
7.1. Epidemia COVID-19.....	10
7.2. Czynniki makroekonomiczne.....	10
7.3. Dostępność kredytów hipotecznych .....	11
7.4. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim.....	11
7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty .....	12
7.6. Sytuacja w branży budowlanej .....	12
7.7. Decyzje administracyjne .....	12
7.8. Ryzyko kursowe .....	13
7.9. Zarządzanie ryzykiem .....	13
8. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ SZEŚCIU KOLEJNYCH MIESIĘCY .....	14
9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA .....	14
9.1. Skład Zarządu podmiotu Dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r. ....	14
9.2. Skład Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r. ....	14
10. WYKAZ AKCJONARIUSZY.....	15
11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI).....	15
12. PROGNOZY.....	15
13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	16
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	16
15. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE .....	16



## **ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2020 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w pierwszym półroczu 2020 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 21 sierpnia 2020 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

---

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

---

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

---

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

## WPROWADZENIE

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”, „podmiot dominujący”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3).

Spółka Dom Development S.A. została założona w 1995 roku przez grupę międzynarodowych inwestorów, natomiast w listopadzie 1996 dołączyła do Spółki krajowa kadra zarządzająca. Udział grupy międzynarodowych inwestorów gwarantował wdrożenie zachodnioeuropejskich doświadczeń i standardów w zakresie budownictwa mieszkaniowego na rynku, na którym działa Grupa.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na dzień 21 sierpnia 2020 r. Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 56,13% akcji Spółki.

## 1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

### 1.1. Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2020 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
M2 Biuro sp. z o.o.	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 S.A., w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. uzyskała pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

### 1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Grupa działa na trzech obszarach Polski. Są to: Warszawa i okolice, Trójmiasto i okolice oraz Wrocław.

Projekty deweloperskie Grupy w Warszawie realizowane są bezpośrednio przez Dom Development S.A. Budowa większości projektów deweloperskich na rynku warszawskim prowadzona jest przez Dom Construction Sp. z o.o. – spółkę powołaną w 2018 roku wchodzącą w skład Grupy, która jako generalny wykonawca zleca realizację poszczególnych prac podwykonawcom. Pozostała część inwestycji Spółki jest realizowana w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

Projekty deweloperskie Grupy we Wrocławiu realizowane są bezpośrednio przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o. Część budowlana projektów deweloperskich we Wrocławiu prowadzona jest w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego głównie Dom Construction Sp. z o.o.

Projekty deweloperskie na rynku trójmiejskim prowadzone są przez Euro Styl S.A. lub specjalnie powołane w tym celu spółki celowe należące do Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. („Grupa Euro Styl”). Nadzór nad realizacją tych inwestycji deweloperskich oraz sprzedaż prowadzone są przez Euro Styl S.A. Generalne wykonawstwo projektów Grupy Euro Styl prowadzone jest poprzez wyspecjalizowaną spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., należącą do Grupy Euro Styl, która prowadzi budowy poprzez zatrudnianie wyspecjalizowanych podwykonawców do poszczególnych rodzajów robót budowlanych.

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

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

**Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

## **2. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 roku, które zostały opisane w nocie 7.3 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O ISTOTNYM WPŁYWIE NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2020 ROKU

#### 3.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2020	I poł. 2019	
Przychody ze sprzedaży	772 161	766 841	1%
Zysk brutto ze sprzedaży	239 393	224 344	7%
Koszty sprzedaży	29 411	32 857	(10)%
Koszty ogólnego zarządu	52 465	45 347	16%
Zysk operacyjny	153 906	143 453	7%
Wskaźnik EBITDA/przychody ze sprzedaży	20,9%	19,7%	+1 p.p.
<b>Zysk netto</b>	<b>117 668</b>	<b>115 316</b>	<b>2%</b>
Zysk na akcję (PLN)	4,68	4,61	2%

W I połowie 2020 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży na poziomie 772 161 tys. zł, zbliżonym do wyniku I półrocza 2019 roku. Dzięki istotnemu wzrostowi średniej wartości transakcji, Grupa utrzymała poziom przychodów ze sprzedaży mimo rozpoznania w wynikach o 25% mniejszego wolumenu przekazanych lokali (1 241 lokali wobec 1 655 rok wcześniej).

Wzrost cen lokali rozpoznanych w przychodach miał pozytywny wpływ także na poziom zysku brutto ze sprzedaży. Wyższa dynamika zysku brutto w porównaniu do przychodów ze sprzedaży oznacza wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu 29,3% do 31,0%. Jest to bardzo dobry wynik, osiągnięty przede wszystkim dzięki wzrostowi cen sprzedaży.

Skonsolidowany zysk netto Grupy w I półroczu 2020 roku był zbliżony do poziomu sprzed roku. Zarząd Spółki ocenia wyniki finansowe Grupy osiągnięte w I półroczu 2020 roku jako bardzo dobre.

#### 3.2. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2020	31.12.2019	
Aktywa ogółem	3 356 462	2 960 936	13%
Aktywa trwałe	69 394	68 847	1%
Aktywa obrotowe, w tym:	3 287 068	2 892 089	14%
Zapasy	2 547 942	2 509 632	2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57 373	62 166	(8)%
Pozostałe aktywa obrotowe	6 958	4 968	40%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	669 861	314 905	113%

Struktura aktywów Grupy nie uległa istotnym zmianom w stosunku do stanu na koniec 2019 roku z wyjątkiem istotnego wzrostu stanu środków pieniężnych z 253 318 tys. zł do 599 894 tys. zł. Na wzrost ten wpłynęły przede wszystkim uruchomione linie kredytowe w kwocie 247 946 tys. zł oraz odroczenie finalizacji części transakcji zakupu gruntów. Poziom krótkoterminowych aktywów finansowych nie uległ istotnym zmianom na przestrzeni I półrocza 2020 roku i kształtował się na poziomie 69 967 tys. zł wobec 61 587 tys. zł na koniec grudnia 2019 roku.

### 3.3. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2020	31.12.2019	
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	3 356 462	2 960 936	13%
Kapitał zakładowy	25 218	25 068	1%
Kapitał własny	1 207 919	1 084 231	11%
Zobowiązania ogółem	2 148 543	1 876 705	14%
Zobowiązania długoterminowe	725 802	469 015	55%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 422 741	1 407 690	1%

Struktura pasywów Grupy nie uległa istotnym zmianom na przestrzeni I półrocza 2020 roku z wyjątkiem stanu zobowiązań długoterminowych, który wzrósł z 469 015 tys. zł do 725 802 tys. zł, tj. o 55%. Wzrost ten jest wynikiem zwiększenia salda kredytów długoterminowych Grupy o 247 946 tys. zł, w związku z zabezpieczeniem płynności i elastyczności działania Grupy w warunkach niepewności i potencjalnego ograniczenia dostępu do finansowania w związku z epidemią COVID-19.

### 3.4. Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku przepływów środków pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2020	I poł. 2019	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	253 318	282 492	(10)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	198 033	118 150	68%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(5 265)	(8 812)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	153 808	(184 015)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	599 894	207 815	189%

Grupa rozpoczęła pierwsze półrocze wykazując stan skonsolidowanych środków pieniężnych na poziomie 253 318 tys. zł, zaś zakończyła ten okres ze środkami pieniężnymi o wartości 599 894 tys. zł, odnotowując wzrost o 189%.

Wzrost ten jest głównie wynikiem zmiany salda przepływów pieniężnych z działalności finansowej - w I półroczu 2020 roku Grupa odnotowała wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów w kwocie 247 946 tys. zł oraz nie wypłaciła dywidendy z zysku Spółki za 2019 rok - w 2020 roku decyzja o wypłacie dywidendy została odroczone w związku z epidemią COVID-19 i zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołane na dzień 31 sierpnia 2020 roku. W I półroczu 2019 roku przepływy pieniężne z działalności finansowej uwzględniały natomiast dywidendę z zysku netto Spółki za 2018 rok w kwocie 226 907 tys. zł.

Ponadto Grupa odnotowała wysokie, dodatnie saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, na które złożyły się bardzo dobry w porównaniu do rynku poziom sprzedaży Grupy, zgodna z harmonogramem realizacja budów oraz odroczenie finalizacji części transakcji zakupów gruntów.

#### 4. ZARZĄDZANIE FINANSAMI – ANALIZA WSKAŹNIKOWA ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI GRUPY

	(w tys. PLN)	
	30.06.2020	31.12.2019
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	36,0%	36,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	177,9%	173,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	64,0%	63,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	49,1%	41,0%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne (w tym na rachunkach powierniczych) i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	(4,2)%	14,3%
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	8,25	5,04
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,86	0,67
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,51	0,44

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku kondycja finansowa Spółki i Grupy była bardzo dobra. Poziom uzyskiwanych przez Grupę wskaźników płynności jest wystarczający, aby zapewnić bezpieczną i efektywną działalność Spółki i Grupy.

Wskaźniki płynności na koniec czerwca 2020 roku pozostają nadal na bardzo bezpiecznym dla Spółki i Grupy poziomie, rozpatrując je w szczególności z perspektywy prowadzonej przez Grupę działalności. Wzrost poziomu tych wskaźników w porównaniu do poziomu z 31 grudnia 2019 roku wynika głównie ze wzrostu stanu środków pieniężnych o 346 576 tys. zł (tj. o 136%) spowodowanego przede wszystkim uruchomieniem linii kredytowych o wartości 247 946 tys. zł wykazanych w ramach zobowiązań długoterminowych.

Również poziom wskaźników zadłużenia, a w szczególności wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym oraz poziom wskaźników dźwigni finansowej (wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) na dzień 30 czerwca 2020 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Grupa będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania. Według stanu na koniec I półrocza 2020 roku wartość zadłużenia odsetkowego z tytułu kredytów i obligacji jest mniejsza niż wartość środków pieniężnych powiększonych o środki na rachunkach powierniczych. Jest to tzw. gotówka netto, która skutkuje ujemną wartością wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto i świadczy o wyjątkowej sile i bezpieczeństwie skonsolidowanego bilansu Grupy.



## 5. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2020 R.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Grupa kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Najważniejszym wydarzeniem I półrocza 2020 roku dla Grupy podobnie jak dla całej polskiej gospodarki było ogłoszenie stanu epidemii COVID-19 w marcu 2020 roku. Mimo licznych restrykcji w życiu społecznym i gospodarczym, Grupa nieprzerwanie prowadziła działalność operacyjną. Budowa wszystkich inwestycji spółek z Grupy przebiegała zgodnie z harmonogramem, podobnie jak przekazania gotowych mieszkań klientom.

Sytuacja w I półroczu 2020 roku była bardzo dynamiczna – po bardzo dobrych styczniu, lutym i pierwszej połowie marca, sprzedaż mocno wyhamowała w kwietniu, zaś maj i czerwiec były okresem mocnej odbudowy popytu, zwłaszcza na rynku warszawskim. Grupa szybko odpowiedziała na te zmiany - już w końcu kwietnia Dom Development S.A. wprowadziła do oferty cztery nowe inwestycje z ponad 470 lokalami, które okazały się sukcesem sprzedażowym i umożliwiły Spółce i Grupie istotne zwiększenie udziału w rynku warszawskim, umacniając ją na pozycji lidera stołecznego rynku deweloperskiego. Dzięki szybkiej reakcji na ożywienie popytu Grupa, za pośrednictwem Euro Styl S.A., umocniła swoją pozycję i zwiększyła udział rynkowy także na rynku trójmiejskim.

W Grupie prowadzonych jest jednocześnie ponad pięćdziesiąt projektów deweloperskich. Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje przeglądu i oceny:

- bieżących projektów w okresie ich realizacji, zarówno od strony postępu prac budowlanych jak również osiągniętych i spodziewanych przychodów ze sprzedaży,
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących w Spółce i w Grupie zasobów ziemi (land-bank),
- możliwych do zakupu gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach, w tym również gruntów w innych niż Warszawa, Trójmiasto i Wrocław największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

W pierwszym półroczu 2020 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu 2020 roku:

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Wilno V etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	323	3	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 5	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 6	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 7	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 8	Zielony Południk budynek 8	Popularny	23	-	I kw. 2020 r.
Locus budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	91	-	I kw. 2020 r.
Osiedle Głębocka faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	60	-	II kw. 2020 r.
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	129	-	II kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	153	5	II kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	50	5	II kw. 2020 r.
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 1	Euro Styl S.A.	Popularny	29	4	II kw. 2020 r.
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 2	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	II kw. 2020 r.
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 3	Euro Styl S.A.	Popularny	70	-	II kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 13	Euro Styl S.A.	Popularny	45	5	II kw. 2020 r.
<b>Razem</b>			<b>1 060</b>	<b>22</b>	

Projekty, których budowę zakończono w pierwszym półroczu 2020 roku:

Projekt	Spółka*)	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Stacja Grochów etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	138	10	I kw. 2020 r.
Wilno III etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	116	-	I kw. 2020 r.
Wilno III etap 5	Dom Development S.A.	Popularny	46	-	I kw. 2020 r.
Apartamenty Polanki	Euro Styl S.A.	Apartamenty	9	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	I kw. 2020 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	91	6	II kw. 2020 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Popularny	215	7	II kw. 2020 r.
Idea budynek 9	Euro Styl S.A.	Apartamenty	58	-	II kw. 2020 r.
Locus budynek 1	Euro Styl S.A.	Popularny	54	5	II kw. 2020 r.
Osiedle Spektrum budynek D	Euro Styl S.A.	Apartamenty	152	5	II kw. 2020 r.
Osiedle Mezzo budynek B1	Euro Styl S.A.	Popularny	82	-	II kw. 2020 r.
Osiedle Mezzo budynek B2	Euro Styl S.A.	Popularny	76	-	II kw. 2020 r.
Piękna 21	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	196	4	II kw. 2020 r.
<b>Razem</b>			<b>1 254</b>	<b>37</b>	

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

## 6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU

Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 4 507 lokali (tj. mieszkań i lokali usługowych), w tym 2 635 w Warszawie, 1 308 w Trójmieście oraz 564 we Wrocławiu. W planie Grupa posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 7 633 lokali.

## 7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2020 ROKU

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu Spółki czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2020 roku.

### 7.1. Epidemia COVID-19

Kluczowym czynnikiem ryzyka i źródłem zagrożeń dla działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w drugim półroczu 2020 roku jest trwająca od marca 2020 roku epidemia COVID-19. Skala zachorowań w Polsce i za granicą będzie miała istotny wpływ na głębokość recesji polskiej gospodarki w 2020 roku oraz tempo jej odbudowy. Ograniczenia w życiu społecznym i gospodarczym mogą przełożyć się na zmianę stylu życia wielu osób i wpłynąć także na strukturę popytu na mieszkania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie jest w stanie precyzyjnie wskazać potencjalnych konsekwencji trwającej epidemii COVID-19. Zarząd Spółki stara się ograniczyć ryzyka z nią związane poprzez zabezpieczenie płynności finansowej Grupy, wdrożenie środków ostrożności zgodnych z zaleceniami WHO i GIS oraz ciągłe monitorowanie sytuacji epidemiologicznej i jej wpływu na działalność Grupy.

### 7.2. Czynniki makroekonomiczne

Na działalność Spółki i Grupy, niezmiennie w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Istotne dla działalności Grupy są w szczególności czynniki makroekonomiczne dotyczące kondycji polskiej gospodarki: poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, poziom bezrobocia, sytuacja w branży deweloperskiej i budowlanej oraz koniunktura na rynku nieruchomości.

Ogłoszona w marcu 2020 roku epidemia COVID-19 w Polsce istotnie wpłynęła na otoczenie makroekonomiczne Spółki. Zamrożenie gospodarki i wzmożona niepewność przełożyły się na pogorszenie koniunktury w gospodarce. Kryzys gospodarczy wywołany epidemią COVID-19 nierównomiernie wpłynął na poszczególne branże. Popyt na rynku mieszkaniowym odbudował się bardzo szybko po początkowym wyhamowaniu w kwietniu spowodowanym licznymi restrykcjami epidemiologicznymi.

Bardzo istotnym wsparciem dla rynku nieruchomości były zdecydowane cięcia stóp procentowych NBP do rekordowo niskiego poziomu 0,1%. Ujemne realne oprocentowanie lokat w połączeniu z rekordowo wysokimi cenami złota skłoniły wiele osób do lokowania wolnych środków w nieruchomości.

Czynniki makroekonomiczne będą miały istotne znaczenie dla działalności Grupy w nadchodzących kwartałach. Skala wpływu epidemii COVID-19 na gospodarkę Polski wciąż pozostaje trudna do oszacowania. Z perspektywy działalności Grupy kluczową rolę odgrywać będzie kondycja rynku pracy oraz poziom dochodów gospodarstw domowych.

### **7.3. Dostępność kredytów hipotecznych**

Dostępność kredytów hipotecznych w I półroczu 2020 roku istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów podwyższając wymagany poziom wkładu własnego, czy negatywnie opiniując wnioski osób prowadzących działalność gospodarczą. Dodatkowo cięcia stóp procentowych skłoniły je do podwyższenia marż, osłabiając pozytywny wpływ niskich stóp procentowych na zdolność kredytową. Zarząd Spółki dostrzega jednak pierwsze oznaki poluzowania polityki kredytowej przez banki, co może wesprzeć sprzedaż Grupy w najbliższym czasie.

Grupa oferuje swoim klientom usługi pośrednictwa kredytowego świadczone przez Dom Development Kredyty Sp. z o.o. W sytuacji zaostrzonych kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych wsparcie w uzyskaniu finansowania jest istotną przewagą konkurencyjną Grupy.

### **7.4. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim**

Grupa prowadzi działalność na trzech rynkach geograficznych: warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim. Największą skalę działalności Grupa osiąga na rynku warszawskim, co w dużym stopniu uzależnia wyniki Grupy od sytuacji panującej na tym rynku. Działalność w Warszawie prowadzona jest w ramach Spółki, tj. Dom Development S.A. W ocenie Zarządu można oczekiwać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to największy i najlepszy rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Grupa od wielu lat jest niekwestionowanym liderem i wciąż ma możliwości rozwoju

Obecny kryzys spowodowany epidemią COVID-19 jest momentem próby dla wielu spółek, w tym deweloperskich. W czasie recesji w gospodarce narodowej ewentualne spowolnienie w głównych aglomeracjach Polski, a zwłaszcza w Warszawie będzie relatywnie słabsze na tle całego kraju. W ocenie Zarządu Spółki koncentracja działalności w dużych ośrodkach biznesowych korzystnie wpływa na strukturę i wielkość sprzedaży Grupy.

Warszawa, Trójmiasto i Wrocław to duże ośrodki biznesowe, wśród których dominuje Warszawa – centrum krajowej administracji i biznesu. W ocenie Zarządu, stolica posiada bardzo duży potencjał wzrostu liczby ludności, co w połączeniu z niską jakością istniejących zasobów mieszkaniowych i dużą ilością niezagospodarowanych działek w obrębie granic miasta czynią ten rynek bardzo perspektywicznym w długim okresie. Głównym czynnikiem ograniczającym skalę działalności w Warszawie są trudności z uzyskiwaniem pozwoleń administracyjnych oraz dostępnością i statusem prawnym nieruchomości na rynku warszawskim stanowi duże wyzwanie operacyjne dla deweloperów. Koszty nabycia i skomplikowana sytuacja prawna gruntów, utrudniające szybki start inwestycji i uzupełnianie oferty przez wielu deweloperów sprawiają, że podaż pozostaje ograniczona. W opinii Zarządu te trudności będą występować także w drugiej połowie 2020

roku. Dom Development S.A. jest jednak niekwestionowanym liderem stołecznego rynku, na którym działa już od ponad 20 lat. Dogłębna znajomość lokalnych uwarunkowań to jedna z głównych przewag konkurencyjnych Spółki, dzięki którym na tle konkurencji radzi sobie bardzo dobrze w obecnym otoczeniu rynkowym.

Grupa od 2011 roku prowadzi działalność we Wrocławiu, od 8 czerwca 2017 roku również w Trójmieście, który jest dla Spółki rynkiem o dużym potencjale. Zarząd oczekuje rosnącej dywersyfikacji działalności operacyjnej między tymi trzema rynkami, a w konsekwencji wzrostu udziału Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. w skonsolidowanych wynikach finansowych Grupy.

Analizowana jest możliwość dalszej ekspansji Grupy w pozostałych głównych miastach Polski.

### **7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty**

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

Epidemia COVID-19 negatywnie wpłynęła na dostępność gruntów pod nowe projekty, wydłużając istotnie czas uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych. Szczególnie konkurencyjny jest rynek gruntów w Warszawie – skomplikowana sytuacja prawna wielu działek oraz trudności z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych, które nasiliły się w czasie epidemii COVID-19 istotnie ograniczają dostępność działek pod inwestycje mieszkaniowe.

Znaczne zasoby kapitału oraz bardzo doświadczony zespół do spraw zakupów nieruchomości stanowią o przewadze konkurencyjnej Grupy na rynku gruntów. Zarząd Spółki, kierując się selektywnym podejściem do zakupu ziemi, kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, gwarantujących satysfakcjonującą marżę, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe trzy lata. Grupa, dysponując znacznymi zasobami gotówki i silnym bilansem, ma możliwość ich wykorzystania na rozbudowę swojego zdywersyfikowanego banku ziemi.

### **7.6. Sytuacja w branży budowlanej**

Działalność deweloperska jest nierozzerwalnie związana z branżą budowlaną. Wyhamowanie gospodarki w związku z epidemią COVID-19 przełożyło się na mniejszą liczbę nowych inwestycji w gospodarce, dzięki czemu zwiększyła się dostępność usług budowlanych oraz możliwość negocjacji ich cen.

W skład Grupy wchodzić dwie spółki zajmujące się generalnym wykonawstwem inwestycji spółek z Grupy - Dom Construction Sp. z o.o. oraz Euro Styl Construction Sp. z o.o. Taki model działalności pozwala na skorzystanie z potencjalnych obniżek cen materiałów i usług budowlanych także w projektach będących już w realizacji. W przypadku inwestycji zleczanych zewnętrznym generalnym wykonawcom możliwość oszczędności na kosztach budowy pojawia się jedynie w momencie negocjowania nowego kontraktu. W ocenie Zarządu bieżąca sytuacja w branży budowlanej oraz jej perspektywa na drugie półrocze 2020 roku umiarkowanie pozytywnie wpływają na działalność Grupy.

### **7.7. Decyzje administracyjne**

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od spółek z Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wrzuceń decyzji już

uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących) czy wręcz ich nie uzyskanie, co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów. Grupa posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich co pozwala jej na zminimalizowanie ryzyka związanego z uzależnieniem działalności operacyjnej od decyzji administracyjnych.

Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w minionym półroczu było bardzo utrudnione z powodu ograniczeń w działalności wielu urzędów spowodowanych epidemią COVID-19. Zawieszenie funkcjonowania licznych instytucji doprowadziło do nagromadzenia rozpatrywanych spraw i wydłużyło czas oczekiwania na decyzje. W kontekście bieżącej sytuacji na szczególną uwagę zasługuje sprawne rozpoczynanie nowych inwestycji [rzez spółki z Grupy oraz terminowe uzyskiwanie pozwoleń na użytkowanie ukończonych budynków.

Zarząd Spółki nie spodziewa się istotnych zmian w tym obszarze w drugim półroczu 2020 roku.

### **7.8. Ryzyko kursowe**

Od 1 lipca 2014, zgodnie z Rekomendacją S KNF, banki a od 22 lipca 2017 roku również pozostałe instytucje mogące udzielać kredytów hipotecznych, są zobowiązane do udzielania ich wyłącznie w walucie, w jakiej klienci uzyskują dochód. W ten sposób ryzyko kursowe nowo udzielanych kredytów hipotecznych zostało wyeliminowane.

Duży udział kredytów walutowych wśród udzielonych wcześniej kredytów hipotecznych niesie za sobą zagrożenie niewypłacalności kredytobiorców i poszerzenia oferty o kupione przez nich mieszkania przejęte przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Kredyty walutowe zaciągnięte w przeszłości przy niższych niż obecne kursach walut obcych w wyniku deprecjacji złotego względem euro czy franka szwajcarskiego, niejednokrotnie przewyższają rzeczywistą wartość nieruchomości, która stanowi ich zabezpieczenie. W związku ze wzrostem cen rynku mieszkaniowym, dysproporcja między wartością tych nieruchomości a zobowiązaniem hipotecznym ulegała w ostatnich latach stopniowej redukcji. W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji ryzyko kursowe nie stanowi istotnego czynnika wpływającego na rynek mieszkaniowy.

### **7.9. Zarządzanie ryzykiem**

Zarządzanie ryzykiem w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy, kontroli i oceny czynników ryzyka. W procesie tym dla zidentyfikowanych ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy. Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

## **8. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ SZEŚCIU KOLEJNYCH MIESIĘCY**

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy należy uznać:

- przebieg epidemii COVID-19 w Polsce i na świecie, w szczególności w kontekście ograniczeń w życiu społecznym i gospodarczym,
- kondycję polskiej i światowej gospodarki,
- sytuację na rynku pracy,
- kształtowanie się nastrojów konsumenckich w odniesieniu do bieżącej i przyszłej sytuacji gospodarstw domowych i całej gospodarki,
- kształtowanie się koniunktury na rynkach mieszkaniowych na których działa Grupa,
- stan ogólnosiękatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym,
- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Grupy,
- dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

## **9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA**

### **9.1. Skład Zarządu podmiotu Dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r.**

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu  
Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu  
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu  
Mikołaj Konopka – Członek Zarządu  
Terry R. Roydon – Członek Zarządu

### **9.2. Skład Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r.**

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej  
Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej  
Dorota Podedworna-Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej  
Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej



## 10. WYKAZ AKCJONARIUSZY

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A. („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2020 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	56,13	14 155 941	56,13	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,77	1 454 050	5,77	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander*	1 313 383	5,21	1 313 383	5,21	bd.
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08	-

\*) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva Santander SA (dawniej Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.).

## 11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI)

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 niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy w pierwszym półroczu 2020 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	-	300 000	(50 000)	-
Małgorzata Kolarska	220 235	200 000	420 235	-	-
Mikołaj Konopka	51 292	200 000	251 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

## 12. PROGNOZY

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do Spółki, jak i Grupy.

### **13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 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 2020 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 odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

Postępowania, których stroną są spółki Grupy, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki i Grupy.

### **14. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi Spółki zostały przedstawione w nocie 7.19 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2020 roku.

### **15. UDZIEŁONE PORĘCZENIA I GWARANCJE**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 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.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych spółek Grupy zostały przedstawione w nocie 7.21 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2020 roku.