



DOM DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2020 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	10
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	11
7.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	11
7.6.	Zapasy.....	12
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty.....	15
7.11.	Obligacje	16
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	17
7.13.	Zobowiązania z tytułu leasingu	17
7.14.	Przychody przyszłych okresów	18
7.15.	Sprawozdawczość segmentowa	18
7.16.	Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży	19
7.17.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	19
7.18.	Zysk na akcję	20
7.19.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	20
7.20.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.21.	Zobowiązania warunkowe	22
7.22.	Istotne sprawy sądowe	23
7.23.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	23
7.24.	Dywidenda.....	24
7.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	25
7.26.	Prognozy	25
7.27.	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 21 sierpnia 2020 roku.

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

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		14 800	14 228
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	40 511	44 019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		9 489	5 927
Należności długoterminowe		1 761	1 876
Pozostałe aktywa długoterminowe		2 833	2 797
Aktywa trwałe razem		69 394	68 847
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	2 547 942	2 509 632
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		57 373	62 166
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 934	418
Pozostałe aktywa obrotowe		6 958	4 968
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	69 967	61 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	599 894	253 318
Aktywa obrotowe razem		3 287 068	2 892 089
Aktywa razem		3 356 462	2 960 936
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 218	25 068
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		251 038	245 188
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		545 866	543 715
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(4 292)	(2 161)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		389 547	271 877
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 207 887	1 084 197
Udziały niekontrolujące		32	34
Kapitał własny razem		1 207 919	1 084 231
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	332 946	85 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		15 137	10 714
Rezerwy długoterminowe		21 407	18 687
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	7.13	24 873	26 970
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		71 439	67 644
Zobowiązania długoterminowe razem		725 802	469 015
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		292 519	321 643
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	14
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	937	1 311
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	7.13	84 689	98 525
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		1 889	34 829
Rezerwy krótkoterminowe		18 260	17 021
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 024 447	834 347
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 422 741	1 407 690
Zobowiązania razem		2 148 543	1 876 705
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 356 462	2 960 936

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	772 161	766 841	458 020	238 654
Koszt własny sprzedaży	7.16	(532 768)	(542 497)	(311 336)	(159 285)
Zysk brutto ze sprzedaży		239 393	224 344	146 684	79 369
Koszty sprzedaży		(29 411)	(32 857)	(13 883)	(14 928)
Koszty ogólnego zarządu		(52 465)	(45 347)	(26 142)	(22 087)
Pozostałe przychody operacyjne		2 502	5 343	1 301	482
Pozostałe koszty operacyjne		(6 113)	(8 030)	(3 773)	(4 679)
Zysk na działalności operacyjnej		153 906	143 453	104 187	38 157
Przychody finansowe		2 332	1 701	1 415	1 014
Koszty finansowe		(9 768)	(1 976)	(7 274)	(733)
Zysk brutto		146 470	143 178	98 328	38 438
Podatek dochodowy	7.17	(28 802)	(27 862)	(19 196)	(7 384)
Zysk netto		117 668	115 316	79 132	31 054
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		117 670	115 319	79 133	31 056
Udziały niekontrolujące		(2)	(3)	(1)	(2)
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.18	4,68	4,61	3,16	1,24
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.18	4,65	4,58	3,14	1,23

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	117 668	115 316	79 132	31 054
Inne całkowite dochody/(straty)				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 631)	(489)	(309)	83
Podatek dochodowy	500	93	59	(16)
Inne całkowite dochody/(straty) netto	(2 131)	(396)	(250)	67
Całkowite dochody netto	115 537	114 920	78 882	31 121
Całkowite dochody netto przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	115 539	114 923	78 883	31 123
Udziały niekontrolujące	(2)	(3)	(1)	(2)

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

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		146 470	143 178
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		7 585	7 405
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych		131	(4)
Zysk/(strata) na inwestycjach		(309)	272
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 755	5 353
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		2 151	1 361
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		4 217	2 349
Zmiany stanu zapasów		(35 350)	(221 406)
Zmiany stanu należności		4 849	10 243
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(43 636)	120 775
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		180 590	109 893
Inne korekty		42	169
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		271 495	179 588
Odsetki otrzymane		986	1 583
Odsetki zapłacone		(9 551)	(8 224)
Zapłacony podatek dochodowy		(64 897)	(54 797)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		198 033	118 150
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		739	101
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		144	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(3 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(5 648)	(5 413)
Wydatki z tytułu zaliczek na nabycie aktywów finansowych		-	-
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(500)	(500)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(5 265)	(8 812)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.9	6 000	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.10	247 946	139 520
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.10	(14)	(100 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(100 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	(226 907)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(124)	(128)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		153 808	(184 015)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		346 576	(74 677)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	253 318	282 492
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	599 894	207 815



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2020	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	271 877	1 084 197	34	1 084 231
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	5 850	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	2 151	-	-	-	2 151	-	2 151
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	117 670	117 670	(2)	117 668
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 131)	-	(2 131)	-	(2 131)
Saldo na dzień 30 czerwca 2020 <i>(niebadane)</i>	25 218	251 038	545 866	510	(4 292)	389 547	1 207 887	32	1 207 919

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszo- na o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	229 960	1 046 473	69	1 046 542
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)	(38)	(226 907)
Utworzenie kapitału z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	1 361	-	-	-	1 361	-	1 361
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	115 319	115 319	(3)	115 316
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(396)	-	(396)	-	(396)
Saldo na dzień 30 czerwca 2019 <i>(niebadane)</i>	25 068	245 188	539 985	510	(2 544)	131 181	939 388	28	939 416



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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 Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 czerwca 2020 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 56,13% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
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, 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.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 poza opisanym niżej zbyciem udziałów w spółce zależnej M2 Hotel Sp. z o.o.

W dniu 24 kwietnia 2020 r. Spółka sprzedała wszystkie udziały w kapitale zakładowym w M2 Hotel sp. z o.o., co było następstwem zawartej w dniu 11 lutego 2019 r. umowy przedwstępnej sprzedaży tych udziałów.

Spółka M2 Hotel Sp. z o.o. wraz ze spółką M2 Biuro Sp z o.o. zostały utworzone w dniu 11 grudnia 2018 r.. Kapitał zakładowy obydwu tych spółek został częściowo pokryty wkładem niepieniężnym w postaci udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oraz dokumentacji, wraz z prawami autorskimi do tej dokumentacji. Przedmiotowe spółki zostały utworzone w związku z planowaną przez Spółkę sprzedażą części gruntu położonego w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Raclawickiej w Warszawie i przeznaczonego pod zabudowę hotelową i biurowo-usługową.

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. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 na terenie Polski, Zarząd Spółki dokonał dodatkowych analiz w szczególności wrażliwości płynności finansowej spółek Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej spółek Grupy spowodowane epidemią. W ocenie Zarządu Spółki spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji 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 2019 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 21 sierpnia 2020 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 2019 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 roku:

- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd jednostki dominującej i nie mają 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 lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską
- Zmiany do MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*. Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym 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 Grupy. 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. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	5 838	6 101
- Środki transportu	4 425	5 143
- Grunty i budynki	878	823
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	29 370	31 952
Rzeczowe aktywa trwałe razem	40 511	44 019

*) Prawo do użytkowania powierzchni biurowych wynika z zastosowania MSSF 16 *Leasing*. Aktywo to amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

**7.6. Zapasy**

ZAPASY	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zaliczki na dostawy	268 761	220 162
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	268 761	220 162
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 033 511	2 100 705
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 995 928	2 045 220
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	69 544	87 446
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 961)	(31 961)
Wyroby gotowe	245 670	188 765
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	253 136	196 464
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 466)	(7 699)
Razem	2 547 942	2 509 632

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	39 660	41 338
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	(233)	(646)
Stan na koniec okresu	39 427	40 692

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	13 669
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	502 500	502 500

7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	44 248	37 050
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	25 669	24 487
Razem	69 967	61 587

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

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	186 259	13 702	112 402
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	413 594	239 575	95 375
Inne	41	41	38
Razem	599 894	253 318	207 815

7.9. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku

	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2020	25 068 422	25 068	245 188
Zmiana	150 000	150	5 850
Stan na dzień 30.06.2020	25 218 422	25 218	251 038

W dniu 21 stycznia 2020 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 068 422,00 zł do kwoty 25 218 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 1,00 zł każda oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AB, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii AA i AB nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej.

Celem emisji akcji serii AA 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 7.20). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AA. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AA jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AA została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję.

Celem emisji akcji serii AB jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.20). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AB. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AB jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V, Pana Mikołaja Konopki i w celu umożliwienia mu wykonania jego praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AB została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 3 lutego 2020 r. Pani Małgorzata Kolarska oraz Pan Mikołaj Konopka dokonali realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje.

W dniu 4 lutego 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AA Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AB Panu Mikołajowi Konopce.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 marca 2020 roku.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych w dniu 28 maja 2020 r.

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

	Stan na dzień przekazania niniejszego sprawozdania				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 Kiełpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander podano według ostatniego zawiadomienia z dnia 11.07.2011r., jakie otrzymała Spółka.

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 i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień publikacji 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
Zarząd					
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	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.10. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

Struktura zobowiązań z tytułu kredytów pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Do 1 roku	-	14
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	332 946	85 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	332 946	85 014
W tym: długoterminowe	332 946	85 000
krótkoterminowe	-	14

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2020						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000*)	PLN	147 946	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000**)	PLN	185 000	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Razem kredyty bankowe				332 946	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystowała 47 946 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. wykorzystowała 100 000 tys. zł z tej linii kredytowej.

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystowała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl S.A. wykorzystowała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. wykorzystowała 100 000 tys. zł z tej linii kredytowej.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. i na dzień 31 grudnia 2019 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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.11. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	360 000

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2020

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
Razem		260 000	PLN	

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.,
Na podstawie tej umowy 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. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.
- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

W dniu 12 czerwca 2020 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 10 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	937	1 311
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	937	1 311

7.13. Zobowiązania z tytułu leasingu

W bilansie Grupy rozpoznane zostały, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria standardu MSSF 16 *Leasing*. Są to:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych (na podstawie umów najmu),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Grupa jako leasingobiorca ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujmuje składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Wszystkie zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę prawa (razem z prawem do własności lokalu posadowionego na tym gruncie) w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu.

Zobowiązania z tytułu leasingu	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	84 689	98 525
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	78 921	92 426
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 554	5 855
Pozostałe	214	244
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	24 873	26 970
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	24 730	26 735
Pozostałe	143	235
Razem	109 562	125 495

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 czerwca 2020 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 78 921 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 1 832 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 1 692 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 75 397 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. Przychody przyszłych okresów

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 024 447	834 347
Pozostałe	-	-
Razem	1 024 447	834 347

7.15. 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 sześciu miesięcy zakończony 30.06.2020	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	602 352	28 391	141 418	772 161
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	184 702	5 632	51 465	241 799
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(2 406)	(2 406)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	184 702	5 632	49 059	239 393
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(81 876)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(3 611)
Zysk na działalności operacyjnej				153 906
Przychody i koszty finansowe, netto				(7 436)
Zysk brutto				146 470
Podatek dochodowy				(28 802)
Zysk netto				117 668

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dane za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	677 907	3 499	85 435	766 841
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	195 349	605	36 001	231 955
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(7 611)	(7 611)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	195 349	605	28 390	224 344
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(78 204)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(2 687)
Zysk na działalności operacyjnej				143 453
Przychody i koszty finansowe, netto				(275)
Zysk brutto				143 178
Podatek dochodowy				(27 862)
Zysk netto				115 316

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

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

7.16. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	728 384	753 238
Przychody ze sprzedaży usług	9 237	10 181
Przychody ze sprzedaży gruntów	34 540	3 422
Razem przychody ze sprzedaży	772 161	766 841
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(496 224)	(533 527)
Koszty sprzedaży usług	(8 410)	(9 340)
Koszty sprzedaży gruntów	(28 367)	(276)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	233	646
Razem koszt własny sprzedaży	(532 768)	(542 497)
Zysk na sprzedaży brutto	239 393	224 344

7.17. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(27 441)	(44 937)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(1 361)	17 075
Razem	(28 802)	(27 862)

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.18. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	117 670	115 319
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 143 422	25 035 825
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	4,68	4,61
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	117 670	115 319
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	148 736	122 042
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 292 158	25 157 867
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	4,65	4,58

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.

7.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 i 2019 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 308	1 442
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	1 122	948
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	21	113

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>	
Saldo razem	36	-	2	369
Pozostałe podmioty	36	-	2	369
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	2	1
Dom Land sp. z o.o.	36	-	-	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	368

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.



7.20. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 czerwca 2020 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	31.12.2019		
				Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
				30.06.2020		
Program IV	500 000	500 000	300 000	500 000	500 000	200 000
Program V	250 000	250 000	50 000	250 000	250 000	-

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 21 stycznia 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 150 000 akcji na okaziciela (co zostało szerzej opisane w nocie 7.9), w tym:

- 100 000 akcji serii AA. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich,
- 50 000 akcji serii AB. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich.

Szczegółowe informacje na temat ww. akcji zostały podane w nocie 7.9.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Propozycja przyznania nowych opcji na akcje, która miała miejsce po dacie bilansowej opisana jest w nocie 7.25.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 i 2019 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 2 151 tys. zł. oraz 1 361 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

OPCJE NA AKCJE		01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	550 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	23 000	14 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	150 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	3 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,00	35,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	10 500
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	6 000	3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	963	963
Poręczenia	34 616	42 034
Razem	35 579	42 997

Ponadto, niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	30.06.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	4 000
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	24	50
Razem	2 024	4 050

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.



7.22. Istotne sprawy sądowe

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

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

Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku najistotniejszym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Grupy było ogłoszenie stanu epidemii COVID-19 w marcu 2020 roku oraz związane z nią ograniczenia życia społecznego i gospodarczego. Dzięki sprawnej reakcji spółek z Grupy, mimo przejściowych zmian w sposobie prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej, epidemia COVID-19 nie miała wpływu na wyniki finansowe zaprezentowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 30 czerwca 2020 roku.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. szybko dostosowała się do nowych warunków i zachowała ciągłość we wszystkich obszarach działalności. Rozpoczęte budowy były realizowane zgodnie z harmonogramem, a gotowe mieszkania w terminie przekazywane klientom. Ograniczenia w poruszaniu się i prowadzeniu działalności przełożyły się jednak na przejściowe wyhamowanie bieżącej sprzedaży, które było widoczne zwłaszcza w kwietniu. Maj i czerwiec były natomiast okresem silnej odbudowy popytu, zwłaszcza na rynku warszawskim. W związku z dużą zmiennością i niepewnością co do rozwoju sytuacji, Zarząd Spółki na początku epidemii wstrzymał rozpoczęcie części projektów Grupy gotowych do realizacji oraz odłożył w czasie finalizację toczących się procesów zakupu gruntów inwestycyjnych.

Zarząd Spółki zdecydował się na zabezpieczenie płynności finansowej Grupy poprzez uruchomienie w marcu 2020 roku linii kredytowych o wartości 248 440 tys. zł, dzięki którym stan skonsolidowanych środków pieniężnych i środków na rachunkach powierniczych spółek wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniósł 669 861 tys. zł przy zadłużeniu z tytułu obligacji i kredytów w kwocie 592 946 tys. zł.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o skorzystaniu z jednorazowej możliwości odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w późniejszym terminie w związku z epidemią COVID-19 i zwołał je na dzień 31 sierpnia 2020 roku. Zarząd Spółki postanowił zawiesić pierwotną rekomendację wypłaty dywidendy w kwocie 9,50 zł na akcję i wydać nową rekomendację przy możliwie najpełniejszej wiedzy na temat wpływu epidemii COVID-19 na działalność Spółki i jej Grupy.

Odejście od pierwotnej rekomendacji wypłaty 239 575 tys. zł dywidendy z zysku netto Spółki za 2019 rok w dniu 25 czerwca 2020 roku miało istotny wpływ na skonsolidowany bilans Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz jej skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w I półroczu 2020 roku.

W dniu 4 sierpnia 2020 roku Zarząd Spółki przyjął uchwałę, podtrzymującą pierwotną rekomendację wypłaty dywidendy w kwocie 9,50 zł na akcję, tj. łącznie 239 575 009,00 zł, czyli 79% zysku Spółki za 2019 rok. Pozostałą część zysku netto Spółki w kwocie 65 089 927,64 zł Zarząd rekomenduje przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy z zysku za rok 2019 Zarząd Spółki proponuje ustalić 7 września 2020 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy proponuje ustalić 14 września 2020 roku. Rekomendacja dywidendy z zysku za 2019 rok została uchwalona przez Zarząd po uwzględnieniu danych z ostatnich 5 miesięcy dotyczących wpływu COVID-19 na działalność i finanse Spółki oraz odzwierciedla jej wysoką płynność i silny bilans.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2020 r.

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 30 czerwca 2020 r.:

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	Euro Styl S.A.	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 Mieszkańowa 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.
Razem			1 060	22	

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

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 30 czerwca 2020 r.:

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.
Razem			1 254	37	

*) 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 2020 r. do dnia 30 czerwca 2020 r.:

Przekazania mieszkań i lokali usługowych	Rynek/Segment	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
Dom Development S.A.	warszawski	930	1 481
Euro Styl S.A.	trójmiejski	227	166
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	wrocławski	84	8
Razem		1 241	1 655

7.24. Dywidenda

Decyzje i rekomendacje Zarządu dotyczące terminów (dzień dywidendy i dzień wypłaty dywidendy) oraz wysokości wypłaty dywidendy w 2020 roku opisano w nocie 7.23.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

Zarząd Spółki przyjął w dniu 4 sierpnia 2020 r. uchwałę dotyczącą umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki sprawy dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Programu VI Opcji Menedżerskich dla Pana Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji (dalej „Program VI”).

Zgodnie z postanowieniami Programu VI, Pan Marcin Drobek otrzymałby jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 150 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 30 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2030 roku.

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

Zmniejszenie zadłużenia kredytowego

W lipcu 2020 roku Grupa dokonała spłaty zobowiązań z tytułu kredytów odnawialnych w rachunku bieżącym w kwocie 247 946 tys. zł., które na dzień 30 czerwca 2020 r. wykazane były w bilansie w zobowiązaniach długoterminowych. Decyzja o spłacie przedmiotowych zobowiązań została podjęta przez Zarząd Spółki z uwzględnieniem wysokiej płynności Grupy oraz sytuacji w otoczeniu rynkowym.

7.26. Prognozy

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

7.27. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	736 021	679 133
Aktywa razem	751 559	695 300
Kapitał własny razem	270 470	254 604
Zobowiązania długoterminowe	162 517	110 136
Zobowiązania krótkoterminowe	318 572	330 560
Zobowiązania razem	481 089	440 696
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,4660</i>	<i>4,2585</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	173 859	178 834
Zysk brutto ze sprzedaży	53 902	52 319
Zysk na działalności operacyjnej	34 653	33 455
Zysk brutto	32 979	33 390
Zysk netto	26 494	26 893
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,4413</i>	<i>4,2880</i>