

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2022 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 SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	13
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	15
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	15
7.6	ZAPASY	16
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	16
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	17
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	17
7.10	KREDYTY	19
7.11	OBLIGACJE	21
7.12	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	22
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	22
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	22
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	23
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	24
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	25
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	25
7.19	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	25
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	26
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	28
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 R.	28
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY	28
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	30
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	31
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	31
7.27	PROGNOZY	31
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	31

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 24 sierpnia 2022 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz

Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska

Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka

Członek Zarządu

Terry R. Royon

Członek Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 680	20 193
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	37 948	35 266
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		32 751	31 583
Należności długoterminowe		10 209	11 499
Pozostałe aktywa długoterminowe		35 741	11 652
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		136 329	110 193
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	3 156 481	3 025 168
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		113 170	66 685
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 790	822
Pozostałe aktywa obrotowe		11 519	5 174
Pożyczki udzielone		-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	123 797	62 560
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	497 951	607 041
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		3 905 708	3 767 450
AKTYWA RAZEM		4 042 037	3 877 643
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 548	25 398
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	264 208	258 358
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		665 575	626 738
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		23 067	7 647
Kapitał rezerwy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	(10 568)
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		261 382	332 367
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 240 290	1 240 450
Udziały niekontrolujące		67	8 728
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 240 357	1 249 178
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	1 033	31 414
Obligacje – część długoterminowa	7.11	310 000	310 470
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		43 193	26 952
Rezerwy długoterminowe		43 752	26 573
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	21 190	21 014
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		88 646	106 260
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		507 814	522 683
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		414 411	345 021
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	2	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	50 470	51 263
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	2 419	1 598
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	65 783	69 474
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		33 354	46 915
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	268 258	-
Rezerwy krótkoterminowe		39 244	35 996
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 419 925	1 555 515
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 293 866	2 105 782
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 801 680	2 628 465
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 042 037	3 877 643

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 328 825	1 144 423	601 846	336 510
Koszt własny sprzedaży	7.16	(923 355)	(764 285)	(430 129)	(219 228)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.16	405 470	380 138	171 717	117 282
Koszty sprzedaży		(36 779)	(31 855)	(19 707)	(16 227)
Koszty ogólnego zarządu		(74 274)	(57 072)	(41 139)	(27 381)
Pozostałe przychody operacyjne		3 132	3 499	1 880	2 545
Pozostałe koszty operacyjne		(15 014)	(5 103)	(4 103)	(2 465)
Zysk na działalności operacyjnej		282 535	289 607	108 648	73 754
Przychody finansowe		15 129	2 917	9 342	367
Koszty finansowe		(4 591)	(4 181)	(2 881)	(1 858)
Zysk brutto		293 073	288 343	115 109	72 263
Podatek dochodowy	7.17	(57 250)	(55 821)	(21 067)	(14 222)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		235 823	232 522	94 042	58 041
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		235 823	232 522	94 042	58 041
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		235 782	232 524	94 044	58 042
Udziały niekontrolujące		41	(2)	(2)	(1)
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	7.18	9,25	9,17	3,68	2,29
Rozwodniony (w PLN)	7.18	9,23	9,10	3,68	2,27

*) W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 oraz 2021 roku Grupa nie zaniechała żadnej działalności

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	235 823	232 522	94 042	58 041
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	19 037	2 892	9 077	1 605
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	19 037	2 892	9 077	1 605
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	19 037	2 892	9 077	1 605
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(3 617)	(549)	(1725)	(305)
Inne całkowite dochody netto	15 420	2 343	7 352	1 300
Całkowite dochody netto	251 243	234 865	101 394	59 341
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	251 202	234 867	101 396	59 342
Udziały niekontrolujące	41	(2)	(2)	(1)

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		293 073	288 343
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		8 516	7 555
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		1 222	2
(Zysk)/strata na inwestycjach		(757)	(79)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		6 878	7 682
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		328	2 098
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		1 756	693
Zmiany stanu zapasów		96 408	1 285
Zmiany stanu należności		(18 407)	(33 172)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		10 068	(60 352)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(194 643)	(69 746)
Inne korekty		(1 098)	175
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		203 344	144 484
Odsetki otrzymane		1 261	-
Odsetki zapłacone		(7 375)	(5 626)
Zapłacony podatek dochodowy		(75 656)	(28 610)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		121 574	110 248
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 412	582
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	15 617
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(400)	(50 917)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(8 357)	(8 923)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(194 660)	(12 312)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(202 005)	(55 953)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	6 000	7 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7.10	19 251	46 401
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	110 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	7.10	(51 523)	(10 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(2 044)	(32 076)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	(253 984)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(343)	(92)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(28 659)	(132 251)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(109 090)	(77 956)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	607 041	585 664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	497 951	507 708

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowo z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022	25 398	258 358	626 738	510	(10 568)	7 647	332 367	1 240 450	8 728	1 249 178
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	5 850	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	38 509	-	-	-	(38 509)	-	-	-
Dywidenda dla Akcjonariuszy (nota 2.24)	-	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)	-	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	328	-	-	-	-	328	-	328
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej (nota 7.1)	-	-	-	-	10 568	-	-	10 568	(8 702)	1 866
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	235 782	235 782	41	235 823
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	15 420	-	15 420	-	15 420
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	15 420	235 782	251 202	41	251 243
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	38 837	-	10 568	15 420	(70 985)	(160)	(8 661)	(8 821)
Saldo na dzień 30 czerwca 2022	25 548	264 208	665 575	510	-	23 067	261 382	1 240 290	67	1 240 357

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowo z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	-	(3 591)	269 454	1 157 433	38	1 157 471
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	180	7 320	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	10 233	-	-	-	(10 233)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 2.24)	-	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)	-	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	2 098	-	-	-	-	2 098	-	2 098
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	232 524	232 524	(2)	232 522
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	2 343	-	2 343	-	2 343
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	2 343	232 524	234 867	(2)	234 865
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	12 331	-	-	2 343	(31 693)	(9 519)	(2)	(9 521)
Saldo na dzień 30 czerwca 2021	25 398	258 358	627 135	510	-	(1 248)	237 761	1 147 914	36	1 147 950

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki:	Dom Development S.A.		
Siedziba:	Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa		
Forma prawna:	Spółka Akcyjna		
Państwo rejestracji:	Polska		
Adres zarejestrowania biura jednostki:	Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa		
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej:	Polska		

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych nie wystąpiły zmiany.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) 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 Spółki i spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa. Spółki Grupy prowadzą działalność również na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 czerwca 2022 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,41% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej (bezpośrednio i pośrednio) w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2022 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development 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
Sento S.A.**	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Management Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 12 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 21 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 22 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków 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. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

**Spółka posiada bezpośrednio 93,7% akcji Sento S.A. W wyniku transakcji opisanych niżej, na dzień 30 czerwca 2022 r. Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio 100% akcji Sento S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty Sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) 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 2022 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

ISTOTNE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI CZY ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa rozszerzyła swoją działalność na rynku krakowskim poprzez opisane niżej utworzenie spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o., akwizycję spółek Grupy BUMA oraz objęcie wszystkich udziałów niekontrolujących w spółce Sento S.A..

- Utworzenie spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o.

W dniu 1 lutego 2022 roku Spółka utworzyła spółkę Dom Development Kraków Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5 tys. zł w której objęła 100% udziałów pokrytych gotówką.

Celem powołania spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest koncentracja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w jednym podmiocie gospodarczym. Już w pierwszym półroczu 2022 r. Spółka rozpoczęła proces łączenia nabytych spółek deweloperskich z Grupy BUMA oraz Grupy Sento ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o.. Do dnia 30 czerwca 2022 r. zakończono proces połączenia spółek Buma Development 8 Sp. z o.o. oraz Buma Development 20 Sp. z o.o. (jako spółek przejmowanych) ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca). Dom Development Kraków Sp. z o.o. nabyła również część udziałów w Sento S.A. (co opisano wyżej). Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywny jest proces łączenia pozostałych spółek Grupy Buma, nabytych przez Dom Development S.A., ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o.

- Nabycie spółek Grupy BUMA

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży z Giovanni Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Krakowie (dalej „Sprzedający”), na mocy której Spółka nabyła 100% udziałów w następujących spółkach z Grupy BUMA: Buma Development Sp. z o.o., Buma Management Sp. z o.o., Buma Development 22 Sp. z o.o., Buma Development 21 Sp. z o.o., Buma Development 20 Sp. z o.o., Buma Development 12 Sp. z o.o., Buma Development 8 Sp. z o.o., zaś Dom Construction Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Spółki, nabyła 100% udziałów w Buma Contractor 1 Sp. z o.o. (dalej „Transakcja”).

Akwizycja ta miała na celu rozszerzenie działalności deweloperskiej przez Grupę Dom Development SA na rynku krakowskim, na którym Grupa działała już poprzez nabytą w 2021 roku Grupę Sento oraz zapewnienie w długim okresie wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

Przed ww. Transakcją zarówno Spółka jak i Grupa nie posiadały żadnych udziałów w wymienionych wyżej spółkach Grupy BUMA.

Wartość Transakcji, wg wstępnej ceny nabycia, to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna wstępna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł (z czego wstępna cena za udziały nabyte bezpośrednio przez Spółkę wynosiła 122,3 mln zł, a wstępna cena zapłacona przez Dom Construction Sp. z o.o. wynosiła 29,1 mln zł) oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji. W skład aktywów spółek będących przedmiotem Transakcji wchodzi m.in. grunty inwestycyjne na terenie Krakowa o potencjale wybudowania 1 370 lokali, projekty w budowie z 224 lokalami oraz 51,4 mln zł środków pieniężnych, przy zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych na poziomie 1,9 mln zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. proces ustalenia ostatecznej ceny sprzedaży nie był jeszcze zakończony.

Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży, wyżej wymienione ceny za udziały były cenami wstępnymi, opartymi w dużej mierze o bilansową wartość aktywów netto w nabywanych spółkach ustalonych na dzień 30 listopada 2021 r.. Ustalenie ostatecznej ceny sprzedaży nastąpiło w oparciu (między innymi) o wartość aktywów netto w nabywanych spółkach ustalonych na dzień 28 lutego

2022 r. Proces ustalania ostatecznej ceny nabycia został zakończony w dniu 15 lipca 2022 r. poprzez podpisanie przez strony umowy oświadczenia potwierdzającego wysokość ostatecznej ceny sprzedaży.

Na jej podstawie opisana wyżej wartość Transakcji została pomniejszona o 5,3 mln zł, do kwoty 204,2 mln zł. Pomniejszeniu uległa cena sprzedaży udziałów w nabytych podmiotach, która ostatecznie wyniosła 146,1 mln zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka ustaliła wartości godziwe aktywów netto w nabytych spółkach na dzień przejścia kontroli, co przedstawiono poniżej.

WARTOŚCI MOŻLIWYCH DO ZIDENTYFIKOWANIA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ NABYCIA WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa:

Aktywa trwałe z wyłączeniem aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 144
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	4 727
Zapasy	222 617
Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki na rachunkach powierniczych otwartych)	245
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	51 424
Pozostałe aktywa obrotowe	16 097
Razem	300 254

Pasywa:

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 478
Kredyty, pożyczki – część długoterminowa	59 392
Pozostałe zobowiązania i rezerwy długoterminowe	11 597
Kredyty, pożyczki – część krótkoterminowa	625
Pozostałe zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	42 715
Przychody przyszłych okresów	20 361
Razem	154 168
Aktywa netto w wartości godziwej	146 086

Korekta ceny nabycia (uzgodniona ze Sprzedającym)	5 315
Wstępna cena zakupu udziałów w spółkach Grupy BUMA, zapłacona Sprzedającemu	151 401

Korekta ceny nabycia, o której wyżej mowa, została zwrócona przez Sprzedającego na konto Spółki oraz na konto Dom Construction Sp. z o.o. w dniu 2 sierpnia 2022 roku.

PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH W TRANSAKCJI NABYCIA UDZIAŁÓW W OKRESIE PIERWSZYCH SZĘŚCIU MIESIĘCY 2022 ROKU

Środki pieniężne nabyte przez Grupę (w tym o ograniczonej możliwości dysponowania)	51 424
Środki pieniężne zapłacone za udziały (na podstawie wstępnej ceny sprzedaży)	(151 401)
Środki pieniężne wypłacone z tytułu subrogacji pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji (na podstawie umowy sprzedaży)	(58 085)
Wyływ środków pieniężnych netto	(158 062)

Wpływ Transakcji na przychody Grupy

W okresie od dnia 1 marca do 30 czerwca 2022 roku przychody ze sprzedaży wykazane przez nabyte spółki Grupy BUMA w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy, wyniosły 34 170 tys. zł.

Przychody Grupy BUMA ze sprzedaży za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku wyniosły 41 640 tys. zł.

Koszty akwizycji

Koszty akwizycji w kwocie 3 614 tys. zł, które były poniesione przez Grupę w związku z ww. Transakcją zostały odniesione bezpośrednio do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Ponadto Spółka zawarła ze Sprzedającym warunkową umowę przedwstępną nabycia 100% udziałów w RSKK Sp. z o.o. za kwotę 9,6 mln zł, zgodnie z którą umowa przeniesienia własności RSKK Sp. z o.o. mogła zostać zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2022 roku, po spełnieniu warunków zawieszających. Z uwagi na niespełnienie się warunków zawieszających, umowa na zakup tej spółki nie została zawarta.

- Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A., objęcie pozostałych 23% akcji Sento S.A. oraz dokapitalizowanie spółki Sento S.A.

Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A.

W dniu 1 lipca 2021 r. Spółka nabyła od Reno Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 77% akcji w Sento S.A. z siedzibą w Krakowie. Spółka zapłaciła za ww. akcje wstępną cenę sprzedaży w kwocie 35 379 tys. zł, obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży akcji.

W dniu 16 marca 2022 r. strony ww. transakcji podpisały aneks do umowy z dnia 1 lipca 2021 r., w którym potwierdziły, że cena sprzedaży wynikająca z ww. umowy jest ostateczna. Jednocześnie zarząd Spółki potwierdził, że wstępnie oszacowana wartość godziwa aktywów netto przejętych 1 lipca 2021 r. i ujawniona w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. pozostaje bez zmian i jest ostateczna.

Objęcie w sposób pośredni pozostałych 23% akcji (udziałów niekontrolujących) Sento S.A.

W dniu 11 marca 2022 r. spółka Dom Development Kraków Sp. z .o.o nabyła 2 014 949 akcji spółki Sento S.A. (co stanowi 6,3% akcji Sento S.A.) od akcjonariuszy mniejszościowych tej spółki za łączną cenę 2 418 tys. zł.

W dniu 16 marca 2022 r. spółka Sento S.A. nabyła od spółki Reno Sp. z o.o. 5 289 851 akcji własnych (co stanowi 16,7% akcji Sento S.A.) za cenę 7 036 tys. zł. celem ich dobrowolnego umorzenia.

W wyniku powyższych transakcji Spółka stała się w sposób bezpośredni i pośredni właścicielem 100% kapitału akcyjnego Sento S.A.

UDZIAŁY GRUPY W KAPITALE ZAKŁADOWYM SENTO S.A.

Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. na dzień 1 stycznia 2022 r.	77%
Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. na dzień 30 czerwca 2022 r.	100%

Objęcie nowej emisji akcji w Sento S.A.

W dniu 28 czerwca 2022 Spółka Dom Development S.A. nabyła 5 289 851 nowo-wyemitowanych akcji Sento S.A. za cenę 5 290 tys. zł (co stanowi 16,7% akcji Sento S.A.)

Akcje put i call na akcje udziałowców mniejszościowych Sento S.A.

Zawarta w 2021 r. umowa nabycia 77% akcji Sento S.A. stanowiła że pozostałe 23% akcji (dalej „Pozostałe Akcje”) kontrolowane przez osoby zarządzające tą spółką („Udziałowcy”) zostały objęte opcjami put i call. W związku z opisanym wyżej nabyciem pozostałych 23% akcji Sento S.A., zawarte zostało porozumienie, w wyniku którego wygasły uprawnienia do realizacji tych opcji przez akcjonariuszy mniejszościowych wraz ze zrzeczeniem się przez nich wszelkich roszczeń.

Spółka, na podstawie porozumienia zawartego z udziałowcem mniejszościowym Reno Sp. z o.o., w zamian za zrzeczenie się roszczenia wynikającego z oferty opcji put, zobowiązała się do zapłaty na rzecz Reno Sp. z o.o. wynagrodzenia w kwocie 3 902 tys. zł.

Opcja put zawierała obowiązek Spółki do wykupu udziałów niekontrolujących. Obowiązek wykupu udziałów niekontrolujących powodował konieczność ujęcia na dzień 1 lipca 2021 r. zobowiązania do wykupu udziałów niekontrolujących zgodnie z MSR 32. Zobowiązanie to zostało ujęte w bilansie, gdyż rozliczenie nabycia udziałów niekontrolujących miało nastąpić albo poprzez zapłatę gotówki (jeżeli Spółka wykona opcję call na Bad Leaver) albo poprzez wydanie własnych instrumentów kapitałowych Spółki (jeżeli opcja call na Bad Leaver nie byłaby wykonana) przy niespełnionym warunku „fixed for fixed”. Zobowiązanie to wycenione zostało, na datę początkowego ujęcia czyli na dzień objęcia kontroli nad Sento, w kwocie 10 568 tys. zł.

Skutkiem ww. porozumień podpisanych z udziałowcami mniejszościowymi było wygaśnięcie opcji put, co przełożyło się na rozwiązanie kapitału rezerwowego z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących, co przedstawia poniższa tabela.

KAPITAŁ REZERWOWY I ZOBOWIĄZANIE DO WYKUPU UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A. (LIKwidACJA)

Kapitał rezerwowi z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących	10 568
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (Zobowiązanie z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących)	(10 568)

Poza ww. transakcjami, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze 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 śródrocznym skróconym 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 przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne 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 ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 24 sierpnia 2022 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 sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

- Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSR 41 *Rolnictwo* oraz do przykładów

ilustrujących do MSSF 16 *Leasing*. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Opublikowane w maju 2020 r. zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględniła w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki 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 i interpretacje 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 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. 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 2023 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 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- Zmiany do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości*, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości*, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Zmiany do MSR 12 precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany do MSR 12 wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz że jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji. Zmiany nakładają na spółki obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

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 DEWELOPERSKICH

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:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego 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 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	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	4 823	5 371
Środki transportu	6 837	4 455
Grunty i budynki	1 190	926
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych ^{*)}	25 098	24 514
Razem	37 948	35 266

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zaliczki na dostawy	103 633	216 621
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	103 633	216 621
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 951 833	2 549 641
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 923 151	2 519 135
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	57 004	58 828
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(28 322)
Wyroby gotowe	101 015	258 906
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	107 444	265 335
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(6 429)
Razem	3 156 481	3 025 168

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-30.06. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (niebadane)
Stan na początek okresu	34 751	36 741
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	34 751	36 741

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Grupę analiz i testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	704 250	577 500

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	77 373	40 991
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	46 424	21 569
Razem	123 797	62 560

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.

W pozycji *Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* prezentowane są środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, które są przeznaczone na realizację wspólnej inwestycji w zakresie infrastruktury na realizowanych przez Grupę projektach deweloperskich.

7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	102 137	600 214	118 357
Lokaty krótkoterminowe	395 813	6 797	389 351
Inne	1	30	-
Razem	497 951	607 041	507 708

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2022	25 398 422	25 398	258 358
Zmiana	150 000	150	5 850
Stan na dzień 30.06.2022 (niebadane)	25 548 422	25 548	264 208

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 398 422,00 zł do kwoty 25 548 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AE oraz serii AF nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AE oraz serii AF w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A, oraz
- Programu V Opcji Menedżerskich dla 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 100 000 akcji serii AE oraz 50 000 akcji serii AF. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AE jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, natomiast emisja akcji serii AF jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V Pana Mikołaja Konopki, w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 1 lutego 2022 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AE wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AF wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 3 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AE Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AF Panu Mikołajowi Konopce.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 r.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 10 czerwca 2022 r.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
Liczba akcji razem		25 548 422				
Kapitał zakładowy razem			25 548 422			

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2022 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	55,41	14 155 941	55,41	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,69	1 454 050	5,69	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,01	1 280 750	5,01	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje, tj. 5,14% kapitału Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2022 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	403 544	404	-	403 544	-	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 30 czerwca 2022 roku po 20% udziałów każdy.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2022

W dniu 25 stycznia 2022 roku, Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k zrezygnowała z dostępnego limitu kredytowego do kwoty 32 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap I oraz kredytu VAT do kwoty 2 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap I, udzielonych przez Getin Noble Bank S.A. w ramach umowy z dnia 25 marca 2020 r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Do 1 roku	2	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	1 033	10 250
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	21 164
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	1 035	31 414
w tym: długoterminowe	1 033	31 414
krótkoterminowe	2	-

Na dzień 30 czerwca 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2022

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000	PLN	-	PLN	26.02.2023
PKO BP	Warszawa	38 500	PLN	1	PLN	31.10.2023
PKO BP	Warszawa	1 000	PLN	2	PLN	31.10.2023
mBank	Warszawa	185 000	PLN	-	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Getin Noble Bank	Warszawa	45 000	PLN	1 032	PLN	20.12.2023
Razem kredyty bankowe				1 035	PLN	

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyty w PKO BP

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 2022 r. Dom Development S.A. ani Euro Styl S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.

Na warunkach określonych w umowie z dnia 23 grudnia 2020r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Buma Development 12 Sp. z o.o. kredyt inwestorski do kwoty 38 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w ramach osiedla „Przestrzenie Banacha” Etap II (do kwoty 37 392 tys. zł), oraz na spłatę należnych odsetek, jak i finansowanie lub refinansowanie prowizji i opłat od ww. kredytu oraz kredytu obrotowego odnawialnego, który został udzielony na sfinansowanie podatku VAT zgodnie z umową z dnia 23 grudnia 2020r. (do kwoty 1 108 tys. zł).

Na warunkach określonych w umowie z dnia 23 grudnia 2020r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Buma Development 12 Sp. z o.o. kredyt obrotowy odnawialny w kwocie 1 000 tys. zł na finansowanie podatku od towarów i usług (podatku VAT) naliczonego od kosztów netto związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w ramach osiedla „Przestrzenie Banacha” Etap II.

- Kredyt w mBank

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 2022 r. spółka Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

- Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2022 r. Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

- Kredyty w banku Getin Noble Bank

Na warunkach określonych w umowie z dnia 9 kwietnia 2021r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sp.k. kredyt inwestycyjny do kwoty 43 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II), oraz kredyt VAT do kwoty 1 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II) finansowane ww. kredytem inwestycyjnym;

W pozycji *Kredyty* Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie 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.

7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 470
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 470	51 263
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 470	361 733

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

Ze względu na fakt, że oprocentowanie obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych obligacji z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

- 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.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

Obligacje Sento S.A. zostały wyemitowane na podstawie umów zawartych przez spółkę z konkretnymi inwestorami prywatnymi bez pośrednictwa podmiotów trzecich.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2022

- Obligacje wyemitowane przez Dom Development S.A.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

Sento SA dokonała w dniu 8 marca 2022 r. przedterminowego wykupu, na żądanie spółki, wszystkich Obligacji serii GF14. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne, zgodnie z § 4 ust. 11 Warunków Emisji Obligacji Imiennych serii GF14 spółki Sento S.A. z dnia 8 czerwca 2017 r. Przedterminowy wykup Obligacji został przeprowadzony zgodnie z warunkami emisji Obligacji.

W dniu 1 czerwca 2022 roku Sento S.A. dokonała przypadającego na tę datę wykupu 600 obligacji imiennych serii GF12 o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 600 tys. PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2022

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	Dom Development S.A.	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	Dom Development S.A.	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	Dom Development S.A.	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120521	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
GF20	Sento S.A.	09.02.2018	470	PLN	09.03.2023
Razem			360 470	PLN	

7.12 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 419	1 598
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	2 419	1 598

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	65 783	69 474
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	57 981	63 126
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	7 785	6 220
Pozostałe	17	128
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	21 190	21 014
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	21 190	20 783
Pozostałe	-	231
Razem	86 973	90 488

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 Grupę okresu, w którym Grupa 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 2022 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 57 981 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 4 122 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 5 109 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 48 750 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

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	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 419 925	1 554 711
Pozostałe	-	804
Razem	1 419 925	1 555 515

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 S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Działalność na tych rynkach prowadzona jest poprzez spółki zależne od Dom Development S.A..

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
- segment krakowski

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

DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY					
ZAKOŃCZONY 30.06.2022					
(niebadane)	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	858 609	94 805	245 026	130 385	1 328 825
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	288 044	28 634	91 363	14 365	422 406
Alokacja ceny nabycia spółek zależnych **)	-	-	(2 182)	(14 754)	(16 936)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	288 044	28 634	89 181	(389)	405 470
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(111 053)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(11 882)
Zysk na działalności operacyjnej					282 535
Przychody i koszty finansowe, netto					10 538
Zysk brutto					293 073
Podatek dochodowy					(57 250)
Zysk netto					235 823

DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2021 (niebadane)					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	854 136	189 202	101 085	-	1 144 423
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	298 893	48 546	34 973	-	382 412
Alokacja ceny nabycia spółek zależnych **)	-	-	(2 274)	-	(2 274)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	298 893	48 546	32 699	-	380 138
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(88 927)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(1 604)
Zysk na działalności operacyjnej					289 607
Przychody i koszty finansowe, netto					(1 264)
Zysk brutto					288 343
Podatek dochodowy					(55 821)
Zysk netto					232 522

*) W tej pozycji zysk brutto ze sprzedaży nie zawiera dodatkowego, alokowanego w konsolidacji dodatkowego kosztu ziemi w nabytych spółkach deweloperskich, która została wyceniona na dzień nabycia poszczególnych spółek wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

**) Dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento i Grupy BUMA. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów w nabytych spółkach zależnych (z Grupy Euro Styl, Grupy Sento i Grupy BUMA) a ich wartością godziwą ustaloną na moment nabycia tych spółek przez Spółkę. Koszt ten, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, przypisywany jest odpowiednio do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów w okresie w którym sprzedaż tych produktów rozpoznawana jest rachunku zysków i strat.

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.- 30.06. 2022	01.01.- 30.06. 2021
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 238 093	1 128 967
Przychody ze sprzedaży usług	46 622	15 417
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	44 110	39
Przychody ze sprzedaży - razem	1 328 825	1 144 423
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(836 785)	(751 983)
Koszty sprzedaży usług	(43 813)	(12 293)
Koszty sprzedaży towarów	(42 757)	(9)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(923 355)	(764 285)
Zysk brutto na sprzedaży	405 470	380 138

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01.- 30.06. 2022	01.01.- 30.06. 2021
	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(60 575)	(92 746)
Podatek dochodowy odroczoney w rachunku zysków i strat	3 325	36 925
Razem	(57 250)	(55 821)

7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.- 30.06. 2022	01.01.- 30.06. 2021
	(niebadane)	(niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	235 782	232 524
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 497 870	25 349 693
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	9,25	9,17
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	235 782	232 524
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	44 994	206 577
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 542 864	25 556 270
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	9,23	9,10

W Grupie nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

7.19 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 i 2021 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06. 2022	01.01.-30.06. 2021
		(niebadane)	(niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	1 527	1 273
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 400	1 285
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	135	71
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	690	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022 (niebadane)	2021 (niebadane)
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wyplacona dywidenda	-	141 559

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Saldo razem	492	2 192	280	1 883
Hansom Property Company Limited	-	1 120	139	143
Woodsford Consulting Limited	-	580	-	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	1 740

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI WYNIKAJĄCE Z OPCJI NABYCIA UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A.

W dniu 1 lipca 2021 roku Spółka nabyła pakiet kontrolny (77%) akcji spółki Sento S.A.. Jednocześnie, na podstawie umowy nabycia tych akcji, pozostałe 23% akcji zostało objęte opcjami put i call.

Zgodnie z postanowieniami ww. umowy, Spółka posiadała opcję call na akcje (tzw. Bad Leavera) wykonywalną w dowolnym momencie, jeżeli udziałowiec mniejszościowy zakończy współpracę z Sento S.A., co oznacza iż otrzymanie akcji Spółki przez udziałowca mniejszościowego poprzez realizację „zwykłej” opcji call/put możliwe jest tylko gdy będzie on kontynuował współpracę z Sento S.A. do okresu gdy „zwykła” opcja put/call staje się wykonywalna. Oznacza to, iż w „zwykłej” opcji put/call zawarty był element świadczenia pracowniczego dla udziałowca mniejszościowego stanowiącego płatność opartą na akcjach rozliczaną w instrumentach kapitałowych (tj. akcjach Spółki) i że objęty on jest zakresem MSSF 2. Na dzień 1 lipca 2021 r. wartość transakcji płatności w formie akcji zgodnie z MSSF 2 została ustalona na 9 933 tys. zł.

W związku z rozliczeniem z Bad Leverem, który posiadał największy pakiet akcji (bezpośrednio i pośrednio), wygasły opcje mające charakter equity settled share base payment, więc zgodnie z MSSF 2 transakcja pozostała ujęta w sposób neutralny dla kapitałów i wyniku Spółki.

Jak opisano w nocie 7.1, w marcu 2022 r. miało miejsce zbycie akcji Sento S.A. przez dotychczasowych akcjonariuszy mniejszościowych (których dotyczyły ww. opcje) na rzecz Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz samej spółki Sento S.A., ze zrzeczeniem się przez nich wszystkich roszczeń. Rozliczenie nabycia/wygaśnięcia opcji z akcjonariuszami innymi niż Bad Leaver, stanowi transakcję nieistotną.

W związku z nabyciem pozostałych 23% akcji Sento S.A. od dotychczasowych akcjonariuszy mniejszościowych, zawarte zostały z nimi porozumienia, w wyniku których wygasły uprawnienia do realizacji tych opcji przez akcjonariuszy mniejszościowych wraz ze zrzeczeniem się przez nich wszelkich roszczeń.

Mając na uwadze powyższe zdarzenia, w tym realizację warunku „Bad Leaver”, oraz zasadę istotności, ww. opcje wygasły i opisana wyżej, ustalona wartość rozliczenia płatności w formie akcji pozostaje bez wpływu na salda kapitałów oraz rachunek zysków i strat.

Wraz z nabyciem przez Sento S.A. akcji własnych (w celu ich umorzenia) od Reno Sp z o.o., Spółka zawarła jednocześnie porozumienie z tym udziałowcem mniejszościowym, na podstawie którego, w zamian za zrzeczenie się roszczenia wynikającego z oferty opcji Put zapisanej w umowie z dnia 1 lipca 2021 r., Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz Reno Sp. z o.o. wynagrodzenia w kwocie 3 902 tys. zł. Wynagrodzenie to zostało odniesione do rachunku zysków i strat.

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 czerwca 2022 r. jedynym aktywnym Programem Opcji Menedżerskich w Spółce, przyjętym w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki był Program V. Ostatnie opcje na akcje w ramach Programu IV zostały wykonane w pierwszym kwartale 2022 roku.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.06.2022 (niebadane)			31.12.2021		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program IV	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	400 000
Program V	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 i 2021 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Szczegóły dotyczące emisji akcji serii AE i AF zostały szerzej opisane w nocie 7.9.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 roku. Zostały one dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 10 czerwca 2022 r.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 i 2021 r. w Spółce 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 2022 i 2021 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 328 tys. zł oraz 2 098 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

		01.01.-30.06. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	250 000	550 000
	Całkowita cena realizacji	11 000	24 500
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	180 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	7 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,00	41,67
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 000	180 000
	Całkowita cena realizacji	6 000	7 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Gwarancje	38 991	17 324
Poreczenia	6 571	15 605
Razem	45 562	32 929

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 400	3 400
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 400	3 400

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 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 2022 R.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.23 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W I półroczu 2022 roku działalność Grupy przebiegała bez zakłóceń, a wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym.

Popyt znajdował się pod presją zacieśniania polityki pieniężnej – wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej od kwietnia 2022 roku negatywnie przełożyły się na dostępność kredytów. Jednocześnie rosnąca inflacja powodowała, że realne stopy procentowe pozostawały głęboko ujemne, wciąż zachęcając do lokowania oszczędności w nieruchomości mimo alternatywy w postaci tzw. „obligacji antyinflacyjnych”.

Wzrost stóp procentowych przekłada się także na wzrost kosztów finansowania działalności, w szczególności podmiotów o wysokim stopniu zadłużenia. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na wzrost kosztu obsługi zadłużenia dzięki zabezpieczeniu 80% wyemitowanych obligacji instrumentami finansowymi takimi jak kontrakty IRS (*interest rate swap*) oraz opcje *cap*. Ponadto niski poziom zadłużenia oraz dostępność finansowania plasuje Grupę w korzystnej sytuacji na tle rynku. Część deweloperów zmuszona jest ograniczyć aktywność inwestycyjną, zaś Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w ocenie Zarządu Spółki posiada wszelkie zasoby aby wykorzystać nadarżające się okazje rynkowe.

Trwająca od lutego 2022 roku wojna w Ukrainie, która wywołała bezprecedensowy napływ uchodźców do Polski, miała wpływ także na rynek nieruchomości. Napływ osób uciekających przez wojnę spowodował skokowy wzrost popytu na mieszkania – w pierwszej kolejności widoczny na rynku najmu oraz w czynszach, powoli przekładając się także na rynek wtórny. W dłuższej perspektywie, napływ tak dużej grupy ludności, będzie silnym wsparciem popytu na mieszkania także na rynku pierwotnym, szczególnie w dużych miastach, w których Grupa Dom Development ma ugruntowaną pozycję.

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy była inflacja, która przełożyła się na zwiększenie kosztów budowy. W I kwartale 2022 roku nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych, które jednak ustabilizowały się w połowie roku. Na tle branży Grupa z powodzeniem ogranicza wpływ wzrostu kosztów realizacji inwestycji, dzięki własnym spółkom generalnego wykonawstwa, umożliwiającym optymalizację kosztów bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I półroczu 2022 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA*	LOKALIZACJA**	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Solipska etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	96
Apartamenty Solipska etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	91
Dom na Służewcu	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 4 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	172
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 11 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	148
Konstelacja budynki C1, C2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	82
Osiedle Perspektywa etap 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	204
Osiedle Zielna etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	146
Osiedle przy Malborskiej etap 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	90
I KWARTAŁ 2022			1 137
Apartamenty Białej Konieczny etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	129
Apartamenty Koło Parków	Dom Development S.A.	Warszawa	133
Osiedle Jagiellońska	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 4 faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	75
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Dom Development S.A.	Warszawa	42
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 4 faza 6	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Osiedle Perspektywa etap 4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
LAS	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	60
Widoki etap 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	92
Osobowicka 114	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	88
Górka Narodowa etap 3 faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	136
II KWARTAŁ 2022			1 167
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		2 304
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 304
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W I PÓŁROCZU 2022 ROKU	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	540
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	234
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	226

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

**Do rynku trójmiejskiego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	70
Osiedle Beauforta budynek 10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	32
Nasze Miejsce budynek C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	34
Zielony Południk budynki 18, 19	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
Zielony Południk budynki 20, 21	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
I KWARTAŁ 2022			224
Osiedle Wilno V etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Stacja Grochów etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	106
Apartamenty Służewiec	Dom Development S.A.	Warszawa	37
Osiedle Beauforta budynki 21-22	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	70
Osiedle Beauforta budynki 23-24	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	51
Osiedle Przy Błoniach budynek B1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	65
Zielony Południk budynek 14	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	50
Nasze Miejsce budynek A	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	46
Osiedle Zielna etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	160
Osiedle Komedy etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	101
II KWARTAŁ 2022			899
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			1 123
DOM DEVELOPMENT S.A.			Warszawa 356
EURO STYL S.A.			Trójmiasto 506
DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.			Wrocław 261
DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.			Kraków -
PODSUMOWANIE:			
LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W I PÓŁROCZU 2022 ROKU			

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	I PÓŁROCZE 2022	I PÓŁROCZE 2021
Dom Development S.A.	Warszawa	1 294	1 201
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	548	277
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	236	444
Grupa Sento oraz Spółki z Grupy Buma	Kraków*	100	-
Razem		2 178	1 922

*) Dane dla Krakowa obejmują przekazania Spółek z Grupy BUMA dokonane po akwizycji z dnia 28 lutego 2022 roku

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

W dniu 23 maja 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie rekomendacji podziału zysku netto Spółki za rok 2021.

Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 268 258 431,00 zł z zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2021 w kwocie 38 509 028,51 przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 15 lipca 2022 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 16 sierpnia 2022 roku.

W dniu 27 maja 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do powyższego wniosku w sprawie wypłaty dywidendy Spółki za rok 2021 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy zaproponowanych przez Zarząd.

W dniu 30 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2021 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą Uchwałą nr 7, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 268 258 431,00 zł, tj. 10,50 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2021 w kwocie 38 509 028,51 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako termin wypłaty dywidendy ustalono dzień 16 sierpnia 2022 roku.

Dywidenda za rok 2020 w kwocie 253 984 220 zł (tj. 10 zł na każdą akcję) została wypłacona przez Spółkę w dniu 28 czerwca 2021 roku.

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie miały miejsca żadne istotne wydarzenia po dacie bilansowej.

7.27 PROGNOZY

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

7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.06.2022 tys. EURO (niebadane)	31.12.2021 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	834 446	819 118
Aktywa razem	863 572	843 076
Kapitał własny razem	265 000	271 596
Zobowiązania długoterminowe	108 493	113 642
Zobowiązania krótkoterminowe	490 079	457 838
Zobowiązania razem	598 572	571 480
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6806	4,5994

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-30.06. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	286 220	251 678
Zysk brutto ze sprzedaży	87 336	83 599
Zysk na działalności operacyjnej	60 856	63 690
Zysk brutto	63 126	63 412
Zysk netto	50 795	51 136
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,6427	4,5472