

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2023 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.....	10
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	12
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	13
7.6	ZAPASY	13
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	14
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	14
7.10	KREDYTY	16
7.11	OBLIGACJE	17
7.12	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	18
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	18
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	19
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.19	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	22
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	23
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 R.	24
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY	24
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022.....	26
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	27
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	27
7.27	PROGNOZY	27
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	27

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2023 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2023 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2023 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 15 listopada 2023 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2023 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

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		20 155	20 535
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	58 634	47 113
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		52 105	52 721
Należności długoterminowe		9 264	8 817
Nieruchomości inwestycyjne		22 921	22 887
Pozostałe aktywa długoterminowe		11 209	23 235
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		174 288	175 308
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	4 061 791	3 442 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		115 988	87 679
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 856	7 549
Pozostałe aktywa obrotowe		55 922	3 052
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	157 993	91 163
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	197 933	304 236
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		4 592 483	3 936 648
AKTYWA RAZEM		4 766 771	4 111 956
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 698	25 548
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	271 558	264 208
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		764 267	670 640
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		5 384	16 444
Kapitał rezerwy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	-
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		322 452	435 864
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 389 869	1 413 214
Udziały niekontrolujące		49	59
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 389 918	1 413 273
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	6 368	-
Obligacje – część długoterminowa	7.11	520 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		38 792	34 005
Rezerwy długoterminowe		38 636	36 032
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	37 902	30 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		92 754	80 005
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		734 452	440 363
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		509 116	407 542
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	-	59 177
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	39 500	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	4 204	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	100 971	78 964
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		6 120	75 919
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		29 676	32 842
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 952 814	1 551 326
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 642 401	2 258 320
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 376 853	2 698 683
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 766 771	4 111 956

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 600 435	1 649 014	325 918	320 189
Koszt własny sprzedaży	7.16	(1 100 578)	(1 158 370)	(223 635)	(235 015)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.16	499 857	490 644	102 283	85 174
Koszty sprzedaży		(62 160)	(55 850)	(19 896)	(19 071)
Koszty ogólnego zarządu		(117 148)	(111 779)	(40 625)	(37 505)
Pozostałe przychody operacyjne		18 695	5 912	9 168	2 780
Pozostałe koszty operacyjne		(23 972)	(18 906)	(6 707)	(3 892)
Zysk na działalności operacyjnej		315 272	310 021	44 223	27 486
Przychody finansowe		18 011	19 752	5 525	4 623
Koszty finansowe		(3 663)	(6 632)	(1 971)	(2 041)
Zysk brutto		329 620	323 141	47 777	30 068
Podatek dochodowy	7.17	(69 358)	(63 542)	(10 076)	(6 292)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		260 262	259 599	37 701	23 776
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		260 262	259 599	37 701	23 776
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		260 272	259 560	37 709	23 778
Udziały niekontrolujące		(10)	39	(8)	(2)
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	7.18	10,15	10,17	1,47	0,93
Rozwodniony (w PLN)	7.18	10,11	10,16	1,46	0,93

*)W okresach dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 oraz 2022 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	260 262	259 599	37 701	23 776
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(13 654)	17 351	(5 033)	(1 686)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(13 654)	17 351	(5 033)	(1 686)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(13 654)	17 351	(5 033)	(1 686)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	2 594	(3 297)	956	320
Inne całkowite dochody netto	(11 060)	14 054	(4 077)	(1 366)
Całkowite dochody netto	249 202	273 653	33 624	22 410
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	249 112	273 614	33 632	22 412
Udziały niekontrolujące	(10)	39	(8)	(2)

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		329 620	323 141
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		15 131	12 534
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(907)	837
(Zysk)/strata na inwestycjach		7	(838)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		4 920	11 815
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		2 625	492
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(564)	48
Zmiany stanu zapasów		(603 394)	(175 085)
Zmiany stanu należności		(21 117)	(8 534)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		115 636	37 997
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		284 199	87 017
Inne korekty		-	(248)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		126 156	289 176
Odsetki otrzymane		9 777	5 200
Odsetki zapłacone		(14 966)	(9 475)
Zapłacony podatek dochodowy		(136 103)	(90 552)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(15 136)	194 349
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		901	2 545
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		291	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(412)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(10 277)	(12 130)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	(189 345)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(9 085)	(199 342)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	5 000	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7.10	407 272	56 593
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	260 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	7.10	(460 082)	(54 728)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(10 500)	(4 150)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(282 682)	(268 258)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(1 090)	(354)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(82 082)	(264 897)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(106 303)	(269 890)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	304 236	607 041
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	197 933	337 151

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 rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwy z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwy 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 2023	25 548	264 208	670 640	510	-	16 444	435 864	1 413 214	59	1 413 273
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	7 350	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	91 002	-	-	-	(91 002)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.24)	-	-	-	-	-	-	(282 682)	(282 682)	-	(282 682)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	2 625	-	-	-	-	2 625	-	2 625
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	260 272	260 272	(10)	260 262
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	(11 060)	-	(11 060)	-	(11 060)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	(11 060)	260 272	249 212	(10)	249 202
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	7 350	93 627	-	-	(11 060)	(113 412)	(23 345)	(10)	(23 355)
Saldo na dzień 30 września 2023 (niebadane)	25 698	271 558	764 267	510	-	5 384	322 452	1 389 869	49	1 389 918

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwy z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwy 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	150	5 850	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	38 509	-	-	-	(38 509)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)	-	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	492	-	-	-	-	492	-	492
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	10 568	-	-	10 568	(8 702)	1 866
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	259 560	259 560	39	259 599
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	14 054	-	14 054	-	14 054
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	14 054	259 560	273 614	39	273 653
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	39 001	-	10 568	14 054	(47 207)	22 416	(8 663)	13 753
Saldo na dzień 30 września 2022 (niebadane)	25 548	264 208	665 739	510	-	21 701	285 160	1 262 866	65	1 262 931

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

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 rynek warszawski. 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 września 2023 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l.. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,02% 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 września 2023 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
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Issogne 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 likwidacji. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty Sp. z o.o. (w której 46% udziałów 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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 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 okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa nie dokonała żadnych 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 w dalszym ciągu czynnikiem 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 wywierać wpływ 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 nawet 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 śródrocznym skróconym 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 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 2022 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 15 listopada 2023 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 2022 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku:

- 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.
- 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.
- 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 ujęcie równych kwot aktywa i zobowiązania dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) pozostające bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia (ang. initial recognition exemption), które mówi, że nie ujmuje się sald podatku odroczonego, jeśli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy na moment tego ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie rozpoznaje składnik aktywów i równoznaczny składnik zobowiązań i każdy z nich tworzy różnicę przejściową.

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 MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. W 2020 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 „Leasing” uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny obowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub

straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona 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 księgowie 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone 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.

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanych ustala się metodą stopnia zaawansowania - w wysokości proporcjonalnej do stopnia jej zaawansowania, który mierzy się udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia wyceny na dzień bilansowy.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	4 860	3 858
Środki transportu	6 731	6 608
Grunty i budynki	1 536	1 707
Prawo do użytkowania lokali	45 507	34 940
Razem	58 634	47 113

Na dzień 30 września 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na rzeczowych aktywach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zaliczki na dostawy	146 663	101 606
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	146 663	101 606
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	3 703 167	3 054 616
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	3 662 435	3 026 982
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	81 637	68 539
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(40 905)	(40 905)
Wyroby gotowe	211 961	286 747
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	218 190	292 976
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	4 061 791	3 442 969

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Stan na początek okresu	47 134	34 751
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	47 134	34 751

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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	660 000	585 000

*) Grupa korzysta z kredytów udzielonych Spółce przez banki, z których mogą korzystać również inne, określone spółki Grupy, w ramach przyznanym im sublimitów (patrz nota 7.10).

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	142 887	69 594
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	15 106	21 569
Razem	157 993	91 163

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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022	30.09.2022 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	39 757	36 747	131 710
Lokaty krótkoterminowe	158 176	267 489	205 441
Inne	-	-	-
Razem	197 933	304 236	337 151

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 R. ORAZ STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 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 01.01.2023	25 548 422	25 548	264 208
Zmiana	150 000	150	7 350
Stan na dzień 30.09.2023 (niebadane)	25 698 422	25 698	271 558

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.

Kapitał akcyjny został w całości pokryty wkładem pieniężnym.

Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. nie miała miejsca realizacja opcji na akcje Spółki.

PRZYJĘCIE NOWEGO PROGRAMU OPCJI MENEŻERSKICH NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku nie miało miejsca przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

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 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2023 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	55,02	14 140 441	55,02	-
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	9,73	2 501 493	9,73	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,66	1 454 050	5,66	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15 maja 2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE.

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2023 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	284 418	284	-	284 418	(4 346)	-
Leszek Stankiewicz	100 000	100	150 000	250 000	-	-
Mikołaj Konopka	170 061	170	50 000	220 061	(2 500)	-
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 sporządzenia niniejszego sprawozdania po 20% udziałów każdy.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Do 1 roku	-	59 177
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	6 368	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	6 368	59 177
w tym: długoterminowe	6 368	-
krótkoterminowe	-	59 177

Na dzień 30 września 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2023

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	6 368	PLN	26.02.2027
mBank	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Millennium	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	17.12.2023
Razem kredyty bankowe		440 000		6 368	PLN	

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 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 września 2023 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 6 368 tys. zł.
- Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 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 września 2023 r. Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Euro Styl S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.
- Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 40 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2023 r. Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	520 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	39 500	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	559 500	310 000

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.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2023

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET2091023	Dom Development S.A.	09.10.2018	39 500	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
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
Razem			559 500	PLN	

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.
- Umowa z mBank S.A. Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 R.

- Przedterminowy wykup obligacji w celu umorzenia
W dniu 21 września 2023 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 10 500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET2091023 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 9 października 2023 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 10 500 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 038,20 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 10 901 tys. zł.

- Emisja obligacji

W dniu 28 września 2023 roku Spółka wyemitowała 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 28 września 2028 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1280928 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,55%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki

7.12 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 204	2 550
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	4 204	2 550

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	100 971	78 964
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	90 477	70 387
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych	10 160	8 577
Pozostałe	334	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	37 902	30 321
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych	37 902	30 321
Pozostałe	-	-
Razem	138 873	109 285

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może on 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 przeniesienia tego prawa na nabywców lokali w inwestycjach deweloperskich realizowanych na tych nieruchomościach.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 września 2023 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 90 477 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 7 016 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 10 138 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 73 323 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 952 814	1 551 326
Pozostałe	-	-
Razem	1 952 814	1 551 326

7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) a także na 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 DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2023 (niebadane)	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	866 162	142 310	498 823	93 140	1 600 435
Zysk brutto ze sprzedaży	274 382	25 948	189 836	9 691	499 857
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(179 308)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(5 277)
Zysk na działalności operacyjnej					315 272
Przychody i koszty finansowe, netto					14 348
Zysk brutto					329 620
Podatek dochodowy					(69 358)
Zysk netto					260 262

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2022 (niebadane)					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 021 452	106 884	303 285	217 393	1 649 014
Zysk brutto ze sprzedaży	344 517	32 864	110 824	2 439	490 644
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(167 629)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(12 994)
Zysk na działalności operacyjnej					310 021
Przychody i koszty finansowe, netto					13 120
Zysk brutto					323 141
Podatek dochodowy					(63 542)
Zysk netto					259 599

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2023 (niebadane)					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	126 014	61 887	133 964	4 053	325 918
Zysk brutto ze sprzedaży	40 190	9 823	52 878	(608)	102 283
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(60 521)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					2 461
Zysk na działalności operacyjnej					44 223
Przychody i koszty finansowe, netto					3 554
Zysk brutto					47 777
Podatek dochodowy					(10 076)
Zysk netto					37 701

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2022 (niebadane)					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	162 843	12 079	58 259	87 008	320 189
Zysk brutto ze sprzedaży	56 473	4 230	21 643	2 828	85 174
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(56 576)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(1 112)
Zysk na działalności operacyjnej					27 486
Przychody i koszty finansowe, netto					2 582
Zysk brutto					30 068
Podatek dochodowy					(6 289)
Zysk netto					23 776

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01-30.09	01.01-30.09	01.07-30.09	01.07-30.09
	2023	2022	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 521 906	1 469 656	292 981	231 563
Przychody ze sprzedaży usług*	78 422	71 893	32 915	25 271
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	107	107 465	22	63 355
Przychody ze sprzedaży - razem	1 600 435	1 649 014	325 918	320 189
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 030 467)	(987 810)	(196 204)	(151 025)
Koszty sprzedaży usług	(70 102)	(65 290)	(27 426)	(21 477)
Koszty sprzedaży towarów	(9)	(105 270)	(5)	(62 513)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 100 578)	(1 158 370)	(223 635)	(235 015)
Zysk brutto na sprzedaży	499 857	490 644	102 283	85 174

*) Przychody ze sprzedaży usług obejmują także przychody z tytułu sprzedaży usług budowlanych rozpoznawanych metodą stopnia zaawansowania kontraktu budowlanego. W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. wyniosły 20 963 tys. zł, a w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. wyniosły 17 958 tys. zł. W pozycji pozostałe aktywa obrotowe na dzień 30 września 2023 r. Grupa rozpoznała kwotę 51 378 tys. zł z tytułu wyceny kontraktu budowlanego.

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01-30.09	01.01-30.09	01.07-30.09	01.07-30.09
	2023	2022	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(65 179)	(89 794)	(10 967)	(29 219)
Podatek dochodowy odroczoney w rachunku zysków i strat	(4 179)	26 252	891	22 927
Razem	(69 358)	(63 542)	(10 076)	(6 292)

7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-30.09	01.01-30.09	01.07-30.09	01.07-30.09
	2023	2022	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	260 272	259 560	37 709	23 778
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 644 210	25 514 906	25 698 422	25 548 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	10,15	10,17	1,47	0,93
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	260 272	259 560	37 709	23 778
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	103 599	44 269	115 264	39 184
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 747 808	25 559 175	25 813 686	25 587 606
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	10,11	10,16	1,46	0,93

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 trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 30 września 2022 roku. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	412	467
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	136	143
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	-	62
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy w współpracy	1 839	345

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wypłacona dywidenda	155 545	148 637

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI – UJĘCIE SALDA WG ZAPISÓW W KSIĘGACH SPÓŁKI

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Hansom Property Company Limited	-	-	136	135
Woodsford Consulting Limited	-	-	412	211
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 400	492	1 838	141

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 września 2023 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich, przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.09.2023 (niebadane)			31.12.2022			
	Nazwa Programu Opcje w ramach programu (liczba akcji)	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 V		250 000	250 000	200 000	250 000	250 000	150 000
Program VII *)		250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000

*) Na dzień 31 grudnia 2022 r. opcje na akcje w ramach Programu VII wykazują wykonanie 50 000 opcji dla których akcje zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w dniu 26 stycznia 2023 r.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 2022 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 2022 r. nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 2022 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 2022 r. do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 875 tys. zł oraz 164 tys. zł, z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

		01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Gwarancje	19 947	21 359
Poręczenia	6 501	6 571
Razem	26 448	27 930

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Weksle, w tym:	3 900	5 900
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 900	5 900

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, 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 Grupy.

7.22 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 R.

Na dzień 30 września 2023 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 III kwartale 2023 roku działalność Grupy przebiegała bez zakłóceń, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym, wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

Koniunktura na rynku mieszkaniowym w III kwartale 2023 roku sprzyjała osiągnięciu bardzo dobrych wyników sprzedażowych przez deweloperów dysponujących odpowiednią ofertą. Obserwowany od kilku kwartałów wzrost popytu, będący efektem m.in. złagodzenia przez KNF warunków oceny zdolności kredytowej oraz systematycznie rosnących wynagrodzeń, w trzecim kwartale tego roku został dodatkowo wzmocniony efektem wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Kolejnym czynnikiem stymulującym popyt były oczekiwania na pierwsze obniżki stóp procentowych. Zostały one zmaterializowane, we wrześniu 2023 roku, nawet na poziomie głębszym od spodziewanego, w postaci decyzji RPP o obniżce stóp procentowych o 0,75 pkt. proc.

Dynamiczny wzrost popytu w połączeniu z nienadążającą za nim podażą przyczynia się z kolei do dalszego istotnego wzrostu cen mieszkań.

W Grupie Dom Development w III kwartale br. udział transakcji sfinansowanych kredytami hipotecznymi stanowił 49% sprzedaży, podczas gdy transakcje gotówkowe stanowiły 51% sprzedaży, co potwierdza utrzymujący się w dalszym ciągu znaczący poziom zakupów o charakterze inwestycyjnym.

III kwartał 2023 roku był okresem dalszej stabilizacji cen na rynku materiałów budowlanych. Niemniej jednak, utrzymująca się wysoka inflacja powoduje presję na wzrost wynagrodzeń, co z kolei może wpływać na zwiększenie kosztów budowy. W tej sytuacji, istotną przewagą Grupy Dom Development jest własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów.

W odpowiedzi na stale rosnący popyt, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty zgodnie z oczekiwaniami rynkowymi, uzupełniając tym samym ofertę dostępnych mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje nam większą przewidywalność przy uruchamianiu nowych inwestycji i tym samym ogranicza zagrożenie dla naszej marży. Zapewnia to satysfakcjonującą rentowność realizowanych przez nas projektów deweloperskich. Realizowanie wszystkich inwestycji Grupy Dom Development przez własnych generalnych wykonawców, dodatkowo sprzyja osiąganej zyskowości przy utrzymaniu wysokiej jakości. W ostatnim kwartale 2023 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę produktową o nowe projekty.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy, zakończonym 30 września 2023 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELPERSKICH W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA*)	LOKALIZACJA*)	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	180
Osiedle Jagiellońska etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	45
Synteza AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	101
Lema ABC	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	189
Dynamika E-F-G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	114
Osiedle Beauforta 2 bud. A5-A6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	87
Osiedle Zielna etap 3 faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	72
Apartamenty nad Rzeką	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	152
29 Aleja etap B	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	151
Górka Narodowa C3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	147
I KWARTAŁ 2023			1 375
Osiedle Przystanek Międzylesie faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Apartamenty Białej Koniczyny faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Osiedle Przy Alejach faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	122
Osiedle Urbino 2 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	139
Przy Błoniach 3 bud. B1, B8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	124
Osiedle Komedy etap 5	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	115
Osiedle Zielna etap 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	123
Osiedle Braniborska faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	187
Osiedle Międzyleska faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	159
II KWARTAŁ 2023			1 148
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 11 faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	89
Osiedle Przy Ryżowej faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	151
Osiedle Wilno VII faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	60
Osiedle Wilno VII faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	126
Apartamenty Literacka faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Konstelacja bud. C4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	51
Widoki bud. E,F	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	64
Osiedle Synteza bud. C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	120
Osiedle Harmonia	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	173
III KWARTAŁ 2023			934
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		3 457
PODSUMOWANIE:			
LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 328
W OKRESIE DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	850
30 WRZEŚNIA 2023 R.	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	981
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	298

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. na rynku trójmiejskim, do którego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA*)	LOKALIZACJA*)	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71	Dom Development S.A.	Warszawa	234
Osiedle Ceramiczna	Dom Development S.A.	Warszawa	346
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	88
Osiedle przy Błoniach	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	110
I KWARTAŁ 2023			778
Dom na Służewcu (Kłobucka)	Dom Development S.A.	Warszawa	108
DOKI - zadanie 2 (B)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	134
Wydma	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Dynamika C-D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
Zielony Południk bud. 24-25	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
Osiedle Beauforta 2 bud. A1-A4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	186
Osiedle Komedy faza 4	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	131
II KWARTAŁ 2023			768
Zielony Południk bud. 26-27	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	93
Osiedle Zielna etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	146
Osiedle Chociebuska	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	196
III KWARTAŁ 2023			435
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		1 981
PODSUMOWANIE:			
LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 R.	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	776
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	732
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	473
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	-

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. na rynku trójmiejskim, do którego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom przez spółki Grupy, w okresie dziewięciu i trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH

SPÓŁKA	LOKALIZACJA	01.01-30.09 2023	01.01-30.09 2022	01.07-30.09 2023	01.07-30.09 2022
Dom Development S.A.	Warszawa	1 224	1 535	136	241
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	852	689	272	141
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	287	260	119	24
Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	Kraków*)	170	114	8	14
RAZEM		2 533	2 598	535	420

*) Dane dla Krakowa obejmują przekazania we wszystkich spółkach Grupy, działających na rynku krakowskim

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022

DYWIDENDY WYPŁACONE

W dniu 15 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2022 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2022 w kwocie 91 001 662,08 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 4 lipca 2023 roku.

Dywidenda za rok 2021 w kwocie 268 258 431,00 zł (tj. 10,50 zł na każdą akcję) została wypłacona przez Spółkę w dniu 16 sierpnia 2022 roku.

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W dniu 15 września 2023 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Małgorzaty Kolarskiej o rezygnacji przez nią z powodów osobistych, z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezes Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku.

W dniu 20 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 stycznia 2024 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Panią Monikę Perekitko na Członka Zarządu Spółki Pani Monika Perekitko jest związana z rynkiem nieruchomości od 2004 roku, a od 2011 roku współtworzyła i była odpowiedzialna za działalność jednego z głównych deweloperów działających na polskim rynku, pełniąc funkcję członka zarządu.

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

DECYZJA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. O WYPŁACIE ZALICZKI NA POCZET DYWIDENDY ZA 2023 ROK

W dniu 6 listopada 2023 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2023 r. zgodnie z art. 349 k.s.h. Zarząd zdecydował, że zaliczka na poczet dywidendy za 2023 r. wynosić będzie 141 341 321 PLN, co oznacza, że na jedną akcję będzie przypadać kwota 5,50 PLN. Jednocześnie Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 12 grudnia 2023 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 18 grudnia 2023 r.

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła w dniu 6 listopada 2023 r. zgodę na przedmiotową wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok.

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	30.09.2023 tys. EURO (niebadane)	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	990 699	839 388
Aktywa razem	1 028 296	876 768
Kapitał własny razem	299 836	301 344
Zobowiązania długoterminowe	158 437	93 896
Zobowiązania krótkoterminowe	570 024	481 528
Zobowiązania razem	728 461	575 424
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6356	4,6899

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-30.09 2023 tys. EURO (niebadane)	01.01-30.09 2022 tys. EURO (niebadane)	01.07-30.09 2023 tys. EURO (niebadane)	01.07-30.09 2022 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	349 646	351 750	73 360	67 003
Zysk brutto ze sprzedaży	109 203	104 659	23 018	17 824
Zysk na działalności operacyjnej	68 877	66 130	10 120	5 752
Zysk brutto	72 012	68 929	10 915	6 292
Zysk netto	56 859	55 375	8 613	4 975
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,5773	4,6880	4,5058	4,7787