

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
30 CZERWCA 2024 ROKU**



# SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A. ....	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW .....	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH .....	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....	14
7.8	ZAPASY .....	14
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	15
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
7.12	KREDYTY .....	17
7.13	OBLIGACJE .....	18
7.14	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	19
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	19
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	19
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA .....	20
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE .....	21
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI .....	24
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 R. ....	25
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI .....	26
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU .....	27
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	28
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	28
7.30	PROGNOZY .....	28
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	29

# 1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2024 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 28 sierpnia 2024 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

---

**Jarosław Szanajca**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Stankiewicz**

Wiceprezes Zarządu

---

**Monika Perekitko**

Członek Zarządu

---

**Mikołaj Konopka**

Członek Zarządu

---

**Terry R. Roydon**

Członek Zarządu

## 2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		19 246	19 214
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	22 842	19 861
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	449 328	472 613
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		-	12 050
Należności długoterminowe	7.7	5 116	5 009
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.7	467 902	462 337
Pozostałe aktywa długoterminowe		12 579	11 126
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>977 013</b>	<b>1 002 210</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.8	2 035 635	2 050 861
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		81 903	52 790
Pozostałe aktywa obrotowe		59 643	74 836
Należności z tytułu podatku dochodowego		25 515	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	87 418	82 358
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	332 744	34 104
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>2 622 858</b>	<b>2 294 949</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 599 871</b>	<b>3 297 159</b>

PASYWA	Nota	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.11	25 798	25 698
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	276 458	271 558
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		897 383	765 143
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		7 802	5 484
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		291 568	299 772
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 499 519</b>	<b>1 368 165</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	470 000	470 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		10 576	-
Rezerwy długoterminowe		13 635	11 910
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	9 850	10 175
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		53 445	58 787
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>557 506</b>	<b>550 872</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		410 884	270 501
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	6 846	7 191
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	48 463	48 049
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	10 462
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	168 239	-
Rezerwy krótkoterminowe		23 110	15 767
Przychody przyszłych okresów	7.16	835 304	976 152
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>1 542 846</b>	<b>1 378 122</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>2 100 352</b>	<b>1 928 994</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>3 599 871</b>	<b>3 297 159</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.18	915 605	748 822	537 914	166 601
Koszt własny sprzedaży	7.18	(653 799)	(516 690)	(384 362)	(119 848)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>261 806</b>	<b>232 132</b>	<b>153 552</b>	<b>46 753</b>
Koszty sprzedaży		(30 684)	(26 146)	(15 717)	(11 879)
Koszty ogólnego zarządu		(53 493)	(46 987)	(27 204)	(24 048)
Pozostałe przychody operacyjne		2 960	2 275	223	1 199
Pozostałe koszty operacyjne		(15 031)	(5 341)	(11 267)	(2 789)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>165 558</b>	<b>155 933</b>	<b>99 587</b>	<b>9 236</b>
Przychody finansowe	7.19	182 836	181 082	170 844	171 330
Koszty finansowe		(22 933)	(13 713)	(12 687)	(8 301)
<b>Zysk brutto</b>		<b>325 461</b>	<b>323 302</b>	<b>257 744</b>	<b>172 265</b>
Podatek dochodowy	7.20	(33 893)	(35 871)	(20 183)	(4 386)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>291 568</b>	<b>287 431</b>	<b>237 561</b>	<b>167 879</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej *)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>291 568</b>	<b>287 431</b>	<b>237 561</b>	<b>167 879</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (w PLN)	7.21	11,31	11,22	9,21	6,55
Rozwodniony (w PLN)	7.21	11,28	11,18	9,18	6,52

\*) W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 oraz 2023 roku Spółka nie zaniechała żadnej działalności

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

## 4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Zysk netto</b>	<b>291 568</b>	<b>287 431</b>	<b>237 561</b>	<b>167 879</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	2 862	(8 621)	79	(4 128)
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>2 862</b>	<b>(8 621)</b>	<b>79</b>	<b>(4 128)</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>				
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>2 862</b>	<b>(8 621)</b>	<b>79</b>	<b>(4 128)</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(544)	1 638	(15)	784
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>2 318</b>	<b>(6 983)</b>	<b>64</b>	<b>(3 344)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>293 886</b>	<b>280 448</b>	<b>237 625</b>	<b>164 535</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>325 461</b>	<b>323 302</b>
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	7 044	6 336
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	(715)	(900)
(Zysk)/strata na inwestycjach	(154 248)	(155 352)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	(5 559)	(11 586)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	707	1 750
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	9 067	81
Zmiany stanu zapasów	15 495	65 067
Zmiany stanu należności	(29 227)	(9 657)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	131 495	(14 610)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	(130 588)	48 656
Inne korekty	715	900
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>	<b>169 647</b>	<b>253 987</b>
Odsetki otrzymane	510	7 115
Odsetki zapłacone	(17 232)	(8 784)
Zapłacony podatek dochodowy	(47 788)	(85 263)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>105 137</b>	<b>167 055</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	253	250
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	155 743	141 680
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	90 976	55 138
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych	22 953	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(75 000)	(96 517)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(6 422)	(5 015)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału	-	(45)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>188 503</b>	<b>95 491</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		141 154
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(141 154)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(45 000)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>298 640</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	34 104
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.10</b>	<b>401 624</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

### OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>	<b>765 143</b>	<b>510</b>	<b>5 484</b>	<b>299 772</b>	<b>1 368 165</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	100	4 900	-	-	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	131 533	-	-	(131 533)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	(168 239)	(168 239)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	707	-	-	707
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	291 568	291 568
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	2 318	-	2 318
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	2 318	291 568	293 886
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>100</b>	<b>4 900</b>	<b>132 240</b>	<b>-</b>	<b>2 318</b>	<b>(8 204)</b>	<b>131 354</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>	<b>897 383</b>	<b>510</b>	<b>7 802</b>	<b>291 568</b>	<b>1 499 519</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.  
Dane na dzień 30 czerwca 2024 r. nie były badane.

### OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>25 548</b>	<b>264 208</b>	<b>670 640</b>	<b>510</b>	<b>16 444</b>	<b>373 684</b>	<b>1 351 034</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	150	7 350	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	(282 682)	(282 682)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	1 750	-	-	1 750
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	287 431	287 431
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(6 983)	-	(6 983)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(6 983)	287 431	280 448
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>150</b>	<b>7 350</b>	<b>92 752</b>	<b>-</b>	<b>(6 983)</b>	<b>(86 253)</b>	<b>7 016</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>	<b>763 392</b>	<b>510</b>	<b>9 461</b>	<b>287 431</b>	<b>1 358 050</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.



## **7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**



## 7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE 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.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim oraz wyspecjalizowane podmioty prowadzące działalność budowlaną w tych lokalizacjach.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 30 czerwca 2024 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 54,81% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, a czas jej trwania jest nieograniczony.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

## 7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone 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 sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę pozostaje czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, trwająca wojna w Ukrainie może mieć w przyszłości wpływ zarówno na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego 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 oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 28 sierpnia 2024 roku.

## 7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego 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 Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone 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 sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 *Leasing* uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania 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..
- 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).
- Zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”). W maju 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji. Zmiany do standardów wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Spółka 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 Komitets 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 skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień w zakresie niektórych miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymierności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymierności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2025 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego 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 Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki i przyjęte założenia biznesowe.

### 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 Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane, nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- analizy 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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	2 297	1 304
Środki transportu	3 250	2 809
Grunty i budynki	2 854	2 406
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	14 441	13 342
<b>Razem</b>	<b>22 842</b>	<b>19 861</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.6 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

### UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	472 613
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>449 328</b>	<b>472 613</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 i 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.06.2024			Stan na 31.12.2023		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	17 502	17 502	100%	35 802	35 802
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Euro Styl S.A.	100%	265 472	265 472	100%	265 473	265 473
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	162 722	162 722	100%	162 722	162 722
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	-	-	100%	8 784	4 984
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>449 328</b>	<b>449 328</b>		<b>476 413</b>	<b>472 613</b>

- Euro Styl S.A.**

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta i okolic.

Grupa ta posiada w swoim portfelu spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., która realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A..
- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.**

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.
- Dom Development Kraków Sp. z o.o.**

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa.
- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.**

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.
- Dom Construction Sp. z o.o.**

Spółka zależna Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowy inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.).
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.**

Spółka posiada 46% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.
- Fundacja Nasz Dom**

Cele i zakres działań Fundacji są związane z prowadzoną przez Spółkę i Grupę działalnością, czyli tworzeniem miejsc do życia, rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych oraz wspieraniem strategii zrównoważonego rozwoju Grupy. Działania Fundacji obejmowały będą pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej, w tym poza granicami kraju, np. w Ukrainie, zaangażowanie w życie lokalnych społeczności poprzez projekty prospołeczne oraz wsparcie dla inicjatyw charytatywnych.

#### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 ROKU

- Kontynuacja koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.**

W dniu 10 czerwca 2024 r. Spółka sprzedała udziały w spółce zależnej Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. do innej spółki zależnej Dom Development Kraków sp. z o.o.

W czerwcu 2024 r. spółka Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. przekazała zawiadomienie o zamiarze połączenia Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej) oraz Dom Development Kraków sp. z o.o. (jako spółki przejmującej). Połączenie to zostało zarejestrowane w KRS pod datą 1 sierpnia 2024 r.

## 7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 189	1 804
Pozostałe należności długoterminowe	2 927	3 205
<b>Razem</b>	<b>5 116</b>	<b>5 009</b>

POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	467 902	462 337
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
<b>Razem</b>	<b>467 902</b>	<b>462 337</b>

Pożyczki prezentowane w powyższych zestawieniach wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy.

### UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 30 czerwca 2024 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2025	245 000
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	21 652
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	82 000
<b>Razem</b>				<b>467 902</b>

## 7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>69 513</b>	<b>77 386</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	69 513	77 386
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 873 614</b>	<b>1 833 538</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 865 561	1 823 899
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	38 961	40 548
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 909)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>92 508</b>	<b>139 937</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	98 737	146 166
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
<b>Razem</b>	<b>2 035 635</b>	<b>2 050 861</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>37 137</b>	<b>47 134</b>
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>37 137</b>	<b>47 134</b>

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	855 000	765 000

## 7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	55 846	67 421
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	31 572	14 937
<b>Razem</b>	<b>87 418</b>	<b>82 358</b>

W pozycji *Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych* prezentowane są otrzymane od klientów Spółki 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 budowy infrastruktury na realizowanych przez Spółkę projektach deweloperskich.

## 7.10 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	30.06.2024 (niebadane)	30.06.2023	31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	13 742	16 133	7 356
Lokaty krótkoterminowe	319 002	385 491	26 748
Inne	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>332 744</b>	<b>401 624</b>	<b>34 104</b>

## 7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy - Liczba akcji	Kapitał zakładowy - Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
<b>Stan na dzień 01.01.2024</b>	<b>25 698 422</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>
Zmiana	100 000	100	4 900
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>25 798 422</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>

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.



## REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 24 stycznia 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 698 422,00 zł do kwoty 25 798 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AJ i AK została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja tych akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., (patrz nota 7.23).

W dniu 30 stycznia 2024r r. 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 AJ wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 6 lutego 2024r r. Pan Leszek Stankiewicz dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AK wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 13 lutego 2024 roku. W dniu 28 maja 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie, zgodnie z którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zawarł ze Spółką umowę o rejestrację w depozycie papierów wartościowych do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AJ oraz do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AK, wyemitowanych przez Spółkę. Rejestracja przedmiotowych akcji nastąpiła na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w związku z wyrejestrowaniem warrantów subskrypcyjnych, z których zostało wykonane prawo objęcia ww. akcji. Z dniem 29 lipca 2024 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji 50 000 akcji serii AJ oraz 50 000 akcji serii AK z notowanymi akcjami Spółki oznaczonymi kodem PLDMDVL00012. W tym samym dniu akcje serii AJ oraz AK zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

## 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 SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	54,81	14 140 441	54,81
PTE Allianz Polska S.A.*	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64

\*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2024 r.		
	Akcje	Wartość nominalna akcji (w tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>ZARZĄD</b>						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Leszek Stankiewicz	150 000	150	100 000	250 000	-	-
Monika Perekitko	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
<b>RADA NADZORCZA</b>						
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 2024 roku po 20% udziałów każdy.

## 7.12 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2024

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	-	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-

### KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2024

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Bank Millennium S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	17.12.2024
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	50 000	PLN	-	PLN	14.11.2026
VeloBank S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	30.11.2025
<b>Razem kredyty bankowe</b>		<b>570 000</b>	<b>PLN</b>	-	<b>PLN</b>	

Na dzień 30 czerwca 2024 r. i na dzień 31 grudnia 2023 r. wszystkie posiadane przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

### 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 czerwca 2024 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.

#### 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 czerwca 2024 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

#### Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

#### Kredyt w ING Bank Śląski S.A.

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

#### Kredyt w VeloBank S.A.

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

W pozycji *Kredyty* Spółka 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 Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

## 7.13 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	470 000	470 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	50 000	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>520 000</b>	<b>520 000</b>

W pozycji *Obligacje* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązania 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 Spółkę 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.

##### 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 SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2024

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

#### EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2024

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
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
<b>Razem</b>			<b>520 000</b>		

Obligacje pozostające do wykupu, zostały wprowadzone do obrotu i notowania w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Podstawowe warunki emisji obligacji z przyszłym terminem zapadalności znajdują się na stronie:

<https://inwestor.domd.pl/pl/obligacje>

## 7.14 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	6 846	7 191
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>6 846</b>	<b>7 191</b>

## 7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W bilansie Spółki 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.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>48 463</b>	<b>48 049</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	42 616	42 856
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 847	5 193
Pozostałe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>9 850</b>	<b>10 175</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	9 850	10 175
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>58 313</b>	<b>58 224</b>

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

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 42 616 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 3 722 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 857 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 35 037 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

## 7.16 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	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	835 304	976 152
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>835 304</b>	<b>976 152</b>

## 7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki 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 Grupy.

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

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane przez poszczególne segmenty.

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

Informacja dotycząca segmentów działalności przedstawiona jest w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, które przedstawia działalność operacyjną na wszystkich wyżej wymienionych rynkach (segmentach operacyjnych i sprawozdawczych).

## 7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2023	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	845 347	700 630	496 628	138 656
Przychody ze sprzedaży usług	70 258	48 192	41 286	27 945
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>915 605</b>	<b>748 822</b>	<b>537 914</b>	<b>166 601</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(600 109)	(480 533)	(353 079)	(97 975)
Koszty sprzedaży usług	(53 690)	(36 157)	(31 283)	(21 873)
Koszty sprzedaży towarów	-	-	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(653 799)</b>	<b>(516 690)</b>	<b>(384 362)</b>	<b>(119 848)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>261 806</b>	<b>232 132</b>	<b>153 552</b>	<b>46 753</b>

## 7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 6 miesiący zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023	Okres 3 miesiący zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	22 162	20 852	11 083	11 463
Otrzymane dywidendy	155 743	159 336	155 743	159 336
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	74	-	37	(331)
Odsetki pozostałe	404	115	183	83
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-	-	-
Pozostałe	4 453	779	3 798	779
<b>Razem</b>	<b>182 836</b>	<b>181 082</b>	<b>170 844</b>	<b>171 330</b>

## 7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 6 miesiący zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023	Okres 3 miesiący zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	11 811	26 585	2 688	14 326
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	22 082	9 286	17 495	(9 940)
<b>Razem</b>	<b>33 893</b>	<b>35 871</b>	<b>20 183</b>	<b>4 386</b>

## 7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 6 miesiący zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023	Okres 3 miesiący zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	291 568	287 431	237 561	167 879
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 774 246	25 616 654	25 798 422	25 648 971
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>11,31</b>	<b>11,22</b>	<b>9,21</b>	<b>6,55</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	291 568	287 431	237 561	167 879
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	63 506	89 149	65 699	101 165
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 837 752	25 705 803	25 864 121	25 750 136
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>11,28</b>	<b>11,18</b>	<b>9,18</b>	<b>6,52</b>

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

## 7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 i 2023 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023</b>
<b>Usługi konsultingowe</b>		
Hansom Property Company Limited	1 810	1 622
<b>Zakup nieruchomości</b>		
Dom Land sp. z o.o.	11 073	-
<b>Umowy o współpracy</b>		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	44	29
Euro Styl S.A.	-	9
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	-	1 190
<b>Usługi budowlane</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	429 304	311 322
<b>Pozostałe</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	10	-
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	4	-

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)</b>
<b>Umowy o współpracy</b>		
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	3	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	5	5
Euro Styl S.A.	2 724	2 662
Euro Styl Construction sp. z o.o.	3	2
Dom Land sp. z o.o.	5	5
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	2 283	1 905
Dom Construction sp. z o.o.	5 302	4 103
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	292	395
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 742	1 412
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	21	0
Dom Development Kraków 2 sp. z o.o.	-	153
Issogne sp. z o.o.	-	5
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	5
Sento S.A.	-	58

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)</b>
<b>Udzielona pożyczka</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	75 000	48 000
Euro Styl S.A.	-	48 517
<b>Splacona pożyczka</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	10 000	40 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	60 200	2 900
<b>Otrzymane odsetki od pożyczki netto</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	10 289	5 945
Euro Styl S.A.	4 840	4 396
Dom Development Kraków sp. z o.o.	5 647	1 897

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)</b>
<b>Zwrot dopłaty do kapitału</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(18 300)	-
<b>Wpłata Kapitału Zakładowego</b>		
Issogne sp. z o.o.	-	45

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO ROZLICZAJĄCY KAUCJE:</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023</b>
<b>Zatrzymane kaucje gwarancyjne</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	2 598	-

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023</b>
<b>Dywidenda otrzymana</b>		
Euro Styl S.A.	131 201	131 364
Dom Construction sp. z o.o.	20 875	16 856
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	2 399	800
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	1 268	10 316

<b>SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki</b>	<b>30.06.2024 (niebadane)</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Należności od podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>490 896</b>	<b>516 950</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>487 944</b>	<b>500 444</b>
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	13	13
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	-	3
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	13 500	31 800
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	245 000	180 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 187	1 007
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	119 250
Euro Styl S.A.	1 276	1 223
Euro Styl Construction sp. z o.o.	(5)	3
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	145	235
Dom Construction sp. z o.o.	2 858	2 859
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	103 652	163 087
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 034	964
Fundacja Nasz Dom	34	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>2 952</b>	<b>16 506</b>
Dom Land sp. z o.o.	-	13 554
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 952	2 952



SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>163 075</b>	<b>83 407</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>162 945</b>	<b>83 277</b>
Dom Construction sp. z o.o.	160 347	79 434
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	2 598	2 575
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	1 268
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
Hansom Property Company Limited	130	130

## 7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

### PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 czerwca 2024 r. w Spółce istniał jeden aktywny Programy Opcji Menedżerskich (Program VII) przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.06.2024			31.12.2023		
	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	250 000	250 000	250 000	200 000
Program VII	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 2024 i 2023 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK. Cena emisyjna akcji została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A.

Szczegóły dotyczące emisji akcji serii AJ i AK zostały szerzej opisane w nocie 7.11.

#### Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 i 2023r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 i 2023r do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 708 tys. zł oraz 1 750 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	50,00
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>100 000</b>	<b>200 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

## 7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Gwarancje	23 244	17 917
Poreczenia	8 036	12 651
<b>Razem</b>	<b>31 280</b>	<b>30 568</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 R.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

## 7.26 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

### WPŁYW OTOCZENIA GOSPODARCZEGO NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I półroczu 2024 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

Koniunktura na rynku mieszkaniowym w I półroczu 2024 roku weszła w fazę pewnej stabilizacji. Nie przyczyniło się to jednak znacząco do zakłócenia osiągnięcia bardzo dobrych wyników sprzedażowych przez naszą organizację – dewelopera o ugruntowanej pozycji, silnej marce i dysponującego odpowiednią ofertą. Drugi kwartał przyniósł lekkie schłodzenie popytu, przy jednoczesnej dalszej stopniowej odbudowie podaży mieszkań na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach. Brak jednoznacznych informacji o tym czy, kiedy i w jakiej ostatecznej formie wprowadzony zostanie nowy rządowy program preferencyjnych kredytów hipotecznych #naStart sprawiał, że część nabywców wstrzymywała się z decyzją o zakupie mieszkania. Popyt na mieszkania oferowane przez Spółkę pozostaje niezmiennie stabilny, zarówno ze strony klientów finansujących zakup kredytem hipotecznym, jak i klientów gotówkowych.

I półrocze 2024 roku było okresem dalszej stabilizacji kosztów budowy. Ceny materiałów budowlanych charakteryzowały się ujemną dynamiką wynoszącą średnio około 1,3% r/r. Dodatkowo, istotną przewagą 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 silny popyt, Spółka sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę 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 Dom Development przez własnych generalnych wykonawców dodatkowo sprzyja osiąganiu oczekiwanej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W kolejnych kwartałach 2024 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty.

### ISTOTNE ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2024 R.

#### BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2024 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 10 faza 1	Warszawa	145
Osiedle Urbino etap 2 faza 2	Warszawa	100
Osiedle Przy Alejach faza 3	Warszawa	105
Osiedle Harmonia Mokotów faza 2	Warszawa	213
Osiedle Przy Forcie faza 1	Warszawa	124
<b>I KWARTAŁ 2024</b>		<b>687</b>
Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1a	Warszawa	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. E)	Warszawa	118
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. F)	Warszawa	90
Osiedle Przy Alejach Etap 2	Warszawa	150
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3	Warszawa	105
Apartamenty Rudnickiego Etap 1	Warszawa	141
<b>II KWARTAŁ 2024</b>		<b>762</b>
<b>RAZEM</b>		<b>1 449</b>

**BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2024 R.:**

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Warszawa	44
Apartamenty Koło Parków	Warszawa	133
<b>I KWARTAŁ 2024</b>		<b>248</b>
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 4	Warszawa	85
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 6	Warszawa	125
Osiedle Jagiellońska Etap 1	Warszawa	134
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 1	Warszawa	129
<b>II KWARTAŁ 2024</b>		<b>473</b>
<b>RAZEM</b>		<b>721</b>

Ponadto, w I półroczu 2024 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono realizację projektów deweloperskich na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

**INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH**

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r. i 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2024	2023
I kwartał	526	907
II kwartał	562	181
<b>Razem</b>	<b>1 088</b>	<b>1 088</b>

## 7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

**ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2023 WYPŁACONA W 2023 ROKU**

W dniu 6 listopada 2023 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, co dało 5,50 zł na każdą akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 12 grudnia 2023 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2023 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 698 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2023 r. dywidenda została wypłacona.

**PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023**

W dniu 19 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podjęła uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki postanowiło zysk netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 441 113 631,24 zł, podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto za rok 2023 w kwocie 309 581 064,00 zł, tj. 12,00 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, tj. 5,50 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2023 r. - że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 dla akcjonariuszy wynosi 168 239 743,00 zł, z tym że:

a) w odniesieniu do 25 698 422 akcji Spółki, które były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wynosi 167 039 743,00 zł tj. 6,50 zł na jedną akcję,

b) w odniesieniu do 100 000 akcji Spółki, które nie były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wynosi 1 200 000,00 zł tj. 12,00 zł na jedną akcję,

2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 131 532 567,24 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte są dywidendą. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki ustaliło dzień dywidendy na 26 czerwca 2024 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 4 lipca 2024 roku.

Dywidenda za rok 2022 w kwocie 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2023 roku.

## 7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

### ZARZĄD

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.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu

Monika Perekitko – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

### RADA NADZORCZA

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

## 7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

### WYPŁATA DYWIDENDY

Dywidenda za rok 2023 została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2024 roku zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki (opisaną w nocie 7.27).

## 7.30 PROGNOZY

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

## 7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	30.06.2024 tys. EURO (niebadane)	31.12.2023 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	608 128	527 817
Aktywa razem	834 656	758 316
Kapitał własny razem	347 674	314 665
Zobowiązania długoterminowe	129 262	126 695
Zobowiązania krótkoterminowe	357 720	316 955
Zobowiązania razem	486 982	443 651
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,3130</b>	<b>4,3480</b>

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 w tys. EURO	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	212 393	162 327	125 076	36 813
Zysk brutto ze sprzedaży	60 731	50 321	35 704	10 331
Zysk na działalności operacyjnej	38 405	33 803	23 156	2 041
Zysk brutto	75 497	70 084	59 931	38 065
Zysk netto	67 635	62 308	55 238	37 095
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,3109</b>	<b>4,6130</b>	<b>4,3007</b>	<b>4,5256</b>