



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku**

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS .....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. ....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	9
7.3.	Zasady rachunkowości .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	10
7.5.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	11
7.6.	Zapasy.....	11
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	12
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty.....	15
7.11.	Obligacje .....	16
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	17
7.13.	Zobowiązania z tytułu leasingu .....	17
7.14.	Przychody przyszłych okresów .....	18
7.15.	Sprawozdawczość segmentowa .....	18
7.16.	Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży .....	20
7.17.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	20
7.18.	Zysk na akcję .....	20
7.19.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	21
7.20.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.21.	Zobowiązania warunkowe .....	23
7.22.	Istotne sprawy sądowe .....	23
7.23.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy .....	23
7.24.	Dywidenda.....	25
7.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	25
7.26.	Prognozy .....	26
7.27.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro .....	26

## **1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku, na które składa się:

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

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 9 listopada 2020 roku.

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

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



## 2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		15 403	14 228
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	39 828	44 019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		9 361	5 927
Należności długoterminowe		1 761	1 876
Pozostałe aktywa długoterminowe		3 292	2 797
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>69 645</b>	<b>68 847</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.6	2 566 481	2 509 632
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		55 977	62 166
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		14 346	418
Pozostałe aktywa obrotowe		6 475	4 968
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	85 826	61 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	380 580	253 318
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>3 109 685</b>	<b>2 892 089</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 179 330</b>	<b>2 960 936</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.9	25 218	25 068
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		251 038	245 188
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		612 031	543 715
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(4 327)	(2 161)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		142 443	271 877
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 026 913</b>	<b>1 084 197</b>
Udziały niekontrolujące		31	34
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>1 026 944</b>	<b>1 084 231</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	23 000	85 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	360 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		18 196	10 714
Rezerwy długoterminowe		20 983	18 687
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	7.13	25 866	26 970
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		72 951	67 644
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>520 996</b>	<b>469 015</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		282 930	321 643
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	14
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	2 903	1 311
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	7.13	90 361	98 525
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		788	34 829
Rezerwy krótkoterminowe		17 826	17 021
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 236 582	834 347
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 631 390</b>	<b>1 407 690</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>2 152 386</b>	<b>1 876 705</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>3 179 330</b>	<b>2 960 936</b>

**Dom Development S.A.**

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

**3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.16</b>	1 135 352	1 154 486	363 191	387 645
Koszt własny sprzedaży	<b>7.16</b>	(779 722)	(820 380)	(246 954)	(277 883)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>355 630</b>	<b>334 106</b>	<b>116 237</b>	<b>109 762</b>
Koszty sprzedaży		(44 626)	(48 350)	(15 215)	(15 493)
Koszty ogólnego zarządu		(78 983)	(69 809)	(26 518)	(24 462)
Pozostałe przychody operacyjne		3 525	7 067	1 023	1 724
Pozostałe koszty operacyjne		(7 753)	(10 818)	(1 640)	(2 788)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>227 793</b>	<b>212 196</b>	<b>73 887</b>	<b>68 743</b>
Przychody finansowe		2 764	2 788	432	1 087
Koszty finansowe		(12 067)	(3 257)	(2 299)	(1 281)
<b>Zysk brutto</b>		<b>218 490</b>	<b>211 727</b>	<b>72 020</b>	<b>68 549</b>
Podatek dochodowy	<b>7.17</b>	(43 262)	(41 395)	(14 460)	(13 533)
<b>Zysk netto</b>		<b>175 228</b>	<b>170 332</b>	<b>57 560</b>	<b>55 016</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		175 231	170 336	57 561	55 017
Udziały niekontrolujące		(3)	(4)	(1)	(1)
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.18</b>	6,96	6,80	2,28	2,19
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.18</b>	6,91	6,77	2,26	2,18



#### 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>175 228</b>	<b>170 332</b>	<b>57 560</b>	<b>55 016</b>
<b>Inne całkowite dochody/(straty)</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 674)	(725)	(43)	(236)
Podatek dochodowy	508	138	8	45
<b>Inne całkowite dochody/(straty) netto</b>	<b>(2 166)</b>	<b>(587)</b>	<b>(35)</b>	<b>(191)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>173 062</b>	<b>169 745</b>	<b>57 525</b>	<b>54 825</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadający na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	173 065	169 749	57 526	54 826
Udziały niekontrolujące	(3)	(4)	(1)	(1)

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

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>218 490</b>	<b>211 727</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		11 192	11 150
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych		131	(128)
Zysk/(strata) na inwestycjach		(325)	201
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		7 190	7 644
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		3 226	2 042
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		3 359	965
Zmiany stanu zapasów		(15 136)	(398 538)
Zmiany stanu należności		(3 672)	835
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(46 822)	107 236
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		351 944	218 311
Inne korekty		126	376
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>529 703</b>	<b>161 821</b>
Odsetki otrzymane		1 004	1 950
Odsetki zapłacone		(10 381)	(9 092)
Zapłacony podatek dochodowy		(86 676)	(71 066)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>433 650</b>	<b>83 613</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		820	651
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	13
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		159	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(400)	(3 000)
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy		50	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(7 498)	(9 521)
Wydatki z tytułu zaliczek na nabycie aktywów finansowych		-	-
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(3 745)	(1 050)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(10 614)</b>	<b>(12 907)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	<b>7.9</b>	6 000	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.10</b>	257 946	139 520
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	<b>7.11</b>	100 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	<b>7.10</b>	(319 960)	(134 462)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.11</b>	(100 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(239 575)	(226 907)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(185)	(198)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(295 774)</b>	<b>(218 547)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>127 262</b>	<b>(147 841)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>253 318</b>	<b>282 492</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>380 580</b>	<b>134 651</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>25 068</b>	<b>245 188</b>	<b>543 715</b>	<b>510</b>	<b>(2 161)</b>	<b>271 877</b>	<b>1 084 197</b>	<b>34</b>	<b>1 084 231</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	5 850	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	65 090	-	-	(65 090)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.24)	-	-	-	-	-	(239 575)	(239 575)	-	(239 575)
Utworzenie kapitału zapasowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	3 226	-	-	-	3 226	-	3 226
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	175 231	175 231	(3)	175 228
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 166)	-	(2 166)	-	(2 166)
<b>Saldo na dzień 30 września 2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>25 218</b>	<b>251 038</b>	<b>612 031</b>	<b>510</b>	<b>(4 327)</b>	<b>142 443</b>	<b>1 026 913</b>	<b>31</b>	<b>1 026 944</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszon a o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>24 968</b>	<b>241 788</b>	<b>551 395</b>	<b>510</b>	<b>(2 148)</b>	<b>229 960</b>	<b>1 046 473</b>	<b>69</b>	<b>1 046 542</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)	(38)	(226 907)
Utworzenie kapitału zapasowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	2 042	-	-	-	2 042	-	2 042
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	170 336	170 336	(4)	170 332
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(587)	-	(587)	-	(587)
<b>Saldo na dzień 30 września 2019</b> <i>(niebadane)</i>	<b>25 068</b>	<b>245 188</b>	<b>540 666</b>	<b>510</b>	<b>(2 735)</b>	<b>186 198</b>	<b>994 895</b>	<b>27</b>	<b>994 922</b>





## Dom Development S.A.

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

## 7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

#### Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice oraz Wrocław i Trójmiasto.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na dzień 30 września 2020 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 56,13% akcji Spółki (patrz nota 7.9).

#### Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

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

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Biuro sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

\*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. Posiadając 100% udziałów w Euro Styl Development sp. z o.o., Spółka 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. jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy. Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

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



## Dom Development S.A.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r, 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 2020 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

## **7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej spółek Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w związku z ogłoszonym stanem epidemii COVID-19 na terenie Polski, Zarząd Spółki dokonał dodatkowych analiz w szczególności wrażliwości płynności finansowej spółek Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej spółek Grupy spowodowane epidemią. W ocenie Zarządu Spółki spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej spółek Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta i nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 2020 roku.

## **7.3. Zasady rachunkowości**

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za

rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 roku:

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

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

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

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

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

#### **7.4. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

##### **Budżety projektów budowlanych**

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej



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

- Bieżącej oceny rentowności projektów
- Weryfikacji potrzeby ewentualnego utworzenia (lub zmiany) odpisu aktualizującego wartość zapasów
- Tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

### Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych, miejsc garażowych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

### Sezonowość

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7.5. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<i>(niebadane)</i>	
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
- Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	5 456	6 101
- Środki transportu	4 020	5 143
- Grunty i budynki	853	823
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	29 499	31 952
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>39 828</b>	<b>44 019</b>

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

## 7.6. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<i>(niebadane)</i>	
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>207 179</b>	<b>220 162</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	207 179	220 162
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>2 177 719</b>	<b>2 100 705</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 136 286	2 045 220
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	73 394	87 446
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 961)	(31 961)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>181 583</b>	<b>188 765</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	189 049	196 464
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 466)	(7 699)
<b>Razem</b>	<b>2 566 481</b>	<b>2 509 632</b>

**Dom Development S.A.**

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

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2019</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>39 660</b>	<b>41 338</b>
Zwiększenia	100	-
Zmniejszenia	(333)	(646)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>39 427</b>	<b>40 692</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	13 669
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	502 500	502 500

## 7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	85 721	37 050
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	105	24 487
<b>Razem</b>	<b>85 826</b>	<b>61 587</b>

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

W pozycji „Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

## 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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2019</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	219 194	13 702	23 542
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	161 345	239 575	111 059
Inne	41	41	50
<b>Razem</b>	<b>380 580</b>	<b>253 318</b>	<b>134 651</b>



## Dom Development S.A.

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

### 7.9. Kapitał zakładowy

#### Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 lipca do 30 września 2020 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.

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

	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
<b>Stan na dzień 01.01.2020</b>	<b>25 068 422</b>	<b>25 068</b>	<b>245 188</b>
Zmiana	150 000	150	5 850
<b>Stan na dzień 30.09.2020</b>	<b>25 218 422</b>	<b>25 218</b>	<b>251 038</b>

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

Celem emisji akcji serii AA jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 akcji Dom Development S.A.. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AA. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AA jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AA została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję.

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

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

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

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

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

#### Przyjęcie nowego programu Opcji Menedżerskich

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

**Dom Development S.A.**

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

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

W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia Programu VI Opcji Menedżerskich dla Marcina Drobka. Zgodnie z ww. uchwałą w sprawie przyjęcia Programu VI, Pan Marcin Drobek otrzyma jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 150 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 30 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2030 roku.

Walne Zgromadzenie udzieliło Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Spółki upoważnienia do realizacji ww. Programu VI.

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

	Stan na dzień przekazania niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	56,13	14 155 941	56,13	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,77	1 454 050	5,77	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander *)	1 313 383	5,21	1 313 383	5,21	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08	-

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

**Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.**

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	-	300 000	-	-
Małgorzata Kolarska	220 235	200 000	420 235	-	-
Mikołaj Konopka	51 292	200 000	251 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-



## Dom Development S.A.

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

### 7.10. Kredyty

#### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

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

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

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
Do 1 roku	-	14
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	23 000	85 000
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>23 000</b>	<b>85 014</b>
W tym: długoterminowe	23 000	85 000
krótkoterminowe	-	14

<b>KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2020</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
PKO BP	Warszawa	150 000	PLN	-	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000	PLN	13 000	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	10 000	PLN	18.12.2022
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>23 000</b>	<b>PLN</b>	

#### Podstawowe dane dotyczące posiadanych przez Spółkę linii kredytowych

- **Kredyt w PKO BP**  
Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2020 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.
- **Kredyt w mBank**  
Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2020 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 13 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast spółka Euro Styl S.A. oraz Dom Development S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.
- **Kredyt w banku Millennium**  
Kredyt rewolwingowy w PLN do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2020 r. spółka Dom Development S.A. wykorzystała 10 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego.

Na dzień 30 września 2020 r. i na dzień 31 grudnia 2019 r. wszystkie dostępne i zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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





## Dom Development S.A.

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

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

### 7.11. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	360 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	100 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>

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

<b>EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2020</b>				
<b>Seria</b>	<b>Data emisji</b>	<b>Kwota</b>	<b>Waluta</b>	<b>Data wykupu zgodnie z umową</b>
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
<b>Razem</b>		<b>360 000</b>	<b>PLN</b>	

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

#### Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

- Umowa z Pekao S.A.,  
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.
- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.  
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

#### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

W dniu 25 września 2020 roku Spółka wyemitowała 100 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na 25 września 2025 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.



## Dom Development S.A.

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

### 7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 903	1 311
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>2 903</b>	<b>1 311</b>

### 7.13. Zobowiązania z tytułu leasingu

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

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

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

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

<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>90 361</b>	<b>98 525</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	84 268	92 426
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 903	5 855
Pozostałe	190	244
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>25 866</b>	<b>26 970</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	25 761	26 735
Pozostałe	105	235
<b>Razem</b>	<b>116 227</b>	<b>125 495</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.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 września 2020 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 84 268 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 177 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 2 459 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 79 632 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.



## Dom Development S.A.

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

### 7.14. Przychody przyszłych okresów

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

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 236 582	834 347
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 236 582</b>	<b>834 347</b>

### 7.15. Sprawozdawczość segmentowa

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim i wrocławskim. Działalność na rynku wrocławskim i rynku trójmiejskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

W związku z powyższym w ramach Grupy segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

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

<b>Dane za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30.09.2020</b>	<b>Segmenty</b>			<b>Razem</b>
	<b>warszawski</b>	<b>wrocławski</b>	<b>trójmiejski</b>	
Przychody ze sprzedaży	746 184	101 125	288 043	1 135 352
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	229 196	27 238	103 678	360 112
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. **)	-	-	(4 482)	(4 482)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>229 196</b>	<b>27 238</b>	<b>99 196</b>	<b>355 630</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(123 609)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(4 228)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>227 793</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				(9 303)
<b>Zysk brutto</b>				<b>218 490</b>
Podatek dochodowy				(43 262)
<b>Zysk netto</b>				<b>175 228</b>

**Dom Development S.A.**

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

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 30.09.2020	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	143 832	72 734	146 625	363 191
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	44 494	21 606	52 213	118 313
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.**)	-	-	(2 076)	(2 076)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>44 494</b>	<b>21 606</b>	<b>50 137</b>	<b>116 237</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(41 733)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(617)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>73 887</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				(1 867)
<b>Zysk brutto</b>				<b>72 020</b>
Podatek dochodowy				(14 460)
<b>Zysk netto</b>				<b>57 560</b>

Dane za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30.09.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	987 810	52 781	113 895	1 154 486
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	284 759	10 110	49 114	343 983
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.**)	-	-	(9 877)	(9 877)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>284 759</b>	<b>10 110</b>	<b>39 237</b>	<b>334 106</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(118 159)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(3 751)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>212 196</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				(469)
<b>Zysk brutto</b>				<b>211 727</b>
Podatek dochodowy				(41 395)
<b>Zysk netto</b>				<b>170 332</b>

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 30.09.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	309 903	49 282	28 460	387 645
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	89 410	9 505	13 113	112 028
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.**)	-	-	(2 266)	(2 266)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>89 410</b>	<b>9 505</b>	<b>10 847</b>	<b>109 762</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(39 955)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(1 064)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				<b>68 743</b>
Przychody i koszty finansowe, netto				(194)
<b>Zysk brutto</b>				<b>68 549</b>
Podatek dochodowy				(13 533)
<b>Zysk netto</b>				<b>55 016</b>

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

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

**Dom Development S.A.**

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

**7.16. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2020</b>	<b>01.01- 30.09.2019</b>	<b>01.07 - 30.09.2020</b>	<b>01.07 - 30.09.2019</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 083 140	1 122 470	354 756	369 232
Przychody ze sprzedaży usług	13 566	17 755	4 329	7 574
Przychody ze sprzedaży gruntów	38 646	14 261	4 106	10 839
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 135 352</b>	<b>1 154 486</b>	<b>363 191</b>	<b>387 645</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(734 148)	(793 757)	(237 924)	(260 230)
Koszty sprzedaży usług	(12 433)	(15 781)	(4 023)	(6 441)
Koszty sprzedaży gruntów	(33 374)	(11 488)	(5 007)	(11 212)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	233	646	-	-
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(779 722)</b>	<b>(820 380)</b>	<b>(246 954)</b>	<b>(277 883)</b>
<b>Zysk na sprzedaży brutto</b>	<b>355 630</b>	<b>334 106</b>	<b>116 237</b>	<b>109 762</b>

**7.17. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2020</b>	<b>01.01- 30.09.2019</b>	<b>01.07 - 30.09.2020</b>	<b>01.07 - 30.09.2019</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(38 706)	(68 654)	(11 265)	(23 717)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(4 556)	27 259	(3 195)	10 184
<b>Razem</b>	<b>(43 262)</b>	<b>(41 395)</b>	<b>(14 460)</b>	<b>(13 533)</b>

**7.18. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2020</b>	<b>01.01- 30.09.2019</b>	<b>01.07 - 30.09.2020</b>	<b>01.07 - 30.09.2019</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	175 231	170 336	57 561	55 017
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 168 604	25 046 810	25 218 422	25 068 422
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>6,96</b>	<b>6,80</b>	<b>2,28</b>	<b>2,19</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	175 231	170 336	57 561	55 017
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	174 582	132 038	195 966	134 209
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 343 186	25 178 848	25 414 388	25 202 631
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>6,91</b>	<b>6,77</b>	<b>2,26</b>	<b>2,18</b>

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



## Dom Development S.A.

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

### 7.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	01.07- 30.09.2019 <i>(niebadane)</i>
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:</b>			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	267	478
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	124	128
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	17	28
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:</b>			
Groupe Belleforêt S.à r.l. (poprzednio SCOP Poland S.à.r.l., a wcześniej Dom Development B.V.)	Dywidenda wypłacona	134 481	-

<b>SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki</b>				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
<b>Saldo razem</b>	-	-	<b>238</b>	<b>369</b>
<b>Jednostki zależne</b>	-	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>238</b>	<b>369</b>
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	1
Woodsford Consulting Limited	-	-	238	368

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

### 7.20. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

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

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	30.09.2020		
Program IV	500 000	500 000	300 000
Program V	250 000	250 000	50 000

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2019		
500 000	500 000	200 000
250 000	250 000	-



## Dom Development S.A.

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

### Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku w Spółce nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Informacja o uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Programu VI Opcji Menedżerskich dla Marcina Drobka została opisana w nocie 7.9.

### Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. 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 2020 i 2019 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 075 tys. zł. oraz 681 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.07 - 30.09.2020</b>	<b>01.07 - 30.09.2019</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>400 000</b>	<b>300 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>17 000</b>	<b>10 500</b>
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)	-	-
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>400 000</b>	<b>300 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>17 000</b>	<b>10 500</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-



## Dom Development S.A.

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

### 7.21. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Gwarancje	963	963
Poręczenia	28 119	42 034
<b>Razem</b>	<b>29 082</b>	<b>42 997</b>

Ponadto, niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	4 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	12	50
<b>Razem</b>	<b>2 012</b>	<b>4 050</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### 7.22. Istotne sprawy sądowe

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

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

#### Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

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

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. szybko dostosowała się do nowych warunków i zachowała ciągłość we wszystkich obszarach działalności. Rozpoczęte budowy były realizowane zgodnie z harmonogramem i budżetem, a gotowe mieszkania w terminie przekazywane klientom. Sprawna organizacja umożliwiła szybką odpowiedź na powrót popytu, dzięki której Grupa umocniła swoją pozycję rynkową, w szczególności na rynku warszawskim i trójmiejskim. W pierwszych miesiącach epidemii, którym towarzyszyła duża zmienność i niepewność w otoczeniu rynkowym, Zarządy spółek z Grupy wstrzymały rozpoczęcie budowy części projektów. W obliczu odbicia i utrzymywania się popytu na wysokim poziomie, w III kwartale Grupa wprowadziła do realizacji 17 nowych projektów z 1 780 lokalami, co stanowi istotny wzrost aktywności w porównaniu do 1 082 lokali wprowadzonych do budowy w całym I półroczu 2020 roku.

W związku z epidemią COVID-19 Zarząd Spółki skorzystał z jednorazowej możliwości odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w późniejszym terminie i zwołał je na dzień 31 sierpnia 2020 roku. Akcjonariusze Spółki zdecydowali o wypłacie rekordowej dywidendy w kwocie 9,50 zł na akcję, co oznacza łączną wypłatę w kwocie 239 575 tys. zł, która nastąpiła w dniu 14 września 2020 roku.





## Dom Development S.A.

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

Mimo rekordowej dywidendy wypłaconej akcjonariuszom Dom Development S.A., Grupa jest w bardzo komfortowej sytuacji finansowej – na dzień 30 września 2020 roku wykazała stan środków pieniężnych i środków na rachunkach powierniczych w kwocie 466 406 tys. zł przy zadłużeniu z tytułu kredytów i obligacji na poziomie 383 000 tys. zł.

Struktura zadłużenia Grupy jest niezmiennie bardzo dobra, choć uległa istotnym zmianom w trakcie III kwartału 2020 roku. W analizowanym okresie, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. spłaciła kredyty bankowe o wartości 200 000 tys. zł, które zostały uruchomione w początkowym etapie epidemii COVID-19 w celu zabezpieczenia płynności finansowej Grupy. W ocenie Zarządu Spółki, udostępnione Grupie linie kredytowe o wartości 362 000 tys. zł są w obecnej sytuacji wystarczającym zabezpieczeniem jej finansowania. Ponadto względna stabilizacja na rynkach finansowych w III kwartale 2020 roku umożliwiła Spółce emisję na korzystnych warunkach 5-letnich niezabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. zł serii DOMDET4250925. Przedmiotowe obligacje zastąpiły w strukturze finansowania Spółki obligacje o tej samej wartości wykupione w czerwcu 2020 roku.

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

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

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Wilno V etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	323	3	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 5	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 6	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 7	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 8	Euro Styl S.A.	Popularny	23	-	I kw. 2020 r.
Locus budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	91	-	I kw. 2020 r.
Osiedle Głębocka faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	60	-	II kw. 2020 r.
Dzielnica Mieszkańcowa Metro Zachód etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	129	-	II kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	153	5	II kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	50	5	II kw. 2020 r.
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 1	Euro Styl S.A.	Popularny	29	4	II kw. 2020 r.
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 2	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	II kw. 2020 r.
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 3	Euro Styl S.A.	Popularny	70	-	II kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 13	Euro Styl S.A.	Popularny	45	5	II kw. 2020 r.
Rezydencja Stanisława Augusta	Dom Development S.A.	Apartamenty	114	11	III kw. 2020 r.
Osiedle Wilno V etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	213	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Głębocka faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	204	7	III kw. 2020 r.
Dzielnica Mieszkańcowa Metro Zachód etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	124	-	III kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 14	Dom Development S.A.	Popularny	269	11	III kw. 2020 r.
Stacja Grochów etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	106	-	III kw. 2020 r.
Stacja Grochów etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	125	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynki 8,9,11	Euro Styl S.A.	Popularny	97	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynki 21-22	Euro Styl S.A.	Popularny	70	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynki 23-24	Euro Styl S.A.	Popularny	51	-	III kw. 2020 r.
Nasze Miejsce budynek A	Euro Styl S.A.	Popularny	44	-	III kw. 2020 r.
Nasze Miejsce budynek B	Euro Styl S.A.	Popularny	34	-	III kw. 2020 r.
Nasze Miejsce budynek C	Euro Styl S.A.	Popularny	46	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Przy Błoniach budynek B1	Euro Styl S.A.	Popularny	65	-	III kw. 2020 r.
Zielony Południk budynki 18-19	Euro Styl S.A.	Popularny	44	-	III kw. 2020 r.
Zielony Południk budynki 20-21	Euro Styl S.A.	Popularny	44	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Komedy etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	101	-	III kw. 2020 r.
<b>Razem</b>			<b>2 811</b>	<b>51</b>	

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



## Dom Development S.A.

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

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

Projekt	Spółka*)	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Stacja Grochów etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	138	10	I kw. 2020 r.
Osiedle Wilno III etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	116	-	I kw. 2020 r.
Osiedle Wilno III etap 5	Dom Development S.A.	Popularny	46	-	I kw. 2020 r.
Apartamenty Polanki	Euro Styl S.A.	Apartamenty	9	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	I kw. 2020 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	91	6	II kw. 2020 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Popularny	215	7	II kw. 2020 r.
Idea budynek 9	Euro Styl S.A.	Apartamenty	58	-	II kw. 2020 r.
Locus budynek 1	Euro Styl S.A.	Popularny	54	5	II kw. 2020 r.
Osiedle Spektrum budynek D	Euro Styl S.A.	Apartamenty	152	5	II kw. 2020 r.
Osiedle Mezzo budynek B1	Euro Styl S.A.	Popularny	82	-	II kw. 2020 r.
Osiedle Mezzo budynek B2	Euro Styl S.A.	Popularny	76	-	II kw. 2020 r.
Piękna 21	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	196	4	II kw. 2020 r.
Apartamenty Marina Mokotów etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	215	7	III kw. 2020 r.
Apartamenty Marina Mokotów etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	205	20	III kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 11	Dom Development S.A.	Popularny	372	9	III kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 12	Dom Development S.A.	Popularny	95	11	III kw. 2020 r.
Osiedle Port Żerań etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	152	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynek 2	Euro Styl S.A.	Popularny	15	4	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynek 3	Euro Styl S.A.	Popularny	15	4	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynek 12	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2020 r.
Osiedle Beauforta budynek 13	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	III kw. 2020 r.
<b>Razem</b>			<b>2 371</b>	<b>92</b>	

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

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 30 września 2020 r.:

Przekazania mieszkań i lokali usługowych	Rynek/Segment	01.01 -	01.01 -	01.07 -	01.07 -
		30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Dom Development S.A.	warszawski	1 125	2 114	195	633
Euro Styl S.A.	trójmiejski	542	208	315	42
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	wrocławski	266	172	182	164
<b>Razem</b>		<b>1 933</b>	<b>2 494</b>	<b>692</b>	<b>839</b>

### 7.24. Dywidenda

W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2019 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 239 575 009,00 zł, tj. 9,50 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2019 w kwocie 65 089 927,64 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 218 422 objęte zostały dywidendą. Dzień dywidendy ustalono na 7 września 2020 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy na 14 września 2020 roku.

### 7.25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

**Dom Development S.A.**

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

**7.26. Prognozy**

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

**7.27. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro**

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2019</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	686 950	679 133
Aktywa razem	702 335	695 300
Kapitał własny razem	226 859	254 604
Zobowiązania długoterminowe	115 091	110 136
Zobowiązania krótkoterminowe	360 385	330 560
Zobowiązania razem	475 476	440 696
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,5268</b>	<b>4,2585</b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2019</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2020</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2019</b> <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	255 595	267 949	81 733	89 120
Zysk brutto ze sprzedaży	80 061	77 544	26 158	25 234
Zysk na działalności operacyjnej	51 282	49 249	16 628	15 804
Zysk brutto	49 187	49 141	16 207	15 759
Zysk netto	39 448	39 533	12 953	12 648
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,4420</b>	<b>4,3086</b>	<b>4,4436</b>	<b>4,3497</b>