

**GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
30 WRZEŚNIA 2021 ROKU**



# SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>8</b>
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE .....	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	11
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW .....	13
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	13
7.6	ZAPASY .....	14
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
7.10	KREDYTY .....	17
7.11	OBLIGACJE .....	18
7.12	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI .....	19
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	19
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	20
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA .....	20
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	22
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	22
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	22
7.19	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	23
7.20	PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH .....	23
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 R. ....	25
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY .....	25
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU .....	27
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	28
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	28
7.27	PROGNOZY .....	28
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	28

# 1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2021 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 9 listopada 2021 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

---

**Jarosław Szanajca**  
Prezes Zarządu

---

**Leszek Stankiewicz**  
Wiceprezes Zarządu

## 2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		19 423	17 830
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	35 889	38 132
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		36 520	9 759
Należności długoterminowe		14 935	1 761
Pozostałe aktywa długoterminowe		2 993	3 276
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>109 760</b>	<b>70 758</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.6	2 851 736	2 423 514
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		56 938	62 605
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		417	27 909
Pozostałe aktywa obrotowe		6 413	5 208
Pożyczki udzielone		-	27 089
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	76 875	50 463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	615 842	585 664
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>3 608 221</b>	<b>3 182 452</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 717 981</b>	<b>3 253 210</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
	Nota	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.9	25 398	25 218
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	258 358	251 038
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		628 185	614 804
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		750	(3 591)
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		291 431	269 454
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 204 632</b>	<b>1 157 433</b>
Udziały niekontrolujące		10 158	38
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 214 790</b>	<b>1 157 471</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	45 680	10 000
Obligacje – część długoterminowa	7.11	360 470	250 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		25 433	48 734
Rezerwy długoterminowe		26 072	22 419
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	21 774	24 642
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		104 921	75 208
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>584 350</b>	<b>431 003</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		325 948	319 571
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	550	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	79 187	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	3 157	1 399
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	71 756	89 992
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		64 582	6 019
Rezerwy krótkoterminowe		22 504	26 626
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 351 157	1 111 129
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>1 918 841</b>	<b>1 664 736</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>2 503 191</b>	<b>2 095 739</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>3 717 981</b>	<b>3 253 210</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 475 920	1 135 352	331 497	363 191
Koszt własny sprzedaży	7.16	(982 723)	(779 722)	(218 438)	(246 954)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>7.16</b>	<b>493 197</b>	<b>355 630</b>	<b>113 059</b>	<b>116 237</b>
Koszty sprzedaży		(46 427)	(44 626)	(14 572)	(15 215)
Koszty ogólnego zarządu		(87 641)	(78 983)	(30 569)	(26 518)
Pozostałe przychody operacyjne		5 669	3 525	2 170	1 023
Pozostałe koszty operacyjne		(6 514)	(7 753)	(1 411)	(1 640)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>358 284</b>	<b>227 793</b>	<b>68 677</b>	<b>73 887</b>
Przychody finansowe		3 725	2 764	808	432
Koszty finansowe		(7 896)	(12 067)	(3 715)	(2 299)
<b>Zysk brutto</b>		<b>354 113</b>	<b>218 490</b>	<b>65 770</b>	<b>72 020</b>
Podatek dochodowy	7.17	(68 367)	(43 262)	(12 546)	(14 460)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>285 746</b>	<b>175 228</b>	<b>53 224</b>	<b>57 560</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej*)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>285 746</b>	<b>175 228</b>	<b>53 224</b>	<b>57 560</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		286 194	175 231	53 670	57 561
Udziały niekontrolujące		(448)	(3)	(446)	(1)
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>					
Podstawowy (w PLN)	7.18	11,28	6,96	2,11	2,28
Rozwodniony (w PLN)	7.18	11,19	6,91	2,10	2,26

\*) W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 oraz 2020 roku Grupa nie zaniechała żadnej działalności

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

## 4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)
<b>Zysk netto</b>	<b>285 746</b>	<b>175 228</b>	<b>53 224</b>	<b>57 560</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	5 359	(2 674)	2 467	(43)
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>5 359</b>	<b>(2 674)</b>	<b>2 467</b>	<b>(43)</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>				
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>5 359</b>	<b>(2 674)</b>	<b>2 467</b>	<b>(43)</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(1 018)	508	(469)	8
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>4 341</b>	<b>(2 166)</b>	<b>1 998</b>	<b>(35)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>290 087</b>	<b>173 062</b>	<b>55 222</b>	<b>57 525</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	290 535	173 065	55 668	57 526
Udziały niekontrolujące	(448)	(3)	(446)	(1)

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>354 113</b>	<b>218 490</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		11 404	11 192
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		1	131
(Zysk)/strata na inwestycjach		26	(325)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		10 725	7 190
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		3 148	3 226
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(886)	3 359
Zmiany stanu zapasów		(202 621)	(15 136)
Zmiany stanu należności		4 675	(3 672)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(39 263)	(46 822)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		215 866	351 944
Inne korekty		174	126
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>357 362</b>	<b>529 703</b>
Odsetki otrzymane		42	1 004
Odsetki zapłacone		(9 234)	(10 381)
Zapłacony podatek dochodowy		(44 718)	(86 676)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>303 452</b>	<b>433 650</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		585	820
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		40 999	159
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy		-	50
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(50 917)	(400)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(10 797)	(7 498)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(41 463)	(3 745)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(61 593)</b>	<b>(10 614)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	7 500	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7.10	56 212	257 946
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	110 014	100 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	7.10	(71 021)	(319 960)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(60 272)	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(253 984)	(239 575)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(130)	(185)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(211 681)</b>	<b>(295 774)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>30 178</b>	<b>127 262</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	7.8	<b>585 664</b>	<b>253 318</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	7.8	<b>615 842</b>	<b>380 580</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2021</b>	<b>25 218</b>	<b>251 038</b>	<b>614 804</b>	<b>510</b>	<b>-3 591</b>	<b>269 454</b>	<b>1 157 433</b>	<b>38</b>	<b>1 157 471</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	180	7 320					7 500		7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego			10 233			(10 233)	0		0
Dywidenda dla akcjonariuszy						(253 984)	(253 984)		(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)			3 148				3 148		3 148
Udziały niekontrolujące powstałe na nabyciu spółki zależnej (nota 7.1)								10 568	10 568
Zysk netto za okres sprawozdawczy						286 194	286 194	(448)	285 746
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy					4 341		4 341		4 341
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 341</b>	<b>286 194</b>	<b>290 535</b>	<b>(448)</b>	<b>290 087</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>180</b>	<b>7 320</b>	<b>13 381</b>	<b>-</b>	<b>4 341</b>	<b>21 977</b>	<b>47 199</b>	<b>10 120</b>	<b>57 319</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2021 (niebadane)</b>	<b>25 398</b>	<b>258 358</b>	<b>628 185</b>	<b>510</b>	<b>750</b>	<b>291 431</b>	<b>1 204 632</b>	<b>10 158</b>	<b>1 214 790</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<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	150	5 850	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 090	-	-	(65 090)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(239 575)	(239 575)	-	(239 575)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	3 226	-	-	-	3 226	-	3 226
Udziały niekontrolujące powstałe na nabyciu spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 166)</b>	<b>175 231</b>	<b>173 065</b>	<b>(3)</b>	<b>173 062</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>150</b>	<b>5 850</b>	<b>68 316</b>	<b>-</b>	<b>(2 166)</b>	<b>(129 434)</b>	<b>(57 284)</b>	<b>(3)</b>	<b>(57 287)</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2020 (niebadane)</b>	<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>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.



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



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

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

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

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki i spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa. Spółki Grupy prowadzą działalność również na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 września 2021 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,74% akcji Spółki.

### PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2021 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
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Sento S.A.	Polska	77%	77%	konsolidacja pełna

\* Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

- Nabycie akcji Sento S.A.

W dniu 1 lipca 2021 r. Spółka nabyła od Reno Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 77% akcji w Sento S.A. z siedzibą w Krakowie („Transakcja”). W wyniku Transakcji Dom Development S.A. uzyskał kontrolę nad Grupą Sento prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku krakowskim.

Akwizycja ta miała na celu zainicjowanie działalności deweloperskiej przez Grupę Dom Development SA na rynku krakowskim, na którym działa Grupa Sento oraz zapewnienie w długim okresie wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

**UDZIAŁY GRUPY W KAPITALE ZAKŁADOWYM SENTO S.A.**

Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. przed Transakcją	-
Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. po Transakcji	77%

Spółka zapłaciła za ww. akcje wstępną cenę sprzedaży w kwocie 35 379 tys. zł, obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży akcji. Strony uzgodniły także w umowie sposób obliczenia skorygowanej ceny sprzedaży, wynikającej z aktualizacji wartości jej aktywów netto na moment Transakcji. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego proces ustalenia skorygowanej ceny sprzedaży nie został jeszcze zakończony. Spółka dokonała wstępnej identyfikacji aktywów i zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa i ujęła je na dzień nabycia w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym we wstępnie ustalonych wartościach.

Szczegóły wstępnie oszacowanej wartości godziwej przejętych aktywów netto, wartości udziałów niekontrolujących oraz wstępnej ceny nabycia na dzień przejęcia kontroli przedstawiono poniżej, z zastrzeżeniem że są to wielkości oszacowane przed zakończeniem procedury korekty ceny sprzedaży i mogą jeszcze ulec zmianie.

**WARTOŚCI MOŻLIWYCH DO ZIDENTYFIKOWANIA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ NABYCIA WG WARTOŚCI GODZIWEJ (WG WSTĘPNIE USTALONYCH WARTOŚCI)**

**Aktywa:**

Aktywa trwałe	25 516
Zapasy	216 568
Pożyczki udzielone	2 976
Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki na rachunkach powierniczych otwartych)	1 093
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 229
Pozostałe aktywa obrotowe	2 597
<b>Razem</b>	<b>254 979</b>

**Pasywa:**

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 348
Kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania wekslowe – część długoterminowa	76 846
Pozostałe zobowiązania i rezerwy długoterminowe	2 859
Kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania wekslowe – część krótkoterminowa	61 825
Pozostałe zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	34 634
Przychody przyszłych okresów	20 520
<b>Razem</b>	<b>209 032</b>
<b>Aktywa netto w wartości godziwej</b>	<b>45 947</b>

Udziały niekontrolujące	(10 568)
<b>Cena zakupu udziałów w Grupie Sento</b>	<b>35 379</b>

**WPLYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z NABYCIA**

Środki pieniężne nabyte przez Grupę	6 229
Środki pieniężne zapłacone (na podstawie wstępnej ceny sprzedaży)	(35 379)
<b>Wpływ środków pieniężnych netto</b>	<b>(29 150)</b>

### **Wpływ Transakcji na przychody Grupy**

W okresie od dnia 1 lipca do 30 września 2021 roku przychody Grupy Sento ze sprzedaży, rozpoznane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy, wyniosły 19 350 tys. zł. (patrz nota 7.15).

Przychody Grupy Sento ze sprzedaży za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku wyniosły 39 395 tys. zł.

Poza ww. transakcją, w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

## **7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta oraz 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 2020 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 2021 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 2020 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR. W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy

instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

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

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. 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 2023 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 uwzględni 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.
- Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSR 41 *Rolnictwo* oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 *Leasing*. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSSF 16 *Leasing*. W dniu 28 maja 2020 r. Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z powyższym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości*, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości*, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

## 7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

### BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Grupy. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane, nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

### UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

### SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	5 460	5 573
Środki transportu	4 048	3 530
Grunty i budynki	930	821
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*)	25 451	28 208
<b>Razem</b>	<b>35 889</b>	<b>38 132</b>

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

Na dzień 30 września 2021 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>282 022</b>	<b>223 612</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	282 022	223 612
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>2 371 612</b>	<b>1 821 819</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 338 109	1 793 406
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	61 825	57 604
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(29 191)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>198 102</b>	<b>378 083</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	205 575	385 633
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 473)	(7 550)
<b>Razem</b>	<b>2 851 736</b>	<b>2 423 514</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-30.09. 2021 (niebadane)	01.01.-30.09. 2020 (niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>36 741</b>	<b>39 660</b>
Zwiększenia	-	100
(Zmniejszenia)	(946)	(333)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>35 795</b>	<b>39 427</b>

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	711 000	502 500

## 7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	55 196	50 463
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 679	-
<b>Razem</b>	<b>76 875</b>	<b>50 463</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.

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

## 7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	215 379	578 667	219 194
Lokaty krótkoterminowe	400 433	6 956	161 345
Inne	30	41	41
<b>Razem</b>	<b>615 842</b>	<b>585 664</b>	<b>380 580</b>

## 7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 LIPCA DO 30 WRZEŚNIA 2021 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.07.2021	25 398 422	25 398	258 358
Zmiana	-	-	-
Stan na dzień 30.09.2021 (niebadane)	25 398 422	25 398	258 358

### STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
<b>Liczba akcji razem</b>		<b>25 398 422</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>			<b>25 398 422</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.

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
<b>Groupe Belleforêt S.à r.l.</b>	<b>14 155 491</b>	<b>55,74</b>	<b>14 155 941</b>	<b>55,74</b>	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,72	1 454 050	5,72	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,04	1 280 750	5,04	-

\*) Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje, tj. 5,17% kapitału Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A.

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (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	-	-
Małgorzata Kolarska	303 544	304	100 000	403 544	(16 691)	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	88 981	89	150 000	238 981	-	-
Terry 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania po 20% udziałów każdy.

## 7.10 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2021

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

W wyniku nabycia 77% akcji Sento S.A. w dniu 1 lipca 2021 roku, w bilansie Grupy pojawiły się kredyty zaciągnięte w banku Getin Noble Bank. Kredyty te były zaciągnięte przez spółki z Grupy Sento na podstawie umów podpisanych przed dniem 1 lipca 2021 roku.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Do 1 roku	550	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	27 360	10 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	18 320	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>46 230</b>	<b>10 000</b>
w tym: długoterminowe	45 680	10 000
krótkoterminowe	550	-

Na dzień 30 września 2021 r. i na dzień 31 grudnia 2020 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

### KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2021

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000	PLN	-	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000	PLN	-	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Getin Noble Bank	Warszawa	9 500	PLN	550	PLN	20.09.2022
Getin Noble Bank	Warszawa	34 500	PLN	27 360	PLN	20.03.2023
Getin Noble Bank	Warszawa	45 000	PLN	18 320	PLN	20.12.2023
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>46 230</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 2021 r. zarówno Euro Styl S.A. jak i Dom Development S.A. 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 2021 r. Dom Development S.A. i pozostałe spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.
- Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2021 r. Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

- Kredyty w banku Getin Noble Bank
  - na warunkach określonych w umowie z dnia 15 stycznia 2020 r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 32 Sp. z o.o. Sk kredyt inwestycyjny do kwoty 9 000 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji Sensity etap III oraz kredyt VAT do kwoty 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku VAT naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji finansowane ww. kredytem inwestycyjnym;
  - na warunkach określonych w umowie z dnia 25 marca 2020 r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sk kredyt inwestycyjny do kwoty 32 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap I, oraz kredyt VAT do kwoty 2 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku VAT naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji finansowane ww. kredytem inwestycyjnym;
  - na warunkach określonych w umowie z dnia 9 kwietnia 2021 r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sk kredyt inwestycyjny do kwoty 43 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II), oraz kredyt VAT do kwoty 1 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku VAT naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji finansowane ww. kredytem inwestycyjnym.

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

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

## 7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	360 470	250 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	79 187	110 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>439 657</b>	<b>360 000</b>

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

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

### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

- Umowa z 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 2027r.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

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

#### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2021

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji uległa zmianie jedynie o obligacje wyemitowane przez Sento S.A. przed dniem nabycia przez Spółkę 77% akcji Sento S.A. tj. przed 1 lipca 2021 roku.

Poza ww. zmianą, w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

#### EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2021

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDE6151121	15.11.2016	77 924	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
DOMDET5120526	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
GF12	12.05.2017	600	PLN	01.06.2022
GF14	08.06.2017	663	PLN	11.07.2022
GF20	09.02.2018	470	PLN	09.03.2023
<b>Razem</b>		<b>439 657</b>	<b>PLN</b>	

## 7.12 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 157	1 399
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji</b>	<b>3 157</b>	<b>1 399</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.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>71 756</b>	<b>89 992</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	65 520	83 950
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	6 135	5 874
Pozostałe	101	168
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>21 774</b>	<b>24 642</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	21 768	24 573
Pozostałe	6	69
<b>Razem</b>	<b>93 530</b>	<b>114 634</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 Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 września 2021 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 65 520 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 827 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 6 817 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 54 876 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

## 7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 351 157	1 111 129
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 351 157</b>	<b>1 111 129</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, wrocławskim a od 1 lipca 2021 roku również na rynku krakowskim. Działalność na rynkach wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim 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
- segment krakowski



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

<b>DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2021 (niebadane)</b>	<b>Segment warszawski</b>	<b>Segment wrocławski</b>	<b>Segment trójmiejski</b>	<b>Segment krakowski</b>	<b>Razem</b>
Przychody ze sprzedaży	978 199	206 411	271 960	19 350	1 475 920
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	348 568	53 998	94 299	5 287	502 152
Alokacja ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento **)			(3 651)	(5 304)	(8 955)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>348 568</b>	<b>53 998</b>	<b>90 648</b>	<b>(17)</b>	<b>493 197</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(134 068)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(845)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>358 284</b>
Przychody i koszty finansowe, netto					(4 171)
<b>Zysk brutto</b>					<b>354 113</b>
Podatek dochodowy					(68 367)
<b>Zysk netto</b>					<b>285 746</b>

<b>DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2021 (niebadane)</b>	<b>Segment warszawski</b>	<b>Segment wrocławski</b>	<b>Segment trójmiejski</b>	<b>Segment krakowski</b>	<b>Razem</b>
Przychody ze sprzedaży	124 063	17 209	170 875	19 350	331 497
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	49 675	5 452	59 326	5 287	119 740
Alokacja ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento **)			(1 377)	(5 304)	(6 681)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>49 675</b>	<b>5 452</b>	<b>57 949</b>	<b>(17)</b>	<b>113 059</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(45 141)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					759
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>68 677</b>
Przychody i koszty finansowe, netto					(2 907)
<b>Zysk brutto</b>					<b>65 770</b>
Podatek dochodowy					(12 546)
<b>Zysk netto</b>					<b>53 224</b>

<b>DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2020 (niebadane)</b>	<b>Segment warszawski</b>	<b>Segment wrocławski</b>	<b>Segment trójmiejski</b>	<b>Segment krakowski</b>	<b>Razem</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>-</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>

**DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY 30.09.2020  
(niebadane)**

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
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>-</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>

\*) Dla rynku trójmiejskiego i krakowskiego zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych Grupy Euro Styl oraz Grupy Sento i w tej pozycji nie zawiera dodatkowego, alokowanego w konsolidacji kosztu nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento, wynikającego z wyceny zapasów na dzień nabycia wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

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

## 7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 260 301	1 083 140	131 334	354 756
Przychody ze sprzedaży usług	215 553	13 566	200 136	4 329
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	66	38 646	27	4 106
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>1 475 920</b>	<b>1 135 352</b>	<b>331 497</b>	<b>363 191</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(967 556)	(734 148)	(215 573)	(237 924)
Koszty sprzedaży usług	(16 102)	(12 433)	(3 809)	(4 023)
Koszty sprzedaży towarów	(11)	(33 374)	(2)	(5 007)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	946	233	946	-
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(982 723)</b>	<b>(779 722)</b>	<b>(218 438)</b>	<b>(246 954)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>493 197</b>	<b>355 630</b>	<b>113 059</b>	<b>116 237</b>

## 7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(130 837)	(38 706)	(38 091)	(11 265)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	62 470	(4 556)	25 545	(3 195)
<b>Razem</b>	<b>(68 367)</b>	<b>(43 262)</b>	<b>(12 546)</b>	<b>(14 460)</b>

## 7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	286 194	175 231	53 670	57 561
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia	25 366 114	25 168 604	25 398 422	25 218 422
podstawowego zysku na akcję				
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>11,28</b>	<b>6,96</b>	<b>2,11</b>	<b>2,28</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	286 194	175 231	53 670	57 561
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje	215 984	174 582	218 877	195 966
z Programu Opcji Menedżerskich				
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia	25 582 099	25 343 186	25 617 299	25 414 388
rozwodnionego zysku na akcję				
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>11,19</b>	<b>6,91</b>	<b>2,10</b>	<b>2,26</b>

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

## 7.19 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2020 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	616	267
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	139	124
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	51	17

### DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2020 (niebadane)
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wyplacona dywidenda	-	134 481

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

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Pozostałe podmioty	100	9 835	392	288
Dom Land sp. z o.o.	100	9 835	148	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	-
Hansom Property Company Limited	-	-	-	125
Woodsford Consulting Limited	-	-	244	163

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

## 7.20 PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI Menedżerskich



Na dzień 30 września 2021 r. w Spółce istniały trzy aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.09.2021 (niebadane)			31.12.2020		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program IV	500 000	500 000	400 000	500 000	500 000	300 000
Program V	250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000
Program VI	150 000	150 000	30 000	150 000	150 000	-

### WYKONANIE OPCJI NA AKCJE

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

### WYGAŚNIĘCIE OPCJI NA AKCJE

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

### KOSZT OPCJI MENEDŻERSKICH ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 050 tys. zł. oraz 1 075 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

		01.07.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2020 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	370 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	17 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	370 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

## 7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Gwarancje	13 824	963
Poreczenia	15 605	25 055
<b>Razem</b>	<b>29 429</b>	<b>26 018</b>

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 400	2 000
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	1
<b>Razem</b>	<b>3 400</b>	<b>2 001</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 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 2021 R.

Na dzień 30 września 2021 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

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

W III kwartale 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. rozpoczęła działalność na rynku krakowskim, umacniając swoją pozycję lidera rynku mieszkaniowego w Polsce. W dniu 1 lipca 2021 roku Dom Development S.A. nabyła za cenę 35 379 tys. zł kontrolny pakiet 77% akcji Sento S.A., dewelopera z wieloletnim doświadczeniem w realizacji inwestycji o podwyższonym standardzie na terenie Krakowa. W kolejnych latach Zarząd Spółki zamierza rozwijać działalność na tym rynku, łącząc bogate zaplecze organizacyjne i finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. z lokalnym doświadczeniem Sento S.A.

W ocenie Zarządu, we wszystkich aglomeracjach, w których działa Grupa, sytuacja rynkowa była sprzyjająca. Popyt na mieszkania był wysoki we wszystkich segmentach rynku, a jego głównym wsparciem były utrzymujące się niskie stopy procentowe i rosnąca inflacja. Zachęcały one do lokowania oszczędności w nieruchomości, które w porównaniu do lokat bankowych o ujemnym realnym oprocentowaniu, były bardziej atrakcyjną formą inwestowania. Jednocześnie niski koszt oraz duża dostępność kredytów przełożyły się na wysoki popyt także wśród klientów wspierających się finansowaniem hipotecznym przy zakupie mieszkania. Wydłużony czas oczekiwania na decyzję kredytową spowodowany dużą ilością wniosków wpływających do banków w połączeniu ze skłonnością do lokowania zgromadzonych oszczędności w nieruchomości, przyczyniły się jednak do zwiększenia udziału zakupów ze środków własnych nabywców do około 45% transakcji Grupy w III kwartale 2021 roku.

Rynkowa podaż mieszkań w III kwartale 2021 roku była pod silną presją z powodu niedoboru gruntów, pozwalających na szybkie rozpoczęcie realizacji inwestycji i wypracowanie satysfakcjonującej marży. Bardzo istotnym wyzwaniem, zwłaszcza w Warszawie, było także wydłużenie czasu uzyskiwania pozwoleń i decyzji administracyjnych. Biorąc pod uwagę otoczenie rynkowe, w ocenie Zarządu Grupa w III kwartale 2021 roku sprawnie realizowała projekty inwestycyjne oraz budowała potencjał wyników poprzez akwizycje nowych gruntów. Na przestrzeni trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku, Grupa rozpoczęła realizację sześciu projektów z 1 147 lokalami. Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku została przedstawiona poniżej.

### ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.:

#### BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Służewiec	Dom Development S.A.	Warszawa	37
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Wilno IV etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	154
Osiedle Wilno IV etap 5	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Osiedle Przy Błoniach budynek 2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	45
Zielony Południk budynek 15	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	48
Zielony Południk budynki 16,17,22,23	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	90
Apartamenty Ołtaszyn	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	158
<b>I KWARTAŁ 2021</b>	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>835</b>
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	153
Osiedle Przy Błoniach budynki 3 i 4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	110
Dynamika budynki A i B	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	90
Dynamika budynki C i D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
Wydma	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Osiedle Komedy etap 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	127
<b>II KWARTAŁ 2021</b>	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>645</b>
Osiedle Ceramiczna	Dom Development S.A.	Warszawa	346
Osiedle Urbino	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Osiedle Bokserska 71	Dom Development S.A.	Warszawa	234
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	88
DOKI – budynki E i F	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	311
Zielony Południk budynki 24 i 25	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
<b>III KWARTAŁ 2021</b>	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>1 147</b>
	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>2 627</b>
<b>PODSUMOWANIE:</b>			
<b>LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W I-III KWARTALE 2021</b>	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 439
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	903
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	285

**BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.:**

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Wilno VI etap 3 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	228
Osiedle Przy Błoniach budynek C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	28
Osiedle Przy Błoniach budynek D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	36
Idylla etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	144
Dom na Kurkowej	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	118
<b>I KWARTAŁ 2021</b>	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>554</b>
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Zielony Południk budynek 5	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	22
Zielony Południk budynek 6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	22
Zielony Południk budynek 7	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	22
Zielony Południk budynek 8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	23
Locus budynek 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	71
Osiedle Beauforta budynek 17	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	24
Osiedle Komedy etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	102
<b>II KWARTAŁ 2021</b>	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>420</b>
Osiedle Wilno V etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	326
Osiedle Beauforta budynek 18	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	35
Osiedle Beauforta budynek 19	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	32
Osiedle Beauforta budynek 20	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	38
Osiedle CIS	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	148
Dawna Poczta	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
<b>III KWARTAŁ 2021</b>	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>685</b>
	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>1 659</b>
<b>PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W I-III KWARTAŁACH 2021 ROKU</b>	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	688
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	607
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	364

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

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH					
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	01.07-30.09	01.07-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09
		2021	2020	2021	2020
Dom Development S.A	Warszawa	141	195	1 342	1 125
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	394	315	671	542
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	23	182	467	266
Sento S.A.*)	Kraków	41	-	41	-
<b>RAZEM</b>		<b>599</b>	<b>692</b>	<b>2 521</b>	<b>1 933</b>

\*) Przekazania dotyczą wszystkich spółek Grupy Sento

## 7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Spółka oraz spółki Grupy nie wypłacały dywidendy.

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

## 7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

## 7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

### PODPISANIE LISTU INTENCYJNEGO NA WYŁĄCZNOŚĆ W PROWADZENIU NEGOCJACJI W CELU NABYCIA PRZEZ SENTO S.A. WYBRANYCH SPÓŁEK GRUPY BUMA

W dniu 7 września 2021 roku podpisany został list intencyjny, na mocy którego udzielono Sento S.A. z siedzibą w Krakowie, podmiotowi zależnemu Spółki, wyłączności do dnia 14 stycznia 2022 roku na prowadzenie negocjacji dotyczących nabycia przez Sento S.A. wybranych spółek z Grupy BUMA, realizujących inwestycje mieszkaniowe oraz prowadzących obsługę realizowanych inwestycji („Transakcja”) na rynku krakowskim. Ostateczne warunki Transakcji mają zostać wypracowane przez strony Transakcji w toku prowadzonych negocjacji. Informacja o udzieleniu Sento S.A. wyłączności na prowadzenie przedmiotowych negocjacji została zakwalifikowana przez Zarząd Spółki jako informacja poufna ze względu na znaczną w skali Spółki potencjalną wartość Transakcji oraz cel Transakcji, jakim jest istotne zwiększenie potencjału działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na rynku krakowskim.

## 7.27 PROGNOZY

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

## 7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.09.2021 tys. EURO (niebadane)	31.12.2020 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	778 826	689 619
Aktywa razem	802 517	704 951
Kapitał własny razem	262 209	250 817
Zobowiązania długoterminowe	126 131	93 396
Zobowiązania krótkoterminowe	414 177	360 738
Zobowiązania razem	540 308	454 134
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,6329</b>	<b>4,6148</b>

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2020 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	323 774	255 595	72 361	81 733
Zysk brutto ze sprzedaży	108 193	80 061	24 679	26 158
Zysk na działalności operacyjnej	78 597	51 282	14 991	16 628
Zysk brutto	77 682	49 187	14 357	16 207
Zysk netto	62 684	39 448	11 618	12 953
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,5585</b>	<b>4,4420</b>	<b>4,5811</b>	<b>4,4436</b>