

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2024 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	13
7.8	ZAPASY	14
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	15
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
7.12	KREDYTY	17
7.13	OBLIGACJE	18
7.14	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	19
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	19
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	20
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	20
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	21
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	22
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	23
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 R.....	25
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	25
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	26
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	27
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	27
7.30	PROGNOZY	27
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	28

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 31 marca 2024 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 15 maja 2024 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 198	19 214
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	22 185	19 861
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	472 613	472 613
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		6 934	12 050
Należności długoterminowe	7.7	5 053	5 009
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.7	486 719	462 337
Pozostałe aktywa długoterminowe		13 316	11 126
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		1 026 018	1 002 210
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	2 069 177	2 050 861
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		72 079	52 790
Pozostałe aktywa obrotowe		99 413	74 836
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 816	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	89 455	82 358
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	54 374	34 104
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 390 314	2 294 949
AKTYWA RAZEM		3 416 332	3 297 159

PASYWA	Nota	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.11	25 798	25 698
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	276 458	271 558
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		765 496	765 143
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		7 738	5 484
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		353 779	299 772
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 429 779	1 368 165
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	18 664	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	470 000	470 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		12 568	11 910
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	10 385	10 175
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		48 523	58 787
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		560 140	550 872
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		355 622	270 501
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	3 605	7 191
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	42 022	48 049
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	10 462
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		15 342	15 767
Przychody przyszłych okresów	7.16	959 822	976 152
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 426 413	1 378 122
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 986 553	1 928 994
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 416 332	3 297 159

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.18	377 691	582 221
Koszt własny sprzedaży	7.18	(269 437)	(396 842)
Zysk brutto ze sprzedaży		108 254	185 379
Koszty sprzedaży		(14 967)	(14 267)
Koszty ogólnego zarządu		(26 289)	(22 939)
Pozostałe przychody operacyjne		2 737	1 076
Pozostałe koszty operacyjne		(3 764)	(2 552)
Zysk na działalności operacyjnej		65 971	146 697
Przychody finansowe	7.19	11 992	9 752
Koszty finansowe		(10 246)	(5 412)
Zysk brutto		67 717	151 037
Podatek dochodowy	7.20	(13 710)	(31 485)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		54 007	119 552
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		54 007	119 552
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (w PLN)	7.21	2,10	4,67
Rozwodniony (w PLN)	7.21	2,09	4,66

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 oraz 2023 roku Spółka nie zaniechała żadnej działalności

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Zysk netto	54 007	119 552
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	2 783	(4 493)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	2 783	(4 493)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	2 783	(4 493)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(529)	854
Inne całkowite dochody netto	2 254	(3 639)
Całkowite dochody netto	56 261	115 913

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem	67 717	151 037	
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja	3 513	3 103	
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	(714)	150	
(Zysk)/strata na inwestycjach	490	(16)	
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	(2 739)	(4 427)	
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	354	875	
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw	232	377	
Zmiany stanu zapasów	44 772	150 848	
Zmiany stanu należności	(81 840)	(7 292)	
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	66 355	(12 544)	
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	(48 160)	(187 896)	
Inne korekty	715	(150)	
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	50 695	94 065	
Odsetki otrzymane	252	2 372	
Odsetki zapłacone	(12 351)	(3 045)	
Zapłacony podatek dochodowy	(25 402)	(10 225)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 194	83 167	
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	103	168	
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	-	-	
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	51 440	49 282	
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych	6	-	
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(65 000)	-	
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 137)	(2 663)	
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału	-	(45)	
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(16 588)	46 742	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	5 000	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		128 664	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(110 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		23 664	(45 000)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		20 270	84 909
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	34 104	184 078
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10	54 374	268 987

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2024

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	100	4 900	-	-	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	353	-	-	353
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	54 007	54 007
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	2 254	-	2 254
Całkowite dochody netto		-	-	-	2 254	54 007	56 261
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	353	-	2 254	54 007
Kapitał własny na koniec okresu - niebadane		25 798	276 458	765 496	510	7 738	353 779

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2023

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 548	264 208	670 640	510	16 444	373 684	1 351 034
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	50	2 450	-	-	-	2 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	875	-	-	875
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	119 552	119 552
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	(3 639)	-	(3 639)
Całkowite dochody netto		-	-	-	(3 639)	119 552	115 913
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		50	2 450	875	(3 639)	119 552	119 288
Kapitał własny na koniec okresu - niebadane		25 598	266 658	671 515	510	12 805	493 236

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 31 marca 2024 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 54,81% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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

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

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 15 maja 2024 roku.

7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 *Leasing* uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. W 2020 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie).

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

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

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

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

informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień w zakresie niektórych miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiarności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymiarności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2025 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 425	1 304
Środki transportu	3 125	2 809
Grunty i budynki	3 162	2 406
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	14 473	13 342
Razem	22 185	19 861

Na dzień 31 marca 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	472 613	472 613
Stan na koniec okresu	472 613	472 613

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

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.03.2024			Stan na 31.12.2023		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	35 802	35 802	100%	35 802	35 802
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Euro Styl S.A.	100%	265 473	265 473	100%	265 473	265 473
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	162 722	162 722	100%	162 722	162 722
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	100%	8 784	4 984	100%	8 784	4 984
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	-	-	-
Razem		476 413	472 613		476 413	472 613

- Euro Styl S.A.

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

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

- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa.

- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Dom Construction Sp. z o.o.

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

- Dom Development Grunty Sp. z o.o.

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

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2024 ROKU

- Fundacja Nasz Dom

Spółka powołała do życia Fundację Nasz Dom („Fundacja”), która została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 marca 2024 r. Cele i zakres działań Fundacji są przede wszystkim związane z prowadzoną przez Spółkę i Grupę działalnością, czyli tworzeniem miejsc do życia, rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych oraz wspieraniem strategii zrównoważonego rozwoju Grupy. Działania Fundacji obejmowały będą pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej, w tym poza granicami kraju, np. w Ukrainie, zaangażowanie w życie lokalnych społeczności poprzez projekty prospołeczne oraz wsparcie dla inicjatyw charytatywnych.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	1 848	1 804
Pozostałe należności długoterminowe	3 205	3 205
Razem	5 053	5 009

POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	486 719	462 337
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
Razem	486 719	462 337

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

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych:

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 31 marca 2024 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2025	235 000
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	21 269
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	75 000	31.12.2025	29 200
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	82 000
Razem				486 719

7.8 ZAPASY

ZAPASY	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zaliczki na dostawy	128 016	77 386
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	128 016	77 386
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 900 209	1 833 538
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 895 271	1 823 899
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	35 846	40 548
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 909)
Wyroby gotowe	40 952	139 937
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	47 181	146 166
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 069 177	2 050 861

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Stan na początek okresu	37 137	47 134
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	37 137	47 134

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	840 000	765 000

*) Spółka korzysta z udzielonych przez banki kredytów, z których mogą korzystać również inne, określone spółki Grupy, w ramach przyznanym im sublimitów (patrz nota 7.12).

7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	59 873	67 421
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	29 582	14 937
Razem	89 455	82 358

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

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

7.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2024 (niebadane)	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	10 474	10 301	7 356
Lokaty krótkoterminowe	43 900	258 686	26 748
Inne	-	-	-
Razem	54 374	268 987	34 104

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2024 R.

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

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

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

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

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

nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

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

W dniu 30 stycznia 2024r r. Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AJ wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

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

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 13 lutego 2024 roku. Do dnia publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego akcje serii AJ i AK nie zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz nie zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

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

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

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od 31.12.2023 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (w tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Leszek Stankiewicz	150 000	150	100 000	250 000	50 000	(50 000)
Monika Perekitko	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	43 500	(50 000)
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 marca 2024 roku po 20% udziałów każdy.

7.12 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2024

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	18 664	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	18 664	-
w tym: długoterminowe	18 664	-
krótkoterminowe	-	-

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2024

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Bank Millennium S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	17.12.2024
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	50 000	PLN	18 664	PLN	14.11.2026
VeloBank S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	30.11.2025
Razem kredyty bankowe				18 664		

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2024 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.

Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2024 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

Kredyt w ING Bank Śląski S.A.

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2024 r. spółka Dom Development S.A. korzystała z ww. limitu kredytowego w kwocie 18 664 tys. zł.

Kredyt w VeloBank S.A.

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

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

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

7.13 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	470 000	470 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	50 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	520 000	520 000

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*.

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Umowa z mBank S.A.

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

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2024

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2024

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET3121224	Dom Development S.A.	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
Razem			520 000		

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

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

7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 605	7 191
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 605	7 191

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	42 022	48 049
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	36 644	42 856
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 378	5 193
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	10 385	10 175
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	10 385	10 175
Pozostałe	-	-
Razem	52 407	58 224

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

Na dzień 31 marca 2024 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 36 644 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 3 603 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 2 967 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 30 074 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.16 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	959 822	976 152
Pozostałe	-	-
Razem	959 822	976 152

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski
- segment krakowski

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

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

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

7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	348 719	561 974
Przychody ze sprzedaży usług	28 972	20 247
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	377 691	582 221
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(247 030)	(382 558)
Koszty sprzedaży usług	(22 407)	(14 284)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(269 437)	(396 842)
Zysk brutto na sprzedaży	108 254	185 379

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	11 079	9 389
Otrzymane dywidendy	-	-
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	37	331
Odsetki pozostałe	221	32
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	655	-
Razem	11 992	9 752

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	9 123	12 259
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	4 587	19 226
Razem	13 710	31 485

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	54 007	119 552
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 750 070	25 583 978
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	2,10	4,67
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	54 007	119 552
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	58 897	66 905
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 808 967	25 650 882
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,09	4,66

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

7.22 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 i 2023 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

Transakcje między podmiotami powiązanyymi odbywają się na zasadach rynkowych.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	1 679	154
Zakup nieruchomości		
Dom Land sp. z o.o.	11 073	-
Umowy o współpracy		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	55
Dom Development Kraków sp. z o.o.	23	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	-	345
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	189 489	124 669
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	44	63

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Umowy o współpracy		
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	3	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2	2
Euro Styl S.A.	1 089	1 647
Euro Styl Construction sp. z o.o.	2	1
Dom Land sp. z o.o.	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	949	1 101
Dom Construction sp. z o.o.	2 048	2 607
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	147	204
Dom Development Kraków sp. z o.o.	793	865
Dom Development Kraków 21 sp. z o.o. sp. k.	-	102
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	10	-
Issogne sp. z o.o.	-	2
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	2
Sento S.A.	-	58

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Udzielona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	65 000	-
Spłacona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	10 000	40 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	31 000	2 900
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	6 071	3 919
Euro Styl S.A.	2 969	2 576
Dom Development Kraków sp. z o.o.	3 800	1 353

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
---	---	---

Wpłata Kapitału Zakładowego		
Issogne sp. z o.o.	-	45

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO ROZLICZAJĄCY KAUCJE:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
--	---	---

Zatrzymane kaucje gwarancyjne		
Dom Construction sp. z o.o.	23	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
---	---------------------------	------------

Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	543 427	516 950

Jednostki zależne	540 475	500 444
--------------------------	----------------	----------------

Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	13	13
--------------------------------------	----	----

Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	3	3
-------------------------------------	---	---

Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	47 000	31 800
--	--------	--------

Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	235 000	180 000
---	---------	---------

Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 165	1 007
------------------------------------	-------	-------

Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	119 250
-----------------------------------	---------	---------

Euro Styl S.A.	1 339	1 223
----------------	-------	-------

Euro Styl Construction sp. z o.o.	3	3
-----------------------------------	---	---

Dom Development Kredyty sp. z o.o.	163	235
------------------------------------	-----	-----

Dom Construction sp. z o.o.	3 061	2 859
-----------------------------	-------	-------

Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	132 469	163 087
--	---------	---------

Fundacja Nasz Dom	32	-
-------------------	----	---

Dom Development Kraków sp. z o.o.	975	964
-----------------------------------	-----	-----

Pozostałe podmioty	2 952	16 506
---------------------------	--------------	---------------

Dom Land sp. z o.o.	-	13 554
---------------------	---	--------

Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 952	2 952
---	-------	-------

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
---	---------------------------	------------

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	138 244	83 407

Jednostki zależne	138 049	83 277
--------------------------	----------------	---------------

Dom Construction sp. z o.o.	135 451	79 434
-----------------------------	---------	--------

Dom Construction sp. z o.o. kaucje	2 598	2 575
------------------------------------	-------	-------

Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	1 268
--------------------------------------	---	-------

Pozostałe podmioty	195	130
---------------------------	------------	------------

Dom Land sp. z o.o.	65	-
---------------------	----	---

Hansom Property Company Limited	130	130
---------------------------------	-----	-----

7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2024 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.03.2024			31.12.2023		
	Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)
Program V	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	200 000
Program VII	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 i 2023 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK. Cena emisyjna akcji została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

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

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

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 i 2023r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 i 2023r do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 354 tys. zł oraz 875 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	200 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	15 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie *)	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	50,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	100 000	200 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	10 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Gwarancje	13 937	17 917
Poręczenia	12 636	12 651
Razem	26 573	30 568

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 900	3 900

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 R.

Na dzień 31 marca 2024 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW OTOCZENIA GOSPODARCZEGO NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

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

Koniunktura na rynku mieszkaniowym w I kwartale 2024 roku sprzyjała osiągnięciu bardzo dobrych wyników sprzedażowych przez naszą organizację – dewelopera o ugruntowanej pozycji, silnej marce i dysponującego odpowiednią ofertą. Popyt na mieszkania oferowane przez Spółkę pozostaje silny, zarówno ze strony klientów finansujących zakup kredytem hipotecznym, jak i klientów gotówkowych. Wśród czynników stymulujących popyt w I kwartale 2024 roku można wyróżnić między innymi finalizację procedowania wniosków kredytowych złożonych w ramach zakończonego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, systematyczny wzrost wynagrodzeń realnych, przekładający się na wyższą zdolność kredytową nabywców, a także wzrost liczby wniosków o kredyt hipoteczny na warunkach rynkowych o ponad 33% r/r.

Utrzymujący się silny popyt w połączeniu z wciąż ograniczoną podażą przyczynia się z kolei do dalszego wzrostu cen mieszkań.

I kwartał 2024 roku był okresem dalszej stabilizacji kosztów budowy. Ceny materiałów budowlanych charakteryzowały się ujemną dynamiką wynoszącą średnio około 3% r/r. Dodatkowo, istotną przewagą Dom Development jest własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów.

W odpowiedzi na silny popyt, Spółka sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje nam większą przewidywalność przy uruchamianiu nowych inwestycji i tym samym ogranicza zagrożenie dla naszej marży. Zapewnia to

satysfakcjonującą rentowność realizowanych przez nas projektów deweloperskich. Realizowanie wszystkich inwestycji Dom Development przez własnych generalnych wykonawców dodatkowo sprzyja osiągnięciu oczekiwanej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W kolejnych kwartałach 2024 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty.

ISTOTNE ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2024 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2024 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 10 faza 1	Warszawa	145
Osiedle Urbino etap 2 faza 2	Warszawa	100
Osiedle Przy Alejach faza 3	Warszawa	105
Osiedle Harmonia Mokotów faza 2	Warszawa	213
Osiedle Przy Forcie faza 1	Warszawa	124
I KWARTAŁ 2024		687

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2024 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Warszawa	44
Apartamenty Koło Parków	Warszawa	133
I KWARTAŁ 2024		248

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

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2024 r. i 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2024	2023
I kwartał	526	907
Razem	526	907

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2023 WYPŁACONA W 2023 ROKU

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

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

W dniu 14 maja 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Spółki za rok 2023, co opisano w nocie 7.29 *Istotne zdarzenia po dacie bilansowej*.

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

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

Na dzień 31 marca 2024 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu
Monika Perekitko – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu
Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023 - WNIOSEK ZARZĄDU POZYTYWNIIE ZAOPINIOWANY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ

W dniu 14 maja 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Spółki za rok 2023. Zgodnie z ww. uchwałą, Rada Nadzorcza Spółki oceniła pozytywnie i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 441 113 631,24 zł, podzielić w następujący sposób:

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

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

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

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

oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 26 czerwca 2024 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy ustalić 4 lipca 2024 roku.

7.30 PROGNOZY

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

7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	31.03.2024 tys. EURO (niebadane)	31.12.2023 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	555 771	527 817
Aktywa razem	794 330	758 316
Kapitał własny razem	332 437	314 665
Zobowiązania długoterminowe	130 238	126 695
Zobowiązania krótkoterminowe	331 655	316 955
Zobowiązania razem	461 892	443 651
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,3009	4,3480

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	87 406	123 865
Zysk brutto ze sprzedaży	25 052	39 438
Zysk na działalności operacyjnej	15 267	31 209
Zysk brutto	15 671	32 132
Zysk netto	12 498	25 434
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3211	4,7005