

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	10
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	12
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	13
7.6	ZAPASY	13
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	14
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	14
7.10	KREDYTY	15
7.11	OBLIGACJE	17
7.12	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	18
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	18
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	18
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	19
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.19	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	22
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	23
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 R.	24
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY	24
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	27
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	27
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	27
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 2024 roku, na które składa się:

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

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 18 listopada 2024 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 2024 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	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		21 346	20 210
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	69 042	62 146
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		31 432	31 902
Należności długoterminowe		8 390	7 313
Nieruchomości inwestycyjne		23 479	23 497
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 127	11 597
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		160 816	156 665
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	4 515 451	3 837 118
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		170 162	85 695
Pozostałe aktywa obrotowe		43 756	77 357
Należności z tytułu podatku dochodowego		38 292	2 645
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	159 441	117 560
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	298 289	286 274
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		5 225 391	4 406 649
AKTYWA RAZEM		5 386 207	4 563 314
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 798	25 698
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	276 458	271 558
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		897 737	765 143
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		3 715	5 484
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		377 020	381 065
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 581 238	1 449 458
Udziały niekontrolujące		194	82
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 581 432	1 449 540
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.11	370 000	470 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		24 288	28 012
Rezerwy długoterminowe		55 270	45 610
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	37 718	38 450
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		110 079	107 906
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		597 355	689 978
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		663 444	484 222
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	150 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	3 483	7 191
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	89 052	95 295
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		16 981	24 351
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		32 564	29 080
Przychody przyszłych okresów	7.14	2 251 896	1 733 657
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		3 207 420	2 423 796
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 804 775	3 113 774
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 386 207	4 563 314

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 851 861	1 600 435	482 257	325 918
Koszt własny sprzedaży	7.16	(1 262 298)	(1 100 578)	(331 506)	(223 635)
Zysk brutto ze sprzedaży		589 563	499 857	150 751	102 283
Koszty sprzedaży		(75 868)	(62 160)	(25 874)	(19 896)
Koszty ogólnego zarządu		(135 929)	(117 148)	(47 523)	(40 625)
Pozostałe przychody operacyjne		13 195	18 695	6 240	9 168
Pozostałe koszty operacyjne		(26 247)	(23 972)	(4 711)	(6 707)
Zysk na działalności operacyjnej		364 714	315 272	78 883	44 223
Przychody finansowe		11 002	18 011	3 327	5 525
Koszty finansowe		(8 202)	(3 663)	(3 097)	(1 971)
Zysk brutto		367 514	329 620	79 113	47 777
Podatek dochodowy	7.17	(71 675)	(69 358)	(14 438)	(10 076)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		295 839	260 262	64 675	37 701
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		295 839	260 262	64 675	37 701
Zysk netto przypadający na:					
Udziały niekontrolujące		112	(10)	(3)	(8)
Akcjonariuszy jednostki dominującej		295 727	260 272	64 678	37 709
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	7.18	11,47	10,15	2,51	1,47
Rozwodniony (w PLN)	7.18	11,44	10,11	2,50	1,46

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2024 oraz 2023 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 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Zysk netto	295 839	260 262	64 675	37 701
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 184)	(13 654)	(5 046)	(5 033)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(2 184)	(13 654)	(5 046)	(5 033)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(2 184)	(13 654)	(5 046)	(5 033)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	415	2 594	959	956
Inne całkowite dochody netto	(1 769)	(11 060)	(4 087)	(4 077)
Całkowite dochody netto	294 070	249 202	60 588	33 624
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Udziały niekontrolujące	112	(10)	(3)	(8)
Akcjonariuszy jednostki dominującej	293 958	249 212	60 591	33 632

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	367 514	329 620
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	18 253	15 131
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	(715)	(907)
(Zysk)/strata na inwestycjach	2 023	7
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	3 212	4 920
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	1 061	2 625
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	13 143	(564)
Zmiany stanu zapasów	(670 583)	(603 394)
Zmiany stanu należności	(85 550)	(21 117)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	174 032	115 636
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	509 110	284 199
Inne korekty	715	-
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	332 215	126 156
Odsetki otrzymane	6 850	9 777
Odsetki zapłacone	(28 645)	(14 966)
Zapłacony podatek dochodowy	(116 550)	(136 103)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	193 870	(15 136)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 739	901
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych	6	291
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(17 767)	(10 277)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(16 022)	(9 085)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	151 154	407 272
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	(151 154)	(460 082)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(168 239)	(282 682)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	(2 594)	(1 090)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(165 833)	(82 082)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	12 015	(106 303)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	286 274
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	298 289

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2024

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 698	271 558	765 143	510	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	100	4 900	-	-	-	5 000	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	131 533	-	-	(131 533)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	(168 239)	(168 239)	-	(168 239)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	1 061	-	-	1 061	-	1 061
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	295 727	295 727	112	295 839
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 769)	-	(1 769)	-	(1 769)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 769)	295 727	293 958	112	294 070
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	100	4 900	132 594	-	(1 769)	(4 045)	131 780	112	131 892
Kapitał własny na koniec okresu	25 798	276 458	897 737	510	3 715	377 020	1 581 238	194	1 581 432

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

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2023

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 548	264 208	670 640	510	16 444	435 864	1 413 214	59	1 413 273
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	150	7 350	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	(282 682)	(282 682)	-	(282 682)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	2 625	-	-	2 625	-	2 625
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	260 272	260 272	(10)	260 262
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(11 060)	-	(11 060)	-	(11 060)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(11 060)	260 272	249 212	(10)	249 202
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	7 350	93 627	-	(11 060)	(113 412)	(23 345)	(10)	(23 355)
Kapitał własny na koniec okresu	25 698	271 558	764 267	510	5 384	322 452	1 389 869	49	1 389 918

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 września 2023 r. nie były badane.

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 2024 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 54,81% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej (bezpośrednio i pośrednio) w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2024 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land Sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Fundacja Nasz Dom	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej 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 2024 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. Grupa nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę 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 Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę 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 2023 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2024 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 18 listopada 2024 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 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.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Zmiany wprowadzone do MSR 1 zawierają wyjaśnienia dotyczące prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe a także adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań w przypadku gdy jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. W konsekwencji 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 kowenanty umów kredytowych, których jednostka musi przestrzegać dopiero po dniu bilansowym).
- 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”). Zmiany do standardów MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* oraz MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności 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 jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 dotyczących 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymiennalności 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego 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 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 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 Grupy. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane, nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	7 232	4 355
Środki transportu	9 192	7 804
Grunty i budynki	5 666	3 960
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	46 952	46 027
Razem	69 042	62 146

Na dzień 30 września 2024 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	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zaliczki na dostawy	135 671	121 445
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	135 671	121 445
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	4 173 758	3 511 016
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	4 129 072	3 460 500
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	75 594	81 425
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 909)
Wyroby gotowe	206 022	204 657
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	212 251	210 886
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	4 515 451	3 837 118

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (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 Grupę analiz i testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	855 000	765 000

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	138 877	102 623
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	20 564	14 937
Razem	159 441	117 560

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 budowy infrastruktury na realizowanych przez Grupę projektach deweloperskich.

7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2024 (niebadane)	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	31 279	39 757	28 232
Lokaty krótkoterminowe	267 010	158 176	258 042
Inne	-	-	-
Razem	298 289	197 933	286 274

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. nie miała miejsce zmiana kapitału zakładowego Spółki.

POZOSTAŁE INFORMACJE O KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI

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.

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. nie miała miejsce realizacja istniejących opcji na akcje Spółki ani nie miało miejsce przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

Informacje na temat Programów Opcji Menedżerskich umieszczone są w nocie 7.20.

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 SKONSOLIDOWANEGO 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 UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I półrocze 2024 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	-	-
Grzegorz Smoliński	2 675	3	-	2 675	(504)	-
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	291 000	291	-	291 000	(9 000)	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 30 września 2024 roku po 20% udziałów każdy.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2024

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2024

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ GRUPĘ LINII KREDYTOWYCH

Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2024 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.

Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2024 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

Kredyt w Millennium Bank S.A.

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

Kredyt w ING Bank Śląski S.A.

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

Kredyt w VeloBank S.A.

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

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

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

7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	370 000	470 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	150 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	520 000	520 000

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

Ze względu na fakt, że oprocentowanie obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Grupę 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 30 WRZEŚNIA 2024

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

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2024

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>

7.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 483	7 191
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 483	7 191

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W bilansie Grupy 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 (samochody)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	89 052	95 295
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	77 564	84 953
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 285	10 028
Pozostałe	203	314
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	37 718	38 450
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	37 233	38 450
Pozostałe	485	-
Razem	126 770	133 745

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.

Na dzień 30 września 2024 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 77 564 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 6 461 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 7 073 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 64 030 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	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	2 251 896	1 733 657
Pozostałe	-	-
Razem	2 251 896	1 733 657

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 i krakowskim. Działalność na tych rynkach prowadzona jest poprzez spółki zależne od Dom Development S.A..

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

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

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

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

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2024

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 176 409	80 775	432 056	162 621	-	1 851 861
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	353 325	27 352	168 919	39 967	-	589 563
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(211 797)	(211 797)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(13 052)	(13 052)
Zysk na działalności operacyjnej					(224 849)	364 714
Przychody i koszty finansowe, netto					2 800	2 800
Zysk brutto					(222 049)	367 514
Podatek dochodowy					(71 675)	(71 675)
Zysk netto					(293 724)	295 839

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2023

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	866 162	142 310	498 823	93 140	-	1 600 435
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	274 382	25 948	189 836	9 691	-	499 857
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(179 308)	(179 308)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(5 277)	(5 277)
Zysk na działalności operacyjnej					(184 585)	315 272
Przychody i koszty finansowe, netto					14 348	14 348
Zysk brutto					(170 236)	329 620
Podatek dochodowy					(69 358)	(69 358)
Zysk netto					(239 594)	260 262

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2024

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	260 505	42 576	106 409	72 767	-	482 257
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	79 787	17 055	37 913	15 996	-	150 751
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(73 397)	(73 397)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					1 529	1 529
Zysk na działalności operacyjnej					(71 868)	78 883
Przychody i koszty finansowe, netto					230	230
Zysk brutto					(71 638)	79 113
Podatek dochodowy					(14 438)	(14 438)
Zysk netto					(86 076)	64 675

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2023

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	126 014	61 887	133 964	4 053	-	325 918
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	40 190	9 823	52 878	(608)	-	102 283
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(60 521)	(60 521)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					2 461	2 461
Zysk na działalności operacyjnej					(58 060)	44 223
Przychody i koszty finansowe, netto					3 554	3 554
Zysk brutto					(54 505)	47 777
Podatek dochodowy					(10 076)	(10 076)
Zysk netto					(64 581)	37 701

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 693 109	1 521 906	420 616	292 981
Przychody ze sprzedaży usług	145 988	78 422	61 493	32 915
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	12 764	107	148	22
Przychody ze sprzedaży - razem	1 851 861	1 600 435	482 257	325 918
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 132 822)	(1 030 467)	(287 276)	(196 204)
Koszty sprzedaży usług	(117 855)	(70 102)	(44 029)	(27 426)
Koszty sprzedaży towarów	(11 621)	(9)	(201)	(5)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 262 298)	(1 100 578)	(331 506)	(223 635)
Zysk brutto na sprzedaży	589 563	499 857	150 751	102 283

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	74 514	65 179	34 212	10 967
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(2 839)	4 179	(19 774)	(891)
Razem	71 675	69 358	14 438	10 076

7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2023 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	295 727	260 272	64 678	37 709
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 782 364	25 644 210	25 798 422	25 698 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	11,47	10,15	2,51	1,47
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	295 727	260 272	64 678	37 709
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	65 429	103 599	65 155	115 264
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 847 793	25 747 808	25 863 577	25 813 686
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	11,44	10,11	2,50	1,46

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 2024 i 2023 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	133	136

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJACY DYWIDENDĘ:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	91 913	155 545

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	-	-
Jednostki zależne		
Pozostałe podmioty	-	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	134	130
Jednostki zależne	-	-
Pozostałe podmioty	134	130
Hansom Property Company Limited	134	130

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

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

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.09.2024			31.12.2023		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program V	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	200 000
Program VII	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2024 i 2023 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2024 i 2023 r. nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 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 30 września 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 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	100 000	200 000
	Całkowita cena realizacji	50 000	10 000
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	100 000	200 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	10 000
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	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Gwarancje	23 244	17 917
Poręczenia	7 900	12 651
Razem	31 144	30 568

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	5 900	5 900

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2024 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 2024 R.

Na dzień 30 września 2024 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W III kwartale 2024 roku działalność Grupy przebiegała bez zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem. Koniunktura na rynku mieszkaniowym w III kwartale 2024 roku weszła w fazę pewnej stabilizacji. Nie przyczyniło się to jednak do zakłócenia osiągnięcia historycznie rekordowych kwartalnych wyników sprzedażowych przez naszą organizację – dewelopera o ugruntowanej pozycji, silnej marce i dysponującego odpowiednią ofertą. Trzeci kwartał przyniósł lekkie schłodzenie popytu, przy jednoczesnej dalszej stopniowej odbudowie podaży mieszkań na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach. Brak decyzji w sprawie programu rządowego, utrzymujące się wysokie stopy procentowe i czas wakacji przyczyniły się do spowolnienia na rynku, jednak popyt na mieszkania oferowane przez Spółkę pozostaje niezmiennie stabilny, zarówno ze strony klientów finansujących zakup kredytem hipotecznym, jak i klientów gotówkowych.

W Grupie Dom Development w III kwartale br. udział transakcji gotówkowych stanowił 53% sprzedaży do 48% w II kwartale. Nadal można obserwować znaczący poziom transakcji o charakterze inwestycyjnym.

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

W odpowiedzi na silny popyt, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę dostępnych mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje nam większą przewidywalność przy uruchamianiu nowych inwestycji i tym samym ogranicza zagrożenie dla naszej marży. Zapewnia to satysfakcjonującą rentowność realizowanych przez nas projektów deweloperskich. Realizowanie wszystkich inwestycji Grupy Dom Development przez własnych generalnych wykonawców dodatkowo sprzyja osiągnięciu oczekiwanej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W kolejnych kwartałach planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2024 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 R.

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

PROJEKT	SPÓŁKA*	LOKALIZACJA **	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Osiedle Przy Alejach Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Osiedle Harmonia Mokotów Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Osiedle Przy Forcie Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Wzgórze Hoplity 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	58
Konstelacja C5-C6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	84
Osiedle Beauforta 2 (A7-A9)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	113
Osiedle Międzyzleska Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	248
Górka Narodowa E1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	113
I KWARTAŁ 2024			1 303
Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1a	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. E)	Dom Development S.A.	Warszawa	118
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. F)	Dom Development S.A.	Warszawa	90
Osiedle Przy Alejach Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	150
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Apartamenty Rudnickiego Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	141
Osiedle przy Błoniach 3 Faza 2 (bud. B7)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	56
Osiedle Synteza 1 Faza 3 (bud. D)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	142
Osiedle Widoki 1 Faza 4 (bud. GH)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	60
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	111
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	105
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	33
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	150
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	170
Osiedle przy Malborskiej Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	71
II KWARTAŁ 2024			1 660
Osiedle Przy Alejach Etap 4	Dom Development S.A.	Warszawa	19
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	249
Wzgórze Hoplity 2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	48
Jaskółcza	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	62
Osiedle Warszawska EF	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
DOKI G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	246
Osiedle Zielna Etap 4 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	89
Hubska 100 Etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	129
Osiedle 29. Aleja Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	166
III KWARTAŁ 2024			1 110
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			4 073
DOM DEVELOPMENT S.A.			1 717
EURO STYL S.A.			971
DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.			466
DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.			919

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

**Do rynku trójmiejskiego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

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

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 5	Dom Development S.A.	Warszawa	44
Apartamenty Koło Parków	Dom Development S.A.	Warszawa	133
DOKI - zadanie 3 (EF)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	311
Nowodworska 43	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	36
I KWARTAŁ 2024			595
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	85
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 6	Dom Development S.A.	Warszawa	125
Osiedle Jagiellońska Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	129
Konstelacja C3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	31
Osiedle przy Malborskiej Etap 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	90
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 3 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	108
II KWARTAŁ 2024			702
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	180
Osiedle Przystanek Międzyzlesie Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Perspektywa I, J, K	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	204
Widoki ABCD	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	92
Osiedle Beauforta 2 bud. A5-A6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	87
Osiedle Komedy Etap 5	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	115
III KWARTAŁ 2024			786
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		2 083
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 009
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	725
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	151
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	198

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2024 r. i 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH

SPÓŁKA	LOKALIZACJA	Okres 9 miesięcy	Okres 9 miesięcy	Okres 3 miesięcy	Okres 3 miesięcy
		zakończony 30.09.2024	zakończony 30.09.2023	zakończony 30.09.2024	zakończony 30.09.2023
Dom Development S.A	Warszawa	1 351	1 224	263	136
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	496	852	140	272
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	126	287	78	119
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	262	170	117	8
RAZEM		2 235	2 533	598	535

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

WYPŁATA DYWIDENDY Z ZYSKU NETTO ZA ROK 2023

W dniu 19 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podjęła uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2023, w tym o przeznaczeniu części tego zysku w kwocie 309 581 064,00 zł, tj. 12,00 zł na jedną akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A.

W dniu 18 grudnia 2023 roku wypłacona została akcjonariuszom zaliczka na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł na podstawie decyzji Zarządu Spółki (przy zgodzie Rady Nadzorczej Spółki).

Pozostała część dywidendy w kwocie 168 239 743,00 zł została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2024 roku.

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

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

Rezygnacja Pana Jarosława Szanajcy z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz powołanie Pana Mikołaja Konopki nowego Prezesa Zarządu Spółki

W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku. Intencją Pana Jarosława Szanajcy, po zakończeniu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, jest dołączenie do Rady Nadzorczej Spółki i wspieranie Spółki w jej dalszym rozwoju z poziomu Rady Nadzorczej. Jednocześnie, Pan Jarosław Szanajca zarekomendował większościowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. Group Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, aby funkcję Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2025 roku powierzył Panu Mikołajowi Konopce, obecnemu Członkowi Zarządu Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

Na dzień 30 września 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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki z dnia 29 października 2024 roku, dotyczące rezygnacji Pani Moniki Perekitko z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pana Grzegorza Smolińskiego i Pani Justyny Wilk na Członków Zarządu Spółki, zostały opisane w nocy 7.26.

RADA NADZORCZA

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

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

REZYGNACJA PANI MONIKI PEREKITKO Z PEŁNIENIA FUNKCJI CZŁONKA ZARZĄDU SPÓŁKI ORAZ POWOŁANIE PANA GRZEGORZA SMOLIŃSKIEGO I PANI JUSTYNY WILK NA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI

W dniu 29 października 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Moniki Perekitko o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku. Dodatkowo, Zarząd Spółki informuje, iż akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał z dniem 1 stycznia 2025 roku Panią Justynę Wilk na Członka Zarządu Spółki. Ponadto, w dniu 29

października 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki, który pełni swoją funkcję od dnia powołania. Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, oboje Członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

DECYZJA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. O ZAMIARZE WYPŁATY ZALICZKI NA POCZET DYWIDENDY ZA 2024 ROK

W dniu 8 października 2024 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o zamiarze wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za 2024 r. zgodnie z art. 349 k.s.h. Zarząd planuje, że zaliczka na poczet dywidendy za 2024 r. wynosiła będzie 154 790 532 PLN, co oznacza, że na jedną akcję będzie przypadała kwota 6,00 PLN. Kwota zaliczki do wypłaty, dzień, według którego ustalenia zostaną uprawnieni do zaliczki oraz dzień wypłaty zaliczki wskazane zostaną po sporządzeniu i na podstawie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2024 roku, zbadanego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą Spółki.

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	30.09.2024 tys. EURO (niebadane)	31.12.2023 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 221 143	1 013 489
Aktywa razem	1 258 724	1 049 520
Kapitał własny razem	369 571	333 381
Zobowiązania długoterminowe	133 770	158 689
Zobowiązania krótkoterminowe	755 383	557 451
Zobowiązania razem	889 153	716 139
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2791	4,3480

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	430 447	349 646	112 552	73 360
Zysk brutto ze sprzedaży	137 038	109 203	35 183	23 018
Zysk na działalności operacyjnej	84 774	68 877	18 410	10 120
Zysk brutto	85 425	72 012	18 464	10 915
Zysk netto	68 765	56 859	15 094	8 613
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3022	4,5773	4,2847	4,5058