

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
30 CZERWCA 2023 ROKU**



# SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>8</b>
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE .....	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	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 .....	16
7.11	OBLIGACJE .....	17
7.12	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI .....	18
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	19
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	19
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA .....	20
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.19	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI .....	22
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	23
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 R. ....	24
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY .....	24
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU .....	26
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	27
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	27
7.27	PROGNOZY .....	27
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	27

# 1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 28 sierpnia 2023 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 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

---

**Małgorzata Kolarska**

Wiceprezes Zarządu

---

**Mikołaj Konopka**

Członek Zarządu

---

**Terry R. Royon**

Członek Zarządu

## 2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		20 270	20 535
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	55 936	47 113
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		46 915	52 721
Należności długoterminowe		9 171	8 817
Nieruchomości inwestycyjne		21 249	22 887
Pozostałe aktywa długoterminowe		14 111	23 235
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>167 652</b>	<b>175 308</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.6	3 391 947	3 442 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		88 572	87 679
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		3 601	7 549
Pozostałe aktywa obrotowe		42 605	3 052
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	90 290	91 163
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	591 410	304 236
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>4 208 425</b>	<b>3 936 648</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>4 376 077</b>	<b>4 111 956</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
	Nota	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.9	25 698	25 548
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	271 558	264 208
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		763 392	670 640
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		9 461	16 444
Kapitał rezerwy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	-
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		284 743	435 864
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 355 362</b>	<b>1 413 214</b>
Udziały niekontrolujące		57	59
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 355 419</b>	<b>1 413 273</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	44 904	-
Obligacje – część długoterminowa	7.11	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		32 292	34 005
Rezerwy długoterminowe		42 877	36 032
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	35 423	30 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		86 015	80 005
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>501 511</b>	<b>440 363</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		454 344	407 542
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	-	59 177
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	2 499	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	85 716	78 964
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		11 796	75 919
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	282 682	-
Rezerwy krótkoterminowe		31 026	32 842
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 601 084	1 551 326
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>2 519 147</b>	<b>2 258 320</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>3 020 658</b>	<b>2 698 683</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>4 376 077</b>	<b>4 111 956</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 274 517	1 328 825	452 508	601 846
Koszt własny sprzedaży	7.16	(876 943)	(923 355)	(312 367)	(430 129)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	7.16	<b>397 574</b>	<b>405 470</b>	<b>140 141</b>	<b>171 717</b>
Koszty sprzedaży		(42 264)	(36 779)	(20 868)	(19 707)
Koszty ogólnego zarządu		(76 523)	(74 274)	(39 144)	(41 139)
Pozostałe przychody operacyjne		9 527	3 132	7 103	1 880
Pozostałe koszty operacyjne		(17 265)	(15 014)	(13 484)	(4 103)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>271 049</b>	<b>282 535</b>	<b>73 748</b>	<b>108 648</b>
Przychody finansowe		12 486	15 129	7 805	9 342
Koszty finansowe		(1 692)	(4 591)	(585)	(2 881)
<b>Zysk brutto</b>		<b>281 843</b>	<b>293 073</b>	<b>80 968</b>	<b>115 109</b>
Podatek dochodowy	7.17	(59 282)	(57 250)	(17 173)	(21 067)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>222 561</b>	<b>235 823</b>	<b>63 795</b>	<b>94 042</b>
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
<b>Zysk netto</b>		<b>222 561</b>	<b>235 823</b>	<b>63 795</b>	<b>94 042</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		222 563	235 782	63 796	94 044
Udziały niekontrolujące		(2)	41	(1)	(2)
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>					
Podstawowy (w PLN)	7.18	8,69	9,25	2,49	3,68
Rozwodniony (w PLN)	7.18	8,66	9,23	2,48	3,68

\* )W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 oraz 2022 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 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>222 561</b>	<b>235 823</b>	<b>63 795</b>	<b>94 042</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(8 621)	19 037	(4 128)	9 077
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>(8 621)</b>	<b>19 037</b>	<b>(4 128)</b>	<b>9 077</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>				
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>(8 621)</b>	<b>19 037</b>	<b>(4 128)</b>	<b>9 077</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	1 638	(3 617)	784	(1725)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(6 983)</b>	<b>15 420</b>	<b>(3 344)</b>	<b>7 352</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>215 578</b>	<b>251 243</b>	<b>60 451</b>	<b>101 394</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	215 580	251 202	60 642	101 396
Udziały niekontrolujące	(2)	41	(1)	(2)

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>281 843</b>	<b>293 073</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		10 192	8 516
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(900)	1 222
(Zysk)/strata na inwestycjach		(5)	(757)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(8 291)	6 878
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 750	328
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		5 027	1 756
Zmiany stanu zapasów		63 546	96 408
Zmiany stanu należności		1 254	(18 407)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		53 466	10 068
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		15 894	(194 643)
Inne korekty		660	(1 098)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>424 436</b>	<b>203 344</b>
Odsetki otrzymane		8 088	1 261
Odsetki zapłacone		(8 826)	(7 375)
Zapłacony podatek dochodowy		(118 885)	(75 656)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>304 813</b>	<b>121 574</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		634	1 412
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		267	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(400)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(8 007)	(8 357)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	(194 660)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(7 106)</b>	<b>(202 005)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	5 000	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7.10	44 904	19 251
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	7.10	(59 177)	(51 523)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(1 012)	(2 044)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(248)	(343)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(10 533)</b>	<b>(28 659)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>287 174</b>	<b>(109 090)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	7.8	<b>304 236</b>	<b>607 041</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	7.8	<b>591 410</b>	<b>497 951</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowo z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2023</b>	<b>25 548</b>	<b>264 208</b>	<b>670 640</b>	<b>510</b>	<b>0</b>	<b>16 444</b>	<b>435 864</b>	<b>1 413 214</b>	<b>59</b>	<b>1 413 273</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	7 350	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	91 002	-	-	-	(91 002)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.24)	-	-	-	-	-	-	(282 682)	(282 682)	-	(282 682)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	1 750	-	-	-	-	1 750	-	1 750
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	222 563	222 563	(2)	222 561
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	(6 983)	-	(6 983)	-	(6 983)
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 983)</b>	<b>222 563</b>	<b>215 580</b>	<b>(2)</b>	<b>215 578</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>150</b>	<b>7 350</b>	<b>92 752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 983)</b>	<b>(151 121)</b>	<b>(57 853)</b>	<b>(2)</b>	<b>(57 855)</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2023 (niebadane)</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>	<b>763 392</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>9 461</b>	<b>284 743</b>	<b>1 355 362</b>	<b>57</b>	<b>1 355 419</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowo z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2022</b>	<b>25 398</b>	<b>258 358</b>	<b>626 738</b>	<b>510</b>	<b>(10 568)</b>	<b>7 647</b>	<b>332 367</b>	<b>1 240 450</b>	<b>8 728</b>	<b>1 249 178</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	150	5 850	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	38 509	-	-	-	(38 509)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)	-	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	328	-	-	-	-	328	-	328
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	10 568	-	-	10 568	(8 702)	1 866
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	235 782	235 782	41	235 823
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	15 420	-	15 420	-	15 420
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 420</b>	<b>235 782</b>	<b>251 202</b>	<b>41</b>	<b>251 243</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>150</b>	<b>5 850</b>	<b>38 837</b>	<b>-</b>	<b>10 568</b>	<b>15 420</b>	<b>(70 985)</b>	<b>(160)</b>	<b>(8 661)</b>	<b>(8 821)</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2022 (niebadane)</b>	<b>25 548</b>	<b>264 208</b>	<b>665 575</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>23 067</b>	<b>261 382</b>	<b>1 240 290</b>	<b>67</b>	<b>1 240 357</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.



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



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

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

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

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 rynek warszawski. 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 czerwca 2023 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l.. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,02% 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 czerwca 2023 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land Sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development Sp. z o.o. w likwidacji*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Issogne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty Sp. z o.o. (w której 46% udziałów 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 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.**

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

W dniu 20 marca 2023 r. Zgromadzenie Wspólników Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz Walne Zgromadzenie Sento S.A. podjęło uchwały w przedmiocie połączenia Dom Development Kraków Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Sento S.A. jako spółką przejmowaną.

Ww. połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 3 kwietnia 2023 r.

Poza ww. transakcjami, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

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

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

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

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

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest w dalszym ciągu czynnikiem destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 i 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 Grupę.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym śródrocznym skróconym 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 ale 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 2022 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 28 sierpnia 2023 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 2022 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku:

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości.
- Zmiany do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów* w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy*. Zmiany do MSR 12 precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy ujęcie równych kwot aktywa i zobowiązania dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) pozostające bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia (ang. initial recognition exemption), które mówi, że nie ujmuje się sald podatku odroczonego, jeśli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy na moment tego ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie rozpoznaje składnik aktywów i równoznaczny składnik zobowiązań i każdy z nich tworzy różnice przejściowe.

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 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). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 „Leasing” uzupełniając wymogi dotyczące



późniejszej wyceny obowiązania 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. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

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

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

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

### BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

### UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

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	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	5 047	3 858
Środki transportu	7 035	6 608
Grunty i budynki	896	1 707
Prawo do użytkowania lokali	42 958	34 940
<b>Razem</b>	<b>55 936</b>	<b>47 113</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na rzeczowych aktywach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>124 937</b>	<b>101 606</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	124 937	101 606
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>3 120 995</b>	<b>3 054 616</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	3 089 359	3 026 982
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	72 541	68 539
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(40 905)	(40 905)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>146 015</b>	<b>286 747</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	152 244	292 976
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
<b>Razem</b>	<b>3 391 947</b>	<b>3 442 969</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>47 134</b>	<b>34 751</b>
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>47 134</b>	<b>34 751</b>

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	660 000	585 000

\*) Grupa korzysta z kredytów udzielonych Spółce przez banki, z których mogą korzystać również inne, określone spółki Grupy, w ramach przyznanych im sublimitów (patrz nota 7.10).



## 7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	74 897	69 594
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	15 393	21 569
<b>Razem</b>	<b>90 290</b>	<b>91 163</b>

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

W pozycji *Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* prezentowane są środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, które są przeznaczone na realizację wspólnej inwestycji w zakresie infrastruktury na realizowanych przez 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	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	95 294	36 747	102 137
Lokaty krótkoterminowe	496 116	267 489	395 813
Inne	-	-	1
<b>Razem</b>	<b>591 410</b>	<b>304 236</b>	<b>497 951</b>

## 7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R. ORAZ STAN NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 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 01.01.2023	25 548 422	25 548	264 208
Zmiana	150 000	150	7 350
<b>Stan na dzień 30.06.2023 (niebadane)</b>	<b>25 698 422</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>

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

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

Kapitał akcyjny został w całości pokryty wkładem pieniężnym.

Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.

## REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

- Rejestracja akcji serii AG w dniu 26 stycznia 2023 r.

W dniu 19 grudnia 2022 roku Zarząd podjął Uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AG. Cena emisyjna akcji serii AG została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AG nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu VII Opcji Menedżerskich. W dniu 29 grudnia 2022 roku, Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia ww. akcji Panu Leszkowi Stankiewiczowi.

W dniu 26 stycznia 2023 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji ww. podwyższenia kapitału. Akcje serii AG zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 14 czerwca 2023 roku.

- Realizacja opcji na akcje i podwyższenie kapitału w drodze emisji akcji serii AH i AI

W dniu 6 lutego 2023 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 598 422,00 zł do kwoty 25 698 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AH, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AI, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AH i AI została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AH oraz serii AI nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AH oraz serii AI 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 7.20).

W dniu 8 lutego 2023 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 AH wynosiła 50,00 zł za jedną akcję,
- 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 AI wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 15 maja 2023 roku. Akcje serii AH i AI zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 14 czerwca 2023 roku.

## PRZYJĘCIE NOWEGO PROGRAMU OPCJI MENEDŻERSKICH NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie miało miejsca przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2023 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
<b>Groupe Belleforêt S.à r.l.</b>	14 140 441	55,02	14 140 441	55,02	-
PTE Allianz Polska S.A.*)	2 501 493	9,73	2 501 493	9,73	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,66	1 454 050	5,66	-

\*) Stan posiadania akcji Spółki przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15 maja 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.**

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2023 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>ZARZĄD</b>						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	288 764	289	-	288 764	(14 780)	-
Leszek Stankiewicz	100 000	100	150 000	250 000	-	-
Mikołaj Konopka	172 561	172	50 000	222 561	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
<b>RADA NADZORCZA</b>						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

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

## 7.10 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2023 R.

W dniu 8 lutego 2023r. pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 150 000 tys. zł na 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł. Okres obowiązywania umowy został wydłużony do 26 lutego 2027 r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Do 1 roku		59 177
Powyżej 1 roku do 2 lat		-
Powyżej 2 lat do 5 lat	44 904	-
Powyżej 5 lat		-
<b>Razem kredyty</b>	<b>44 904</b>	<b>59 177</b>
w tym: długoterminowe	44 904	-
krótkoterminowe	-	59 177

Na dzień 30 czerwca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

#### KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2023

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	15 448	PLN	26.02.2027
mBank	Warszawa	200 000	PLN	29 456	PLN	29.01.2027
Millennium	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	17.12.2023
<b>Razem kredyty bankowe</b>		<b>440 000</b>		<b>44 904</b>	<b>PLN</b>	

#### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2023 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 15 448 tys. zł.

- Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2023 r. Dom Development S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. nie korzystały z tej linii kredytowej, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 29.456 tys. zł.

- Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 40 000 tys. zł.

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	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>

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

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

#### EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2023

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET2091023	Dom Development S.A.	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
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
<b>Razem</b>			<b>310 000</b>	<b>PLN</b>	

#### 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.

#### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2023 R.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

- Nowa umowa z mBank S.A.

W dniu 7 lutego 2023 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął Uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Ponadto Zarząd Spółki wyraził zgodę na zawarcie przez Spółkę z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej, w związku z tym programem („Umowa Emisyjna”).

W dniu 7 lutego 2023 r. Spółka zawarła z mBank S.A. Umowę Emisyjną, zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:

- emitowane:

(a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchynieniem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo

(b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;

- zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;

- posiadały termin zapadalności do 60 miesięcy;

- oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej;

- w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

Umowa Emisyjna przewiduje także możliwość zawarcia umowy gwarancyjnej do każdej z serii obligacji emitowanych w ramach przedmiotowego Programu, na podstawie której mBank S.A. zobowiąże się do objęcia obligacji danej serii w ramach Programu, na zasadach wskazanych w umowie gwarancyjnej.

Również w dniu 7 lutego 2023 roku pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. została zawarta Umowa o wykonywanie funkcji Agenta Emisji w związku z emisją obligacji emitowanych w ramach programu emisji do kwoty 400 milionów zł.

## 7.12 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 499	2 550
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji</b>	<b>2 499</b>	<b>2 550</b>

## 7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Zgodnie z MSSF 16, w bilansie Grupy rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- pozostałe (samochody).

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>85 716</b>	<b>78 964</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	75 736	70 387
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych	9 627	8 577
Pozostałe	353	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>35 423</b>	<b>30 321</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych	35 423	30 321
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>121 139</b>	<b>109 285</b>

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może on 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 przeniesienia tego prawa na nabywców lokali w inwestycjach deweloperskich realizowanych na tych nieruchomościach.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 75 736 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 5 140 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 7 388 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 63 208 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	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 601 084	1 551 326
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 601 084</b>	<b>1 551 326</b>



## 7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) a także na 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.

<b>DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2023 (niebadane)</b>					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	740 148	80 423	364 859	89 087	1 274 517
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>234 192</b>	<b>16 125</b>	<b>136 958</b>	<b>10 299</b>	<b>397 574</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(118 787)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(7 738)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>271 049</b>
Przychody i koszty finansowe, netto					10 794
<b>Zysk brutto</b>					<b>281 843</b>
Podatek dochodowy					(59 282)
<b>Zysk netto</b>					<b>222 561</b>

<b>DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2022 (niebadane)</b>					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	858 609	94 805	245 026	130 385	1 328 825
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>288 044</b>	<b>28 634</b>	<b>89 181</b>	<b>(389)</b>	<b>405 470</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(111 053)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(11 882)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>282 535</b>
Przychody i koszty finansowe, netto					10 538
<b>Zysk brutto</b>					<b>293 073</b>
Podatek dochodowy					(57 250)
<b>Zysk netto</b>					<b>235 823</b>

## 7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 228 925	1 238 093
Przychody ze sprzedaży usług*	45 507	46 622
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	85	44 110
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>1 274 517</b>	<b>1 328 825</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(834 263)	(836 785)
Koszty sprzedaży usług	(42 676)	(43 813)
Koszty sprzedaży towarów	(4)	(42 757)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(876 943)</b>	<b>(923 355)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>397 574</b>	<b>405 470</b>

\*) Przychody ze sprzedaży usług obejmują także przychody z tytułu sprzedaży usług budowlanych rozpoznawanych metodą stopnia zaawansowania kontraktu budowlanego. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. wyniosły 30 415 tys. zł, a w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. wyniosły 32 981 tys. zł. W pozycji pozostałe aktywa obrotowe na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa rozpoznała kwotę 30 415 tys. zł z tytułu wyceny kontraktu budowlanego.

## 7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(54 212)	(60 575)
Podatek dochodowy odroczoney w rachunku zysków i strat	(5 070)	3 325
<b>Razem</b>	<b>(59 282)</b>	<b>(57 250)</b>

## 7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	222 563	235 782
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 616 654	25 497 870
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>8,69</b>	<b>9,25</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	222 563	235 782
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	89 149	44 994
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 705 803	25 542 864
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>8,66</b>	<b>9,23</b>

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

## 7.19 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 30 czerwca 2022 roku. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06	01.01-30.06
		2023 (niebadane)	2022 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	2 177	1 527
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 622	1 400
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	-	135
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy w współpracy	1 190	690

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

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Hansom Property Company Limited	-	-	132	135
Woodsford Consulting Limited	-	-	730	211
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	141

Transakcje między podmiotami powiązanyymi odbywają się na zasadach rynkowych.

## 7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

### PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 czerwca 2023 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich, przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.06.2023 (niebadane)			31.12.2022		
	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	200 000	250 000	250 000	150 000
Program VII *)	250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000

\*) Na dzień 31 grudnia 2022 r. opcje na akcje w ramach Programu VII wykazują wykonanie 50 000 opcji dla których akcje zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w dniu 26 stycznia 2023 r. (patrz nota 7.9).

### Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 2022 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

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

W dniu 8 lutego 2023 r. dokonano realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych i dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji, co zostało opisane w nocie 7.9.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 2022r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 2022 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 750 tys. zł oraz 328 tys. zł, z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

		01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	300 000	250 000
	Całkowita cena realizacji	15 000	11 000
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	150 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	6 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	40,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	150 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	6 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

## 7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Gwarancje	19 947	21 359
Poreczenia	6 571	6 571
<b>Razem</b>	<b>26 518</b>	<b>27 930</b>

W dniu 19 stycznia 2023 roku została podpisana pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. umowa ramowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z gwarancji bankowych, w ramach udostępnionej linii na gwarancje, do maksymalnej kwoty 30 mln zł. mBank S.A. udostępnił Dom Development S.A. linię na gwarancję na okres od dnia podpisania umowy do dnia 29 stycznia 2027 roku. Z dniem wejścia w życie ww. umowy ramowej (tj. 20 stycznia 2023 roku) zostały objęte nią wszystkie czynne na ten dzień gwarancje bankowe, wystawione przez mBank S.A. na zlecenie Dom Development S.A.

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Weksle, w tym:	5 900	5 900
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
<b>Razem</b>	<b>5 900</b>	<b>5 900</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, 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 CZERWCA 2023 R.

Na dzień 30 czerwca 2023 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 I półroczu 2023 roku działalność Grupy przebiegała bez zakłóceń, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym, wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

W tym okresie sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawiła się. Zwiększyła się liczba transakcji, co jest wynikiem m.in. zakończenia procesu podnoszenia stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski. Ponadto w lutym tego roku Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zdecydowała się złagodzić rekomendację, dotyczącą obliczania zdolności kredytowej dla klientów indywidualnych, co także wpłynęło na pobudzenie popytu związanego z zakupem nowych mieszkań przez klientów.

Wysokość stóp procentowych przekłada się bezpośrednio na koszty finansowania działalności firmy, a w szczególności dotyczy to podmiotów o wysokim zadłużeniu. Grupa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na wzrost kosztu obsługi zadłużenia dzięki zabezpieczeniu 80% wyemitowanych obligacji instrumentami finansowymi, takimi jak kontrakty IRS (*interest rate swap*) oraz opcje *cap*. Ponadto niski poziom zadłużenia oraz dostępność finansowania, plasuje Grupę w korzystnej sytuacji na tle rynku. Część deweloperów zmuszona jest ograniczyć aktywność inwestycyjną, zaś Grupa Dom Development S.A., w ocenie Zarządu Spółki, posiada wszelkie zasoby, aby wykorzystać nadarżające się okazje rynkowe.

I półrocze 2023 roku okazało się okresem, w którym obserwowaliśmy poprawę koniunktury i sukcesywną odbudowę sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych. II kwartał 2023 był jednym z najspokojniejszych kwartałów w ostatnim okresie, począwszy od czasów pandemii. Kluczowym aspektem było poszukiwanie „nowej równowagi” między popytem a podażą.

Wpływ na aktywizację rynku nieruchomości ma kilka czynników, które przełożyły się na dobre wyniki sprzedażowe. Od wielu miesięcy mamy do czynienia ze stabilizacją poziomu stóp procentowych. Dodatkowo pozytywnie na popyt wpływa złagodzenie przez KNF warunków oceny zdolności kredytowej, które w połączeniu z odnotowanym w ostatnim półroczu znaczącym wzrostem przeciętnego wynagrodzenia, zwiększyły dostępność mieszkań dla klientów z segmentu popularnego.

Inwestowaniu w nieruchomości mieszkaniowe nadal sprzyja wysoki wskaźnik inflacji i silny rynek najmu, a także ujemne realne stopy procentowe lokat bankowych. Zainteresowanie nowymi mieszkaniami zwiększa się także z powodu oczekiwania klientów na uruchomienie rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W połączeniu z wciąż ograniczoną po trudnym 2022 roku ofertą deweloperów, przekłada się to bezpośrednio na wzrost cen.

W odpowiedzi na stale rosnący popyt, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty zgodnie z oczekiwaniami rynkowymi, 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,

dotatkowo sprzyja osiągniętej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W drugiej połowie 2023 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę produktową o nowe projekty.

W obecnym otoczeniu rynkowym przewagę zyskują deweloperzy tacy jak Grupa Dom Development – doświadczeni, znani z wysokiej jakości, posiadający zdywersyfikowany bank ziemi oraz stabilną sytuację finansową, pozwalającą na sprawne uruchamianie kolejnych projektów.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie sześciu miesięcy, zakończonym 30 czerwca 2023 roku została przedstawiona poniżej.

## ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.

### BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA*)	LOKALIZACJA*)	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	180
Osiedle Jagiellońska etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	45
Synteza AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	101
Lema ABC	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	189
Dynamika E-F-G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	114
Osiedle Beauforta 2 bud. A5-A6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	87
Osiedle Zielna etap 3 faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	72
Apartamenty nad Rzeką	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	152
29 Aleja etap B	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	151
Górka Narodowa C3	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	147
<b>I KWARTAŁ 2023</b>			<b>1 375</b>
Osiedle Przystanek Międzyzlesie faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Apartamenty Białej Koniczyny faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Osiedle Przy Alejach faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	122
Osiedle Urbino 2 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	139
Przy Błoniach 3 bud. B1, B8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	124
Osiedle Komedy etap 5	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	115
Osiedle Zielna etap 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	123
Osiedle Braniborska faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	187
Osiedle Międzyzleska faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	159
<b>II KWARTAŁ 2023</b>			<b>1 148</b>
	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>2 523</b>
<b>PODSUMOWANIE:</b>	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	802
<b>LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W I PÓŁROCZU 2023 R.</b>	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	615
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	808
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	298

\*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. na rynku trójmiejskim, do którego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.



**BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.:**

PROJEKT	SPÓŁKA*)	LOKALIZACJA*)	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71	Dom Development S.A.	Warszawa	234
Osiedle Ceramiczna	Dom Development S.A.	Warszawa	346
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	88
Osiedle przy Błoniach	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	110
<b>I KWARTAŁ 2023</b>			<b>778</b>
Dom na Służewcu (Kłobucka)	Dom Development S.A.	Warszawa	108
DOKI - zadanie 2 (B)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	134
Wydma	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Dynamika C-D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
Zielony Południk bud. 24-25	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
Osiedle Beauforta 2 bud. A1-A4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	186
Osiedle Komedy faza 4	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	131
<b>II KWARTAŁ 2023</b>			<b>768</b>
	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>1 546</b>
<b>PODSUMOWANIE:</b>	<b>DOM DEVELOPMENT S.A.</b>	Warszawa	776
<b>LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W I PÓŁROCZU 2023 R.</b>	<b>EURO STYL S.A.</b>	Trójmiasto	639
	<b>DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.</b>	Wrocław	131
	<b>DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.</b>	Kraków	-

\*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. na rynku trójmiejskim, do którego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

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

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom przez spółki Grupy, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	I PÓŁROCZE 2023	I PÓŁROCZE 2022
Dom Development S.A.	Warszawa	1 088	1 294
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	580	548
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	168	236
Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	Kraków*)	162	100
<b>RAZEM</b>		<b>1 998</b>	<b>2 178</b>

\*) Dane dla Krakowa obejmują przekazania we wszystkich spółkach Grupy, działających na rynku krakowskim

## 7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

**DYWIDENDY WYPŁACONE**

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 30 czerwca 2022 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

W dniu 15 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2022 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2022 w kwocie 91 001 662,08 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 4 lipca 2023 roku.

Dywidenda za rok 2021 w kwocie 268 258 431,00 zł (tj. 10,50 zł na każdą akcję) została wypłacona przez Spółkę w dniu 16 sierpnia 2022 roku.

## 7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 nastąpiły poniżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Pan Marek Moczulski – Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oraz Pan Krzysztof Grzyliński - Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożyli w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia 15 czerwca 2023 r. rezygnację z pełnionych funkcji członków Rady Nadzorczej.

Z dniem 14 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas, złożył rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 15 czerwca 2023 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Philippe Bonavero na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 15 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało Panią Edytę Wojtkiewicz oraz Panią Annę Marię Panasiuk w skład Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Ponadto, w dniu 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wybrała na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej, Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską.

## 7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. nie miały miejsca żadne istotne wydarzenia po dacie bilansowej

## 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	30.06.2023 tys. EURO (niebadane)	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	945 650	839 388
Aktywa razem	983 322	876 768
Kapitał własny razem	304 568	301 344
Zobowiązania długoterminowe	109 221	93 896
Zobowiązania krótkoterminowe	569 534	481 528
Zobowiązania razem	678 754	575 424
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,4503</b>	<b>4,6899</b>



<b>WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01-30.06 2023 tys. EURO (niebadane)</b>	<b>01.01-30.06 2022 tys. EURO (niebadane)</b>
Przychody ze sprzedaży	276 286	286 220
Zysk brutto ze sprzedaży	86 185	87 336
Zysk na działalności operacyjnej	58 757	60 856
Zysk brutto	61 097	63 126
Zysk netto	48 246	50 795
<b><i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i></b>	<b>4,6130</b>	<b>4,6427</b>