

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2022 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.....	12
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	14
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	15
7.6	ZAPASY	15
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	16
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	16
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	16
7.10	KREDYTY	18
7.11	OBLIGACJE	20
7.12	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	21
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	21
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	22
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	22
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	23
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	24
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	24
7.19	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	24
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	25
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	26
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 R.....	27
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY	27
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	29
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	29
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	29
7.27	PROGNOZY	29
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	29

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2022 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 20 maja 2022 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 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	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 628	20 193
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	35 659	35 266
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		23 338	31 583
Należności długoterminowe		7 818	11 499
Pozostałe aktywa długoterminowe		25 929	11 652
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		112 372	110 193
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	3 188 482	3 025 168
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		111 065	66 685
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		451	822
Pozostałe aktywa obrotowe		13 135	5 174
Pożyczki udzielone		-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	134 654	62 560
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	448 729	607 041
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		3 896 516	3 767 450
AKTYWA RAZEM		4 008 888	3 877 643

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 548	25 398
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	264 208	258 358
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		626 902	626 738
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		15 715	7 647
Kapitał rezerwy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	(10 568)
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		474 105	332 367
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 406 988	1 240 450
Udziały niekontrolujące		69	8 728
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 407 057	1 249 178

Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	15 868	31 414
Obligacje – część długoterminowa	7.11	310 000	310 470
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		39 134	26 952
Rezerwy długoterminowe		44 459	26 573
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	19 668	21 014
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		107 017	106 260
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		536 146	522 683

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		397 673	345 021
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	513	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	51 070	51 263
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	3 417	1 598
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	64 138	69 474
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		61 906	46 915
Rezerwy krótkoterminowe		38 188	35 996
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 448 780	1 555 515
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 065 685	2 105 782
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 601 831	2 628 465
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 008 888	3 877 643

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	726 979	807 913
Koszt własny sprzedaży	7.16	(493 226)	(545 057)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.16	233 753	262 856
Koszty sprzedaży		(17 072)	(15 628)
Koszty ogólnego zarządu		(33 135)	(29 691)
Pozostałe przychody operacyjne		1 252	954
Pozostałe koszty operacyjne		(10 911)	(2 638)
Zysk na działalności operacyjnej		173 887	215 853
Przychody finansowe		5 787	2 550
Koszty finansowe		(1 710)	(2 323)
Zysk brutto		177 964	216 080
Podatek dochodowy	7.17	(36 183)	(41 599)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		141 781	174 481
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-
Zysk netto		141 781	174 481
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		141 738	174 482
Udziały niekontrolujące		43	(1)
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy (w PLN)	7.18	5,57	6,90
Rozwodniony (w PLN)	7.18	5,56	6,85

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 oraz 2021 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 3 miesiące zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Zysk netto	141 781	174 481
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	9 960	1 287
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	9 960	1 287
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat		
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	9 960	1 287
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(1 892)	(244)
Inne całkowite dochody netto	8 068	1 043
Całkowite dochody netto	149 849	175 524
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	149 806	175 525
Udziały niekontrolujące	43	(1)

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		177 964	216 080
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		4 151	3 692
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(226)	1
(Zysk)/strata na inwestycjach		25	(6)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		5 427	5 128
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		164	1 049
Zmiany w kapitale obrotowym:		0	
Zmiany stanu rezerw		(515)	1 979
Zmiany stanu zapasów		67 553	156 876
Zmiany stanu należności		(21 723)	(9 710)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		10 711	(28 998)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(179 205)	(280 630)
Inne korekty		336	165
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		64 662	65 626
Odsetki otrzymane		122	-
Odsetki zapłacone		(1 404)	(1 314)
Zapłacony podatek dochodowy		(19 169)	(19 831)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		44 211	44 481
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		219	51
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	5 500
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(25 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 088)	(4 299)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(186 643)	(12 312)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(190 512)	(36 060)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	6 000	7 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7.10	4 028	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	7.10	(20 865)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(1 127)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(47)	(50)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(12 011)	7 450
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(158 312)	15 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	607 041	585 664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	448 729	601 535

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 (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022	25 398	258 358	626 738	510	(10 568)	7 647	332 367	1 240 450	8 728	1 249 178
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	5 850	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	164	-	-	-	-	164	-	164
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej (nota 7.1)	-	-	-	-	10 568	-	-	10 568	(8 702)	1 866
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	141 738	141 738	43	141 781
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	8 068	-	8 068	-	8 068
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	8 068	141 738	149 806	43	149 849
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	164	-	10 568	8 068	141 738	166 538	(8 659)	157 879
Saldo na dzień 31 marca 2022	25 548	264 208	626 902	510	-	15 715	474 105	1 406 988	69	1 407 057

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	-	(3 591)	269 454	1 157 433	38	1 157 471
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	180	7 320	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	1 049	-	-	-	-	1 049	-	1 049
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	174 482	174 482	(1)	174 481
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	1 043	-	1 043	-	1 043
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	1 043	174 482	175 525	(1)	175 524
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	1 049	-	-	1 043	174 482	184 074	(1)	184 073
Saldo na dzień 31 marca 2021	25 398	258 358	615 853	510	-	(2 548)	443 936	1 341 507	37	1 341 544

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



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

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

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 31 marca 2022 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,41% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej (bezpośrednio i pośrednio) w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 marca 2022 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
Euro Styl Development Sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Sento S.A.**	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Management Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 8 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 12 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 20 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 21 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Buma Development 22 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków 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 wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

**Spółka posiada bezpośrednio 77% akcji Sento S.A.. W wyniku transakcji opisanych niżej, na dzień 31 marca 2022 r. Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio 100% akcji Sento 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 31 marca 2022 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 pierwszym kwartale 2022 roku Grupa rozszerzyła swoją działalność na rynku krakowskim poprzez opisane niżej utworzenie spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o., akwizycję spółek Grupy BUMA oraz objęcie w sposób pośredni pozostałych udziałów niekontrolujących w spółce Sento S.A..

- Utworzenie spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o.

W dniu 1 lutego 2022 roku Spółka utworzyła spółkę Dom Development Kraków Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5 tys. zł w której objęła 100% udziałów pokrytych gotówką.

Celem powołania spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest koncentracja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w jednym podmiocie gospodarczym. Spółka planuje przeprowadzenie procesu łączenia nabytych spółek deweloperskich z Grupy BUMA oraz Grupy Sento ze spółką zależną Dom Development Kraków Sp. z o.o.. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego aktywny jest proces połączenia spółek Buma Development 8 Sp. z o.o. oraz Buma Development 20 Sp. z o.o. (jako spółek przejmowanych) ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca).

- Nabycie spółek Grupy BUMA

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży z Giovanni Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Krakowie (dalej „Sprzedający”), na mocy której Spółka nabyła 100% udziałów w następujących spółkach z Grupy BUMA: Buma Development Sp. z o.o., Buma Management Sp. z o.o., Buma Development 22 Sp. z o.o., Buma Development 21 Sp. z o.o., Buma Development 20 Sp. z o.o., Buma Development 12 Sp. z o.o., Buma Development 8 Sp. z o.o., zaś Dom Construction Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Spółki, nabyła 100% udziałów w Buma Contractor 1 Sp. z o.o. (dalej „Transakcja”).

Przed ww. Transakcją zarówno Spółka jak i Grupa nie posiadały żadnych udziałów w wymienionych wyżej spółkach Grupy BUMA.

Łączna wartość Transakcji to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji. W skład aktywów spółek będących przedmiotem Transakcji wchodzi grunty inwestycyjne na terenie Krakowa o potencjale wybudowania 1 370 lokali, projekty w budowie z 224 lokalami oraz 51,4 mln zł środków pieniężnych, przy zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych na poziomie 1,9 mln zł.

Akwizycja ta miała na celu rozszerzenie działalności deweloperskiej przez Grupę Dom Development SA na rynku krakowskim, na którym Grupa działała już poprzez nabytą w 2021 roku Grupę Sento oraz zapewnienie w długim okresie wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

Spółka oraz Dom Construction Sp. z o.o. zapłaciły za udziały w ww. spółkach wstępną cenę sprzedaży (151 401 tys. zł), obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży udziałów. Strony uzgodniły także w umowie sposób obliczenia ostatecznej ceny sprzedaży, wynikającej z aktualizacji wartości jej aktywów netto na datę Transakcji. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego proces ustalenia skorygowanej ceny sprzedaży nie został jeszcze zakończony. Spółka dokonała wstępnej identyfikacji aktywów i zobowiązań nabytych przedsiębiorstw i ujęła je na dzień nabycia w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym we wstępnie ustalonych wartościach.

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

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

Aktywa:	
Aktywa trwałe z wyłączeniem aktywa z tytułu podatku odroczonego	777
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	9 398
Zapasy	222 617
Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki na rachunkach powierniczych otwartych)	245
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	51 424
Pozostałe aktywa obrotowe	22 708
Razem	307 169

Pasywa:	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 478
Kredyty, pożyczki – część długoterminowa	59 392
Pozostałe zobowiązania i rezerwy długoterminowe	12 798
Kredyty, pożyczki – część krótkoterminowa	625
Pozostałe zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	43 114
Przychody przyszłych okresów	20 361
Razem	155 768
Aktywa netto w wartości godziwej	151 401

Wstępna cena zakupu udziałów w spółkach Grupy BUMA (wg umowy)	151 401
--	----------------

PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH W TRANSAKCI NABYCIA UDZIAŁÓW

Środki pieniężne nabyte przez Grupę (w tym o ograniczonej możliwości dysponowania)	51 424
Środki pieniężne zapłacone za udziały (na podstawie wstępnej ceny sprzedaży)	(151 401)
Środki pieniężne wypłacone z tytułu subrogacji pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji (na podstawie umowy sprzedaży)	(58 085)
Wpływ środków pieniężnych netto	(158 062)

Wpływ Transakcji na przychody Grupy

W okresie od dnia 1 marca do 31 marca 2022 roku przychody ze sprzedaży wykazane przez nabyte spółki Grupy BUMA w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy, wyniosły 9 128 tys. zł.

Przychody Grupy BUMA ze sprzedaży za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku wyniosły 16 598 tys. zł.

Koszty akwizycji

Koszty akwizycji w kwocie 3 614 tys. zł, które były poniesione przez Grupę w związku z ww. Transakcją zostały odniesione bezpośrednio do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Ponadto Spółka zawarła ze Sprzedającym warunkową umowę przedwstępną nabycia 100% udziałów w RSKK Sp. z o.o. za kwotę 9,6 mln zł, zgodnie z którą umowa przeniesienia własności RSKK Sp. z o.o. może zostać zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2022 roku, po spełnieniu warunków zawieszających.

- Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A. i objęcie w pozostałych 23% akcji Sento S.A.

Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A.

W dniu 1 lipca 2021 r. Spółka nabyła od Reno Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 77% akcji w Sento S.A. z siedzibą w Krakowie. Spółka zapłaciła za ww. akcje wstępną cenę sprzedaży w kwocie 35 379 tys. zł, obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży akcji.

W dniu 16 marca 2022 r. strony ww. transakcji podpisały aneks do umowy z dnia 1 lipca 2021 r., w którym potwierdziły, że cena sprzedaży wynikająca z ww. umowy jest ostateczna. Jednocześnie zarząd Spółki potwierdził, że wstępnie oszacowana wartość godziwa aktywów netto przejętych 1 lipca 2021 r. i ujawniona w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. pozostaje bez zmian i jest ostateczna.

Objęcie w sposób pośredni pozostałych 23% akcji (udziałów niekontrolujących) Sento S.A.

W dniu 11 marca 2022 r. spółka Dom Development Kraków Sp. z o.o. nabyła 2 014 949 akcji spółki Sento S.A. (co stanowi 6,3% akcji Sento S.A.) od akcjonariuszy mniejszościowych tej spółki za łączną cenę 2 418 tys. zł.

W dniu 16 marca 2022 r. spółka Sento S.A. nabyła od spółki Reno Sp. z o.o. 5 289 851 akcji własnych (co stanowi 16,7% akcji Sento S.A.) za cenę 7 036 tys. zł. celem ich dobrowolnego umorzenia.

W wyniku powyższych transakcji Spółka stała się w sposób bezpośredni i pośredni właścicielem 100% kapitału akcyjnego Sento S.A.

UDZIAŁY GRUPY W KAPITALE ZAKŁADOWYM SENTO S.A.

Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. na dzień 1 stycznia 2022 r.	77%
Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. na dzień 31 marca 2022 r.	100%

Akcje put i call na akcje udziałowców mniejszościowych Sento S.A.

Zawarta w 2021 r. umowa nabycia 77% akcji Sento S.A. stanowiła że pozostałe 23% akcji (dalej „Pozostałe Akcje”) kontrolowane przez osoby zarządzające tą spółką („Udziałowcy”) zostały objęte opcjami put i call. W związku z opisanym wyżej nabyciem pozostałych 23% akcji Sento S.A., zawarte zostało porozumienie, w wyniku którego wygasły uprawnienia do realizacji tych opcji przez akcjonariuszy mniejszościowych wraz ze zrzeczeniem się przez nich wszelkich roszczeń.

Spółka, na podstawie porozumienia zawartego z udziałowcem mniejszościowym Reno Sp. z o.o., w zamian za zrzeczenie się roszczenia wynikającego z oferty opcji put, zobowiązała się do zapłaty na rzecz Reno Sp. z o.o. wynagrodzenia w kwocie 3 902 tys. zł.

Opcja put zawierała obowiązek Spółki do wykupu udziałów niekontrolujących. Obowiązek wykupu udziałów niekontrolujących powodował konieczność ujęcia na dzień 1 lipca 2021 r. zobowiązania do wykupu udziałów niekontrolujących zgodnie z MSR 32. Zobowiązanie to zostało ujęte w bilansie, gdyż rozliczenie nabycia udziałów niekontrolujących miało nastąpić albo poprzez zapłatę gotówki (jeżeli Spółka wykona opcję call na Bad Leaver) albo poprzez wydanie własnych instrumentów kapitałowych Spółki (jeżeli opcja call na Bad Leaver nie byłaby wykonana) przy niespełnionym warunku „fixed for fixed”. Zobowiązanie to wycenione zostało, na datę początkowego ujęcia czyli na dzień objęcia kontroli nad Sento, w kwocie 10 568 tys. zł.

Skutkiem ww. porozumień podpisanych z udziałowcami mniejszościowymi było wygaśnięcie opcji put, co przełożyło się na rozwiązanie kapitału rezerwowego z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących, co przedstawia poniższa tabela.

KAPITAŁ REZERWOWY I ZOBOWIĄZANIE DO WYKUPU UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A. - ROZWIĄZANIE

Kapitał rezerwowi z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących	10 568
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (Zobowiązanie z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących)	(10 568)

Poza ww. transakcjami, w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 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 czynnikiem istotnie 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 wpłynąć przede wszystkim 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 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 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 2021 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 20 maja 2022 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 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

- Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSR 41 *Rolnictwo* oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 *Leasing*. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Opublikowane w maju 2020 r. zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględni w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.

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

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowo 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 udział innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,

- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- 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. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- 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 zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany do MSR 12 wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz że jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji. Zmiany nakładają na spółki obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 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 i przyjęte założenia.

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	5 435	5 371
Środki transportu	6 159	4 455
Grunty i budynki	906	926
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*)	23 159	24 514
Razem	35 659	35 266

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

Na dzień 31 marca 2022 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	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zaliczki na dostawy	226 646	216 621
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	226 646	216 621
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 818 693	2 549 641
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 794 018	2 519 135
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	52 997	58 828
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(28 322)
Wyroby gotowe	143 143	258 906
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	149 572	265 335
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(6 429)
Razem	3 188 482	3 025 168

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.03. 2022 (niebadane)	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)
Stan na początek okresu	34 751	36 741
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	34 751	36 741

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	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	704 250	577 500

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	86 703	40 991
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	47 951	21 569
Razem	134 654	62 560

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

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

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

7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	429 923	600 214	531 477
Lokaty krótkoterminowe	18 805	6 797	70 058
Inne	1	30	-
Razem	448 729	607 041	601 535

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 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 01.01.2022	25 398 422	25 398	258 358
Zmiana	150 000	150	5 850
Stan na dzień 31.03.2022 (niebadane)	25 548 422	25 548	264 208

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 398 422,00 zł do kwoty 25 548 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00 zł

za jedną akcję. Emisja akcji serii AE oraz serii AF nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AE oraz serii AF w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A, oraz
- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.22).

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji serii AE oraz 50 000 akcji serii AF. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AE jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, natomiast emisja akcji serii AF jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V Pana Mikołaja Konopki, w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 1 lutego 2022 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AE wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- 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 AF wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 3 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AE Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AF Panu Mikołajowi Konopce.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 r.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022	
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022	
Liczba akcji razem		25 548 422				
Kapitał zakładowy razem			25 548 422			

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

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od 31.12.2021 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	55,41	14 155 491	55,41	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,69	1 454 050	5,69	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,01	1 280 750	5,01	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje, tj. 5,14% kapitału Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEN 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 31.12.2021 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	403 544	404	-	403 544	100 000	(100 000)
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	50 000	(50 000)
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Marek Moczulski	-	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-	-
Krzysztof Grzyliński	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 marca 2022 roku po 20% udziałów każdy.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2022

W dniu 25 stycznia 2022 roku, Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k zrezygnowała z dostępnego limitu kredytowego do kwoty 32 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap I oraz kredytu VAT do kwoty 2 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap I, udzielonych przez Getin Noble Bank S.A. w ramach umowy z dnia 25 marca 2020 r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Do 1 roku	513	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	15 868	10 250
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	21 164
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	16 381	31 414
w tym: długoterminowe	15 868	31 414
krótkoterminowe	513	-

Na dzień 31 marca 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2022

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000	PLN	-	PLN	26.02.2023
PKO BP	Warszawa	38 500	PLN	1 904	PLN	31.10.2023
PKO BP	Warszawa	1 000	PLN	513	PLN	31.10.2023
mBank	Warszawa	185 000	PLN	-	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Getin Noble Bank	Warszawa	45 000	PLN	13 964	PLN	20.12.2023
Razem kredyty bankowe				16 381	PLN	

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyty w PKO BP

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2022 r. Dom Development S.A. ani Euro Styl S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.

Na warunkach określonych w umowie z dnia 23 grudnia 2020r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Buma Development 12 Sp. z o.o. kredyt inwestorski do kwoty 38 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w ramach osiedla „Przestrzenie Banacha” Etap II (do kwoty 37 392 tys. zł), oraz na spłatę należnych odsetek, jak i finansowanie lub refinansowanie prowizji i opłat od ww. kredytu oraz kredytu obrotowego odnawialnego, który został udzielony na sfinansowanie podatku VAT zgodnie z umową z dnia 23 grudnia 2020r. (do kwoty 1 108 tys. zł).

Na warunkach określonych w umowie z dnia 23 grudnia 2020r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Buma Development 12 Sp. z o.o. kredyt obrotowy odnawialny w kwocie 1 000 tys. zł na finansowanie podatku od towarów i usług (podatku VAT) naliczonego od kosztów netto związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w ramach osiedla „Przestrzenie Banacha” Etap II.

- Kredyt w mBank

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2022 r. spółka Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

- Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2022 r. Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

- Kredyty w banku Getin Noble Bank

Na warunkach określonych w umowie z dnia 9 kwietnia 2021r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sp.k. kredyt inwestycyjny do kwoty 43 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II), oraz kredyt VAT do kwoty 1 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II) finansowane ww. kredytem inwestycyjnym;

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

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

7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 470
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	51 070	51 263
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	361 070	361 733

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

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

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2022

- Obligacje wyemitowane przez Dom Development S.A.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

Sento SA dokonała w dniu 8 marca 2022r. przedterminowego wykupu, na żądanie spółki, wszystkich Obligacji serii GF14. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne, zgodnie z § 4 ust. 11 Warunków Emisji Obligacji Imiennych serii GF14 spółki Sento S.A. z dnia 8 czerwca 2017 r. Przedterminowy wykup Obligacji został przeprowadzony zgodnie z warunkami emisji Obligacji.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2022

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	Dom Development S.A.	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
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
DOMDET5120521	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
GF12	Sento S.A.	12.05.2017	600	PLN	01.06.2022
GF20	Sento S.A.	09.02.2018	470	PLN	09.03.2023
Razem			361 070	PLN	

7.12 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 289	1 598
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	128	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	3 417	1 598

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	64 138	69 474
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	57 821	63 126
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	6 220	6 220
Pozostałe	97	128
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	19 668	21 014
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	19 452	20 783
Pozostałe	216	231
Razem	83 806	90 488

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

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 marca 2022 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 57 821 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 498 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 4 956 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 49 367 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	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 447 868	1 554 711
Pozostałe	912	804
Razem	1 448 780	1 555 515

7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim a od 1 lipca 2021 roku również na rynku krakowskim. Działalność na rynkach wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

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

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

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

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

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2022 (niebadane)	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	590 974	1 080	82 254	52 671	726 979
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	203 540	2 137	29 606	10 799	246 082
Alokacja ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento **)	-	-	(267)	(12 062)	(12 329)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	203 540	2 137	29 339	(1 263)	233 753
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(50 207)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(9 659)
Zysk na działalności operacyjnej					173 887
Przychody i koszty finansowe, netto					4 077
Zysk brutto					177 964
Podatek dochodowy					(36 183)
Zysk netto					141 781

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2021 (niebadane)					
	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	620 734	130 119	57 060	-	807 913
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	211 711	32 505	20 366	-	264 582
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. **)	-	-	(1 726)	-	(1 726)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	211 711	32 505	18 640	-	262 856
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(45 319)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(1 684)
Zysk na działalności operacyjnej					215 853
Przychody i koszty finansowe, netto					227
Zysk brutto					216 080
Podatek dochodowy					(41 599)
Zysk netto					174 481

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

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

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.- 31.03. 2022	01.01.- 31.03. 2021
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	713 407	800 531
Przychody ze sprzedaży usług	13 557	7 369
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	15	13
Przychody ze sprzedaży - razem	726 979	807 913
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(480 941)	(539 248)
Koszty sprzedaży usług	(12 283)	(5 805)
Koszty sprzedaży towarów	(2)	(4)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(493 226)	(545 057)
Zysk brutto na sprzedaży	233 753	262 856

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01.- 31.03.	01.01.- 31.03.
	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(32 211)	(29 757)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(3 972)	(11 842)
Razem	(36 183)	(41 599)

7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.- 31.03.	01.01.- 31.03.
	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	141 738	174 482
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 446 755	25 300 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,57	6,90
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	141 738	174 482
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	46 768	166 351
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 493 523	25 466 773
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	5,56	6,85

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 31 marca 2022 i 2021 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	450	496
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	142	136
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	76	34
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	230	390

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

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Pozostałe podmioty	15 748	2 292	142	1 883
Dom Land Sp. z o.o.	13 556	100	-	-
Hansom Property Company Limited	1 120	1 120	142	143
Woodsford Consulting Limited	580	580	-	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	-	1 740

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI WYNIKAJĄCE Z OPCJI NABYCIA UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A.

W dniu 1 lipca 2021 roku Spółka nabyła pakiet kontrolny (77%) akcji spółki Sento S.A.. Jednocześnie, na podstawie umowy nabycia tych akcji, pozostałe 23% akcji zostało objęte opcjami put i call.

Zgodnie z postanowieniami ww. umowy, Spółka posiadała opcję call na akcje (tzw. Bad Leavera) wykonywalną w dowolnym momencie, jeżeli udziałowiec mniejszościowy (osoba fizyczna) zakończy współpracę z Sento S.A., co oznacza iż otrzymanie akcji Spółki przez udziałowca mniejszościowego poprzez realizację „zwykłej” opcji call/put możliwe jest tylko gdy będzie on kontynuować współpracę z Sento S.A. do okresu gdy „zwykła” opcja put/call staje się wykonywalna. Oznacza to, iż w „zwykłej” opcji put/call zawarty był element świadczenia pracowniczego dla udziałowca mniejszościowego stanowiącego płatność opartą na akcjach rozliczaną w instrumentach kapitałowych (tj. akcjach Spółki) i że objęty on jest zakresem MSSF 2. Wartość transakcji płatności w formie akcji zgodnie z MSSF 2 została ustalona na 9 933 tys. PLN.

Jak opisano w nocie 7.1, w marcu 2022 r. miało miejsce zbycie akcji Sento S.A. przez dotychczasowych akcjonariuszy mniejszościowych (których dotyczyły ww. opcje) na rzecz Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz samej spółki Sento S.A.

W związku z nabyciem pozostałych 23% akcji Sento S.A. zawarte zostało porozumienie, w wyniku którego wygasły uprawnienia do realizacji tych opcji przez akcjonariuszy mniejszościowych wraz ze zrzeczeniem się przez nich wszelkich roszczeń.

Mając na uwadze powyższe, ww. opcje wygasły i opisana wyżej, ustalona wartość transakcji płatności w formie akcji nie będzie rozliczana do rachunku zysków i strat.

Wraz z nabyciem przez Sento S.A. akcji własnych (w celu ich umorzenia) od Reno Sp z o.o., Spółka zawarła jednocześnie porozumienie z tym udziałowcem mniejszościowym, na podstawie którego, w zamian za zrzeczenie się roszczenia wynikającego z oferty opcji Put zapisanej w umowie z dnia 1 lipca 2021 r., Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz Reno Sp. z o.o. wynagrodzenia w kwocie 3 902 tys. zł.

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2022 r. jedynym aktywnym Programem Opcji Menedżerskich w Spółce, przyjętym w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki był Program V. Ostatnie opcje na akcje w ramach Programu IV zostały wykonane w pierwszym kwartale 2022 roku.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.03.2022 (niebadane)			31.12.2021			
	Nazwa Programu Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program IV	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	400 000	
Program V	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000	

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AE nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich, a emisja akcji serii AF nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.9).

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 roku.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 164 tys. zł oraz 1 049 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.-31.03. 2022	01.01.-31.03. 2021
		(niebadane)	(niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	250 000	550 000
	Całkowita cena realizacji	11 000	24 500
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	150 000	180 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	7 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,00	41,67
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 000	180 000
	Całkowita cena realizacji	6 000	7 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2022	31.12.2021
	(niebadane)	
Gwarancje	42 567	17 324
Poręczenia	6 682	15 605
Razem	49 249	32 929

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 400	3 400
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 400	3 400

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 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 31 MARCA 2022 R.

Na dzień 31 marca 2022 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 kwartale 2022 roku działalność Grupy przebiegała bez zakłóceń, a wszystkie inwestycje przebiegały zgodnie z harmonogramem, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym.

Popyt znajdował się pod presją zacieśniania polityki pieniężnej – wzrost stóp procentowych negatywnie przełożył się na dostępność kredytów. Jednocześnie rosnąca inflacja powodowała, że realne stopy procentowe pozostawały głęboko ujemne, zachęcając do lokowania oszczędności w nieruchomości.

Czynnikiem, który wpłynął na osłabienie popytu na nieruchomości była także dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę. Zaskoczenie oraz mobilizacja wokół pomocy uchodźcom sprawiły, że wiele osób odroczyło ważne decyzje. Przełożyło się to także na spadek zainteresowania kupnem mieszkań. Początkowy szok jednak szybko minął i już od połowy marca nastąpiło odbicie popytu na mieszkania.

Napływ osób uciekających przez wojnę spowodował skokowy wzrost popytu na mieszkania – w pierwszej kolejności widoczny na rynku najmu oraz w czynszach, powoli przekładając się także na rynek wtórny. W dłuższej perspektywie, napływ tak dużej grupy ludności, będzie silnym wsparciem popytu na mieszkania także na rynku pierwotnym, szczególnie w dużych miastach, w których Grupa Dom Development ma ugruntowaną pozycję.

W obliczu spowolnienia sprzedaży rynkowej, podaż mieszkań na rynkach Grupy nieco wzrosła, a rynek zbliżył się do stanu równowagi po wielu kwartałach niedoboru oferty. Do strukturalnych wyzwań na rynku mieszkaniowym związanych z niedoborem gruntów inwestycyjnych, w I kwartale dołączyła silna inflacja kosztów budowy. Jaskrawym przykładem wzrostu cen był rynek stali, która osiągała historyczne ceny przy istotnie ograniczonej dostępności, m.in. w związku z przerwaniem łańcuchów dostaw z Ukrainy i Rosji.

Priorytetem w działalności Grupy jest osiągnięcie przez nią rentowności. Spodziewając się stabilizacji cen materiałów budowlanych, Zarząd Spółki podjął decyzję o przesunięciu rozpoczęcia budowy części projektów z I na II kwartał 2022 roku. Już w drugiej połowie marca widoczne było uspokojenie nastrojów rynkowych oraz poprawa dostępności kluczowych komponentów. W obliczu uspokojenia sytuacji, spółki z Grupy zakontraktowały dostawy materiałów budowlanych pod planowane projekty na warunkach zapewniających satysfakcjonującą rentowność. Na tle branży Grupy z powodzeniem ogranicza wpływ wzrostu kosztów realizacji inwestycji, dzięki własnym spółkom generalnego wykonawstwa, umożliwiającym optymalizację kosztów bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I kwartale 2022 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2022 R.:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 31 MARCA 2022 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	
Apartamenty Solipska etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	96	
Apartamenty Solipska etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	91	
Dom na Służewcu	Dom Development S.A.	Warszawa	108	
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 4 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	172	
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 11 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	148	
Konstelacja budynki C1, C2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	82	
Osiedle Perspektywa etap 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	204	
Osiedle Zielna etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	146	
Osiedle przy Malborskiej etap 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	90	
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			1 137	
DOM DEVELOPMENT S.A.			Warszawa	615
EURO STYL S.A.			Trójmiasto	286
DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.			Wrocław	146
DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.			Kraków	90
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W I KWARTALE 2022 ROKU				

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 31 MARCA 2022 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	70	
Osiedle Beauforta budynek 10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	32	
Nasze miejsce budynek C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	34	
Zielony Południk budynki 18, 19	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44	
Zielony Południk budynki 20, 21	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44	
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			224	
DOM DEVELOPMENT S.A.			Warszawa	-
EURO STYL S.A.			Trójmiasto	224
DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.			Wrocław	-
DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.			Kraków	-
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W I KWARTALE 2022 ROKU				

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	I KWARTAŁ 2022	I KWARTAŁ 2021
Dom Development S.A.	Warszawa	829	906
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	179	150
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	1	310
Grupa Sento oraz Spółki z Grupy Buma	Kraków*	85	-
Razem		1 094	1 366

*) Dane dla Krakowa obejmują przekazania Spółek z Grupy BUMA dokonane po akwizycji z dnia 28 lutego 2022 roku

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

W związku ze wzrostem zmienności otoczenia rynkowego Spółki w pierwszym kwartale 2022 r., Zarząd postanowił wydać rekomendację w sprawie wysokości dywidendy nie później niż do końca maja 2022 r.

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

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 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	31.03.2022 tys. EURO (niebadane)	31.12.2021 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	837 510	819 118
Aktywa razem	861 663	843 076
Kapitał własny razem	302 430	271 596
Zobowiązania długoterminowe	115 238	113 642
Zobowiązania krótkoterminowe	443 995	457 838
Zobowiązania razem	559 233	571 480
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6525	4,5994

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.03. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.01.-31.03. 2021 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	156 434	176 705
Zysk brutto ze sprzedaży	50 300	57 491
Zysk na działalności operacyjnej	37 418	47 211
Zysk brutto	38 295	47 261
Zysk netto	30 509	38 162
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,6472	4,5721