

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
30 CZERWCA 2022 ROKU**



# SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>8</b>
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A. ....	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW .....	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH .....	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....	14
7.8	ZAPASY .....	15
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	16
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	16
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	16
7.12	KREDYTY .....	18
7.13	OBLIGACJE .....	19
7.14	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI .....	20
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	20
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	21
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA .....	21
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE .....	22
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	22
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	22
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	23
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI .....	25
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	27
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 R. ....	27
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI .....	28
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU .....	29
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	29
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	30
7.30	PROGNOZY .....	30
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	30

# 1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 24 sierpnia 2022 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

---

**Jarosław Szanajca**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Stankiewicz**

Wiceprezes Zarządu

---

**Małgorzata Kolarska**

Wiceprezes Zarządu

---

**Mikołaj Konopka**

Członek Zarządu

---

**Terry R. Royon**

Członek Zarządu

## 2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		18 839	18 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	21 913	23 371
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	511 840	383 796
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		15 521	11 365
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe	7.7	79 937	28 274
Pozostałe aktywa długoterminowe		30 936	11 550
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>678 986</b>	<b>477 015</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.8	1 782 007	1 921 213
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		53 864	38 149
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		7 930	3 232
Pożyczki udzielone	7.7	120 297	197 760
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	53 262	32 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	314 908	364 394
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>2 332 268</b>	<b>2 557 352</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 011 254</b>	<b>3 034 367</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.11	25 548	25 398
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	264 208	258 358
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		665 575	626 738
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		23 067	7 647
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		150 339	306 767
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 129 247</b>	<b>1 225 418</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	310 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		12 109	12 645
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	16 257	16 717
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		62 598	69 390
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>400 964</b>	<b>408 752</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		255 349	200 064
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	2 415	1 584
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	46 628	52 796
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		32 938	28 057
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	268 258	-
Rezerwy krótkoterminowe		20 754	20 768
Przychody przyszłych okresów	7.16	804 701	1 046 928
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>1 481 043</b>	<b>1 400 197</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>1 882 007</b>	<b>1 808 949</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>3 011 254</b>	<b>3 034 367</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.18	860 918	852 582	269 582	232 169
Koszt własny sprzedaży	7.18	(600 341)	(586 844)	(191 607)	(161 519)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>7.18</b>	<b>260 577</b>	<b>265 738</b>	<b>77 975</b>	<b>70 650</b>
Koszty sprzedaży		(22 080)	(20 294)	(11 191)	(9 728)
Koszty ogólnego zarządu		(45 219)	(38 534)	(24 269)	(18 161)
Pozostałe przychody operacyjne		1 012	789	570	176
Pozostałe koszty operacyjne		(11 668)	(3 874)	(2 670)	(2 058)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>182 622</b>	<b>203 825</b>	<b>40 415</b>	<b>40 879</b>
Przychody finansowe	7.19	11 587	116 507	8 383	113 448
Koszty finansowe		(7 090)	(3 444)	(4 410)	(1 989)
<b>Zysk brutto</b>		<b>187 119</b>	<b>316 888</b>	<b>44 388</b>	<b>152 338</b>
Podatek dochodowy	7.20	(36 780)	(39 638)	(8 716)	(8 036)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>150 339</b>	<b>277 250</b>	<b>35 672</b>	<b>144 302</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej *)</b>					
<b>Zysk netto</b>		<b>150 339</b>	<b>277 250</b>	<b>35 672</b>	<b>144 302</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (w PLN)	7.21	5,90	10,94	1,40	5,68
Rozwodniony (w PLN)	7.21	5,89	10,85	1,39	5,63

\*) W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 oraz 2021 roku Spółka nie zaniechała żadnej działalności

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

## 4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>150 339</b>	<b>277 250</b>	<b>35 672</b>	<b>144 302</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	19 037	2 892	9 077	1 605
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>19 037</b>	<b>2 892</b>	<b>9 077</b>	<b>1 605</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>				
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>19 037</b>	<b>2 892</b>	<b>9 077</b>	<b>1 605</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(3 617)	(549)	(1 725)	(305)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>15 420</b>	<b>2 343</b>	<b>7 352</b>	<b>1 300</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>165 759</b>	<b>279 593</b>	<b>43 024</b>	<b>145 602</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.



## 5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>187 119</b>	<b>316 888</b>
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	5 512	5 246
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	1 222	2
(Zysk)/strata na inwestycjach	(594)	(113 317)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	2 045	5 134
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	328	2 098
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	(550)	(137)
Zmiany stanu zapasów	136 581	(31 959)
Zmiany stanu należności	(16 969)	(5 781)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	41 574	(79 335)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	(266 735)	(99 740)
Inne korekty	(1 222)	(2)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>	<b>88 311</b>	<b>(903)</b>
Odsetki otrzymane	1 229	-
Odsetki zapłacone	(6 504)	(5 567)
Zapłacony podatek dochodowy	(39 672)	(10 499)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>43 364</b>	<b>(16 969)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	356	373
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	-	112 608
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	155 540	17 346
Inne wpływy z aktywów finansowych	-	19 025
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(121 585)	(50 917)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 054)	(7 275)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych	(129 107)	(26 793)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(98 850)</b>	<b>64 367</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11 6 000	7 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.12 -	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13 -	110 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.12 -	(10 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13 -	(32 076)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27 -	(253 984)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>	<b>6 000</b>	<b>(178 560)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(49 486)</b>	<b>(131 162)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.10 364 394</b>	<b>531 841</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.10 314 908</b>	<b>400 679</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2022</b>	25 398	258 358	626 738	510	7 647	306 767	1 225 418
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.11)	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	38 509	-	-	(38 509)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	328	-	-	-	328
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	150 339	150 339
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	15 420	-	15 420
<b>Całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-	15 420	150 339	165 759
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	150	5 850	38 837	-	15 420	(156 428)	(96 171)
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2022 (niebadane)</b>	25 548	264 208	665 575	510	23 067	150 339	1 129 247

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2021</b>	25 218	251 038	614 804	510	(3 591)	264 217	1 152 196
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	180	7 320	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	10 233	-	-	(10 233)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	2 098	-	-	-	2 098
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	277 250	277 250
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	2 343	-	2 343
<b>Całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-	2 343	277 250	279 593
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	180	7 320	12 331	-	2 343	13 033	35 207
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2021 (niebadane)</b>	25 398	258 358	627 135	510	(1 248)	277 250	1 187 403

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.



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



## 7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 30 czerwca 2022 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,41% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

## 7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz

ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 24 sierpnia 2022 roku.

## 7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 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 uwzględniła 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 Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

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

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

- Zmiany do 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 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 Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

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

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa 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 Spółki. 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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 769	2 092
Środki transportu	2 467	2 262
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	17 677	19 017
<b>Razem</b>	<b>21 913</b>	<b>23 371</b>

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.6 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

### UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.06.2022			Stan na 31.12.2021		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	79 002	79 002	100%	79 002	79 002
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	100%	58	58	100%	58	58
Euro Styl S.A.	100%	265 473	265 473	100%	265 473	265 473
Euro Styl Development Sp. z o.o.	100%	252	252	100%	252	252
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Sento S.A.	93,7%	40 669	40 669	77%	35 379	35 379
Buma Management Sp. z o.o.	100%	10	10	-	-	-
Buma Development Sp. z o.o.	100%	65 636	65 636	-	-	-
Buma Development 12 Sp. z o.o.	100%	8 784	8 784	-	-	-
Buma Development 21 Sp. z o.o.	100%	5 202	5 202	-	-	-
Buma Development 22 Sp. z o.o.	100%	16 492	16 492	-	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	26 630	26 630	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>511 840</b>	<b>511 840</b>		<b>383 796</b>	<b>383 796</b>

- Euro Styl S.A.

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

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

- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.



- Sento S.A.  
Sento S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Sento S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa. W marcu 2022 r. miało miejsce nabycie przez Sento S.A. od jej akcjonariusza mniejszościowego części akcji własnych w celu ich umorzenia oraz jednoczesne nabycie wszystkich pozostałych akcji Sento S.A. przez spółkę Dom Development Kraków Sp. z o.o. i emisja nowych akcji objętych całkowicie przez Spółkę. W wyniku tych transakcji na dzień 30 czerwca 2022 r. Spółka posiada bezpośrednio 93,7% akcji Sento S.A., natomiast pośrednio i bezpośrednio posiada 100% akcji Sento S.A.
- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.  
W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.
- Dom Construction Sp. z o.o.  
Spółka zależna Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.).
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.  
Spółka posiada 46% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.
- Mirabelle Investments Sp. z o.o.  
W dniu 7 września 2017 r. Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Mirabelle Investments Sp. z o.o., która była adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji kolejnych etapów projektu Żoliborz Artystyczny na zakupionym od Acciona Nieruchomości Żoliborz Sp. z o.o. prawem użytkowania wieczystego.  
Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments Sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości realizowana jest bezpośrednio przez Dom Development S.A.

## OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka 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 bezpośredni i pośredni 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. Już w pierwszym półroczu 2022 r. Spółka rozpoczęła proces łączenia nabytych spółek deweloperskich z Grupy BUMA oraz Grupy Sento ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o.. Do dnia 30 czerwca 2022 r. zakończono proces połączenia spółek Buma Developemt 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). Dom Development Kraków Sp. z o.o. nabyła również część udziałów w Sento S.A. (co opisano wyżej). Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego aktywny jest proces łączenia pozostałych spółek Grupy Buma, nabytych przez Dom Development S.A., ze spółką Dom development Kraków Sp. z o.o.
- Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A., objęcie pozostałych 23% akcji Sento S.A. oraz dokapitalizowanie spółki 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 stanowiło 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 stanowiło 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.

Objęcie nowej emisji akcji w Sento S.A.

W dniu 28 czerwca 2022 r. Spółka Dom Development SA nabyła 5 289 851 nowo-wyemitowanych akcji Sento S.A. za cenę 5 290 tys. zł (co stanowi 16,7% akcji Sento S.A.)

- **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”).

Wartość Transakcji, wg wstępnej ceny nabycia, to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna wstępna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł (z czego wstępna cena za udziały nabyte bezpośrednio przez Spółkę wynosiła 122,3 mln zł, a wstępna cena zapłacona przez Dom Construction Sp. z o.o. wynosiła 29,1 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 m.in. 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.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. proces ustalenia ostatecznej ceny sprzedaży nie był jeszcze zakończony.

Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży, wyżej wymienione ceny za udziały były cenami wstępnymi, opartymi w dużej mierze o bilansową wartość aktywów netto w nabywanych spółkach ustalonych na dzień 30 listopada 2021 r.. Ustalenie ostatecznej ceny sprzedaży nastąpiło w oparciu (między innymi) o wartość aktywów netto w nabywanych spółkach ustalonych na dzień 28 lutego 2022 r. Proces ustalania ostatecznej ceny nabycia został zakończony w dniu 15 lipca 2022 r. poprzez podpisanie przez strony umowy oświadczenia potwierdzającego wysokość ostatecznej ceny sprzedaży.

Na jej podstawie opisana wyżej wartość Transakcji została pomniejszona o 5,3 mln zł, do kwoty 204,2 mln zł. Pomniejszeniu uległa cena sprzedaży udziałów w nabytych podmiotach, która ostatecznie wyniosła 146,1 mln zł.

Koszty ww. akwizycji w kwocie 3 264 tys. zł, których poniesienie nie było warunkiem Transakcji (takie jak koszty przeprowadzonych w wielu obszarach prac typu due diligence) zostały odniesione bezpośrednio do 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. mogła zostać zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2022 roku, po spełnieniu warunków zawieszających. Z uwagi na niespełnienie się warunków zawieszających, umowa na zakup tej spółki nie została zawarta.

## 7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.06.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	72 024	26 580
Pozostałe należności długoterminowe	7 913	1 694
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>79 937</b>	<b>28 274</b>

POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	72 024	26 580
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	120 297	197 760
<b>Razem</b>	<b>192 321</b>	<b>224 340</b>

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

## UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych:

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 30 czerwca 2022 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na dzień 30.06.2022
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2022	-
27.09.2019	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100 000	31.12.2022	55 000
03.12.2020	Sento SA *)	23 000	31.12.2022	25 151
23.06.2021	Sento SA *)	15 800	31.12.2022	16 763
20.07.2021	Sento S.A.	27 131	31.08.2022	5 200
28.06.2022	Sento S.A.	17 000	31.12.2022	17 000
28.02.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	10 000	31.12.2023	10 000
11.03.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	2 500	31.12.2023	2 500
29.11.2016	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	850	31.12.2022	1 061
18.07.2017	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	100	31.12.2022	122
17.05.2019	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	400	31.12.2024	453
24.08.2020	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	5 400	31.12.2024	5 826
13.05.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	500	31.12.2024	528
02.07.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	500	31.12.2024	525
16.02.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	1 900	31.12.2024	1 942
03.12.2020	Buma Development 12 Sp. z o.o.	8 050	31.12.2024	8 614
22.04.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.***)	17 350	31.12.2026	18 352
22.04.2021	Buma Development 21 Sp. z o.o.	6 200	31.12.2026	6 556
22.04.2021	Buma Development 22 Sp. z o.o.	13 200	31.12.2026	13 958
16.02.2022	Buma Development Sp. z o.o.	1 500	31.12.2024	1 541
02.07.2021	Buma Management 22 Sp. z o.o.	2 000	31.12.2023	1 229
<b>Razem</b>				<b>192 321</b>

\*) Pożyczka udzielona Sento 22 Sp. z o.o., która została połączona z Sento S.A. z dniem 19 października 2021

\*\*\*) Pożyczka udzielona Buma Development 8 Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 2 czerwca 2022r.

\*\*\*\*) Pożyczka udzielona Buma Development 20 Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 2 czerwca 2022r.

## 7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>63 619</b>	<b>189 306</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	63 619	189 306
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 659 147</b>	<b>1 558 097</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 646 786	1 542 383
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 683	44 036
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(28 322)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>59 241</b>	<b>173 810</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	65 670	180 239
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(6 429)
<b>Razem</b>	<b>1 782 007</b>	<b>1 921 213</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-30.06. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>34 751</b>	<b>36 741</b>
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>34 751</b>	<b>36 741</b>

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy*)	577 500	577 500

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

## 7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	31 693	11 035
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 569	21 569
<b>Razem</b>	<b>53 262</b>	<b>32 604</b>

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

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

## 7.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	22 014	362 288	14 332
Lokaty krótkoterminowe	292 894	2 106	386 347
Inne	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>314 908</b>	<b>364 394</b>	<b>400 679</b>

## 7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 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 30.06.2022 (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.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 10 czerwca 2022 r.

#### STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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	10.06.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
<b>Liczba akcji razem</b>		<b>25 548 422</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>			<b>25 548 422</b>			

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

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2022 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
<b>Groupe Belleforêt S.à r.l.</b>	<b>14 155 941</b>	<b>55,41</b>	<b>14 155 941</b>	<b>55,41</b>	-
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 UPRAWNIENIÓW 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 2022 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji	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	403 544	404	-	403 544	-	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	-	-
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.

## 7.12 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2022

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie wykazywała zadłużenia z tytułu kredytów.

#### KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2022

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
mBank	Warszawa	185 000	PLN	-	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
<b>Razem kredyty bankowe</b>				-		

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

##### Kredyt w PKO BP

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2022 r. zarówno Euro Styl S.A. jak i Dom Development S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.

##### Kredyt w mBank

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł, a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2022 r. Dom Development S.A. i pozostałe spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

##### Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2022 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

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

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

## 7.13 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>

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

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

#### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

#### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2022

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.



**EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2022**

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
<b>Razem</b>		<b>360 000</b>	<b>PLN</b>	

## 7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 415	1 584
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji</b>	<b>2 415</b>	<b>1 584</b>

## 7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	31.12.2021
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>46 628</b>	<b>52 796</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	41 660	48 278
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 968	4 518
Pozostałe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>16 257</b>	<b>16 717</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	16 257	16 717
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>62 885</b>	<b>69 513</b>

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

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 czerwca 2022 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 41 660 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 132 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 4 073 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 34 455 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

## 7.16 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	804 701	1 046 928
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>804 701</b>	<b>1 046 928</b>

## 7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

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

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

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

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

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

## 7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-30.06. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	850 021	841 881
Przychody ze sprzedaży usług	10 897	10 701
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>860 918</b>	<b>852 582</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(593 661)	(578 385)
Koszty sprzedaży usług	(6 680)	(8 459)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(600 341)</b>	<b>(586 844)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>260 577</b>	<b>265 738</b>

## 7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	8 102	2 355
Dyskontowanie zobowiązań	3 419	1 544
Przychody z tytułu dywidend	-	112 608
Pozostałe przychody finansowe	66	-
<b>Razem</b>	<b>11 587</b>	<b>116 507</b>

Dywidendy za rok 2021 w łącznej kwocie 117 276 tys. zł. zostały przyznane i wpłacone przez spółki zależne do Dom Development S.A. w sierpniu 2022 r. (patrz nota 7.29 *Istotne zdarzenia po dacie bilansowej*). Przychody z tego tytułu zostaną wykazane w rachunku zysków i strat Spółki w trzecim kwartale 2022 roku.

## 7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(44 553)	(58 632)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	7 773	18 994
<b>Razem</b>	<b>(36 780)</b>	<b>(39 638)</b>

## 7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	150 339	277 250
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 497 870	25 349 693
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>5,90</b>	<b>10,94</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	150 339	277 250
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	44 994	206 577
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 542 864	25 556 270
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>5,89</b>	<b>10,85</b>

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

## 7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 i 2021 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia ujęte zostały również w formie opisowej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	1 527	1 273
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 400	1 285
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	135	71
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	9 987	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	22	-
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	-	-
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	-	204
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Construction Sp. z o.o.	Usługi budowlane	182 428	202 550
Dom Construction Sp. z o.o.	Pozostałe	107	294
Dom Land Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	-	-
M2 Biuro Sp. z o.o.	Pozostałe	-	1
Sento S. A.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. (w tym Buma Development 8 Sp. z o.o. i Buma Development 20 Sp. z o.o.)	Pozostałe	6	-
Buma Management Sp. z o.o.	Pozostałe	1	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	690	-

### DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Pozostałe	6	3
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	1 550	1 081
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowa o współpracy	12	3
Dom Land Sp. z o.o.	Pozostałe	4	2
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 097	860
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	313	245
Dom Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	4 854	4 605
M2 Biuro Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	3
Dom Development Kraków Sp. z o.o. *)	Pozostałe	626	-
Buma Development Sp. z o.o.	Pozostałe	3	-
Buma Development 12 Sp. z o.o.	Pozostałe	3	-
Buma Development 21 Sp. z o.o.	Pozostałe	3	-
Buma Development 22 Sp. z o.o.	Pozostałe	6	-
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	4	2
Sento S.A.	Pozostałe	317	-
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	Umowy o współpracy	197	-

\*) w tym Buma Development 8 Sp. z o.o. i Buma Development 20 Sp. z o.o.

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	30 000	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 784	-
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	108 000	680
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	266	1 049
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Udzielona pożyczka	19 000	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Splacona pożyczka	47 380	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Otrzymane odsetki od pożyczki	999	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. *)	Udzielona pożyczka	13 500	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. (w tym Buma Development 8 Sp. z o.o. i Buma Development 20 Sp. z o.o.)	Otrzymane odsetki od pożyczki	181	-
Buma Management Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	1 000	-
Buma Management Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	800	-
Buma Management Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	33	-

\*) w tym Buma Development 8 Sp. z o.o. i Buma Development 20 Sp. z o.o.

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego*)	5	-
Sento S.A.	Podwyższenie kapitału zakładowego*)	5 290	-
Buma Management Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału*)	300	-

\*) Wpłata kapitału zakładowego oraz dopłata do kapitałów spółek zależnych zostały ujęte w bilansie w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu”.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wypłacona dywidenda	-	141 559

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	9 272
Dom Construction Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	17 537
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	2 963
Euro Styl S.A.	Otrzymana dywidenda	-	82 836

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	(9 871)	-
Dom Land Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	10 938	81

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO ROZLICZAJĄCY KAUCJE:**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.
		2022 (niebadane)	2021 (niebadane)
Dom Construction Sp. z o.o.	Zatrzymane kaucje gwarancyjne	1 815	-

**SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki**

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>Saldo razem</b>	<b>278 651</b>	<b>314 259</b>	<b>52 393</b>	<b>18 756</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>264 605</b>	<b>311 967</b>	<b>52 113</b>	<b>16 873</b>
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	-	12 142	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. dopłaty do kapitału <sup>*)</sup>	75 000	75 000	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. udzielone pożyczki	55 000	25 000	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	489	295	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	-	108 000	-	-
Euro Styl S.A.	1 015	687	-	-
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	9	-	-	-
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	126	-	-	-
Dom Construction Sp. z o.o.	1 304	1 311	49 644	16 220
Dom Construction Sp. z o.o. kaucje	-	-	2 468	653
Sento S.A. udzielone pożyczki	61 000	89 380	-	-
Sento S.A.	27	103	-	-
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	210	-	-	-
Nestobud Sp. z o.o.	-	49	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. udzielone pożyczki	13 500	-	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	475	-	-	-
Buma Management Sp. z o.o. dopłaty do kapitału <sup>*)</sup>	300	-	-	-
Buma Management Sp. z o.o.	-	-	1	-
Buma Management Sp. z o.o. udzielone pożyczki	1 000	-	-	-
Buma Management Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	200	-	-	-
Buma Development Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	1 500	-	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. (połączenie z Buma Development 8 Sp. z o.o.) subrogacja pożyczki	8 650	-	-	-
Buma Development 12 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	8 050	-	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. (połączenie z Buma Development 20 Sp. z o.o.) subrogacja pożyczki	17 350	-	-	-
Buma Development 21 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	6 200	-	-	-
Buma Development 22 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	13 200	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>14 046</b>	<b>2 292</b>	<b>280</b>	<b>1 883</b>
Dom Land Sp. z o.o.	13 554	100	-	-
Hansom Property Company Limited	-	1 120	139	143
Woodsford Consulting Limited	-	580	-	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	1 740

<sup>\*)</sup> Dopłata do kapitałów spółek zależnych zostały ujęte w bilansie w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu”.

## 7.23 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 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. Na dzień 1 lipca 2021 r. wartość transakcji płatności w formie akcji zgodnie z MSSF 2 została ustalona na 9 933 tys. zł.

W związku z rozliczeniem z Bad Leverem, który posiadał największy pakiet akcji (bezpośrednio i pośrednio), wygasły opcje mające charakter equity settled share base payment, więc zgodnie z MSSF 2 transakcja pozostała ujęta w sposób neutralny dla kapitałów i wyniku Spółki.

Jak opisano w nocie 7.6, 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., ze zrzeczeniem się przez nich wszystkich roszczeń. Rozliczenie nabycia/wygaśnięcia opcji z akcjonariuszami innymi niż Bad Leaver, stanowi transakcję nieistotną.

W związku z nabyciem pozostałych 23% akcji Sento S.A. od dotychczasowych akcjonariuszy mniejszościowych, zawarte zostały z nimi porozumienia, w wyniku których wygasły uprawnienia do realizacji tych opcji przez akcjonariuszy mniejszościowych wraz ze zrzeczeniem się przez nich wszelkich roszczeń.

Mając na uwadze powyższe zdarzenia, w tym realizację warunku „Bad Leaver”, oraz zasadę istotności, ww. opcje wygasły i opisana wyżej, ustalona wartość rozliczenia płatności w formie akcji pozostaje bez wpływu na salda kapitałów oraz rachunek 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. Wynagrodzenie to zostało odniesione do rachunku zysków i strat.

## PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 czerwca 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	30.06.2022 (niebadane)			31.12.2021		
	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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 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.

Szczegóły dotyczące emisji akcji serii AE i AF zostały szerzej opisane w nocie 7.11.

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. Zostały one dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 10 czerwca 2022 r.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 i 2021r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 i 2021 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 328 tys. zł oraz 2 098 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. 2022 (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 (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	-	-

## 7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Gwarancje	17 324	17 324
Poręczenia	6 571	14 655
<b>Razem</b>	<b>23 895</b>	<b>31 979</b>

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Weksle, w tym:		
UNIOA TU SA	1 400	1 400
<b>Razem</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 R.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

### WPŁYW OTOCZENIA GOSPODARCZEGO NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I półroczu 2022 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, a wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym.

Popyt znajdował się pod presją zacieśniania polityki pieniężnej – wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej od kwietnia 2022 roku negatywnie przełożyły się na dostępność kredytów. Jednocześnie rosnąca inflacja powodowała, że realne stopy procentowe pozostawały głęboko ujemne, wciąż zachęcając do lokowania oszczędności w nieruchomości mimo alternatywy w postaci tzw. „obligacji antyinflacyjnych”.

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

Trwająca od lutego 2022 roku wojna w Ukrainie, która wywołała bezprecedensowy napływ uchodźców do Polski, miała wpływ także na rynek nieruchomości. 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, takich jak Warszawa.

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Spółki była inflacja, która przełożyła się na zwiększenie kosztów budowy. W I kwartale 2022 roku nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych, które jednak ustabilizowały się w połowie roku. Na tle branży Spółka z powodzeniem ogranicza wpływ wzrostu kosztów realizacji inwestycji, dzięki własnej spółce generalnego wykonawstwa, umożliwiającej optymalizację kosztów bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

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

### ISTOTNE ZMIANY DOTYCZĄCE PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.

#### BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Solipska etap 1	Warszawa	96
Apartamenty Solipska etap 2	Warszawa	91
Dom na Służewcu	Warszawa	108
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 2	Warszawa	172
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 1	Warszawa	148
<b>I KWARTAŁ 2022</b>		<b>615</b>
Apartamenty Białej Koniczyny etap 1	Warszawa	129
Apartamenty Koło Parków	Warszawa	133
Osiedle Jagiellońska	Warszawa	134
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 4	Warszawa	75
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Warszawa	42
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 6	Warszawa	105
<b>II KWARTAŁ 2022</b>		<b>689</b>
<b>I PÓŁROCZE 2022</b>		<b>1 304</b>

**BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2022 R.:**

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
<b>I KWARTAŁ 2022</b>		-
Osiedle Wilno V etap 2	Warszawa	213
Stacja Grochów etap 2	Warszawa	106
Apartamenty Służewiec	Warszawa	37
<b>II KWARTAŁ 2022</b>		<b>356</b>
<b>I PÓŁROCZE 2022</b>		<b>356</b>

Ponadto, w I półroczu 2022 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

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

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2022	2021
I kwartał	829	906
II kwietnia	465	295
<b>Razem</b>	<b>1 294</b>	<b>1 201</b>

## 7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

W dniu 23 maja 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie rekomendacji podziału zysku netto Spółki za rok 2021.

Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 268 258 431,00 zł z zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2021 w kwocie 38 509 028,51 przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 15 lipca 2022 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 16 sierpnia 2022 roku.

W dniu 27 maja 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do powyższego wniosku w sprawie wypłaty dywidendy Spółki za rok 2021 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy zaproponowanych przez Zarząd.

W dniu 30 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2021 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą Uchwałą nr 7, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 268 258 431,00 zł, tj. 10,50 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2021 w kwocie 38 509 028,51 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako termin wypłaty dywidendy ustalono dzień 16 sierpnia 2022 roku.

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.

## 7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

## 7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

### OTRZYMANE DYWIDENDY OD PODMIOTÓW ZALEŻNYCH

W sierpniu 2022 roku Spółce zostały przyznane i wpłacone dywidendy w łącznej kwocie 117 276 tys. zł. Przychody z tego tytułu zostaną rozpoznane w rachunku zysków i strat Spółki w trzecim kwartale 2022 roku.

DYWIDENDY OTRZYMANE W SIERPNIU 2022 R. OD POSZCZEGÓLNYCH SPÓŁEK	
Euro Styl S.A.	79 183
Dom Construction Sp. z o.o.	33 859
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	4 234
<b>Razem</b>	<b>117 276</b>

## 7.30 PROGNOZY

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

## 7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	30.06.2022 tys. EURO (niebadane)	31.12.2021 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	498 284	556 019
Aktywa razem	643 348	659 731
Kapitał własny razem	241 261	266 430
Zobowiązania długoterminowe	85 665	88 871
Zobowiązania krótkoterminowe	316 422	304 430
Zobowiązania razem	402 087	393 301
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,6806</b>	<b>4,5994</b>

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-30.06. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.01.-30.06. 2021 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	185 436	187 497
Zysk brutto ze sprzedaży	56 127	58 440
Zysk na działalności operacyjnej	39 336	44 825
Zysk brutto	40 304	69 689
Zysk netto	32 382	60 972
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>