

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY  
30 CZERWCA 2024 ROKU**



# SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE .....	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	10
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW .....	12
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	13
7.6	ZAPASY .....	13
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	14
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	14
7.10	KREDYTY .....	16
7.11	OBLIGACJE .....	17
7.12	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	18
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	18
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	18
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA .....	19
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	20
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	20
7.19	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI .....	21
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	22
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 R. ....	23
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY .....	23
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU .....	25
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	26
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	26
7.27	PROGNOZY .....	27
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	27

# 1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku, na które składa się:

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

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 28 sierpnia 2024 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

---

**Jarosław Szanajca**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Stankiewicz**

Wiceprezes Zarządu

---

**Monika Perekitko**

Członek Zarządu

---

**Mikołaj Konopka**

Członek Zarządu

---

**Terry R. Roydon**

Członek Zarządu

## 2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		20 626	20 210
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	70 192	62 146
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		30 774	31 902
Należności długoterminowe		7 320	7 313
Nieruchomości inwestycyjne		23 288	23 497
Pozostałe aktywa długoterminowe		12 966	11 597
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>165 166</b>	<b>156 665</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.6	4 096 468	3 837 118
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		110 599	85 695
Pozostałe aktywa obrotowe		64 925	77 357
Należności z tytułu podatku dochodowego		29 029	2 645
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	108 288	117 560
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	544 921	286 274
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>4 954 230</b>	<b>4 406 649</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5 119 396</b>	<b>4 563 314</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.9	25 798	25 698
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	276 458	271 558
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		897 383	765 143
Kapitał rezerwowo z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		7 802	5 484
Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		312 342	381 065
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 520 293</b>	<b>1 449 458</b>
Udziały niekontrolujące		197	82
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 520 490</b>	<b>1 449 540</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.11	470 000	470 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		44 363	28 012
Rezerwy długoterminowe		52 791	45 610
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	40 244	38 450
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		110 200	107 906
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>717 598</b>	<b>689 978</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		631 833	484 222
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	6 846	7 191
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	92 142	95 295
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		14 606	24 351
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	168 239	-
Rezerwy krótkoterminowe		37 483	29 080
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 880 159	1 733 657
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>2 881 308</b>	<b>2 423 796</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>3 598 906</b>	<b>3 113 774</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>5 119 396</b>	<b>4 563 314</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 369 604	1 274 517	663 700	452 508
Koszt własny sprzedaży	7.16	(930 792)	(876 943)	(464 813)	(312 367)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>438 812</b>	<b>397 574</b>	<b>198 887</b>	<b>140 141</b>
Koszty sprzedaży		(49 994)	(42 264)	(26 001)	(20 868)
Koszty ogólnego zarządu		(88 406)	(76 523)	(44 813)	(39 144)
Pozostałe przychody operacyjne		6 955	9 527	2 563	7 103
Pozostałe koszty operacyjne		(21 536)	(17 265)	(16 395)	(13 484)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>285 831</b>	<b>271 049</b>	<b>114 241</b>	<b>73 748</b>
Przychody finansowe		7 675	12 486	4 510	7 805
Koszty finansowe		(5 105)	(1 692)	(2 022)	(585)
<b>Zysk brutto</b>		<b>288 401</b>	<b>281 843</b>	<b>116 729</b>	<b>80 968</b>
Podatek dochodowy	7.17	(57 237)	(59 282)	(22 918)	(17 173)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>231 164</b>	<b>222 561</b>	<b>93 811</b>	<b>63 795</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej*)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>231 164</b>	<b>222 561</b>	<b>93 811</b>	<b>63 795</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Udziały niekontrolujące		115	(2)	(4)	(1)
Akcjonariuszy jednostki dominującej		231 049	222 563	93 815	63 796
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>					
Podstawowy (w PLN)	7.18	8,96	8,69	3,64	2,49
Rozwodniony (w PLN)	7.18	8,94	8,66	3,63	2,48

\*) W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 oraz 2023 roku Grupa nie zaniechała żadnej działalności

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

## 4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Zysk netto</b>	<b>231 164</b>	<b>222 561</b>	<b>93 811</b>	<b>63 795</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	2 862	(8 621)	78	(4 128)
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>2 862</b>	<b>(8 621)</b>	<b>78</b>	<b>(4 128)</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>2 862</b>	<b>(8 621)</b>	<b>78</b>	<b>(4 128)</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(544)	1 638	(15)	784
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>2 318</b>	<b>(6 983)</b>	<b>63</b>	<b>(3 344)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>233 482</b>	<b>215 578</b>	<b>93 874</b>	<b>60 451</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>				
Udziały niekontrolujące	115	(2)	(4)	(1)
Akcjonariuszy jednostki dominującej	233 367	215 580	93 878	60 452

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>288 401</b>	<b>281 843</b>
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	11 927	10 192
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	(715)	(900)
(Zysk)/strata na inwestycjach	1 639	(5)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	(2 019)	(8 291)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	707	1 750
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	15 585	5 027
Zmiany stanu zapasów	(247 630)	63 546
Zmiany stanu należności	(24 906)	1 254
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	144 926	53 466
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	167 310	15 894
Inne korekty	715	660
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>	<b>355 940</b>	<b>424 436</b>
Odsetki otrzymane	2 661	8 088
Odsetki zapłacone	(17 232)	(8 826)
Zapłacony podatek dochodowy	(75 452)	(118 885)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>265 917</b>	<b>304 813</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 126	634
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych	6	267
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(11 512)	(8 007)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału	-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 380)</b>	<b>(7 106)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	-	141 154
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	-	(141 154)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	-	(1 012)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-	(1 890)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>	<b>3 110</b>	<b>(10 533)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>258 647</b>	<b>287 174</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>286 274</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>544 921</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>	<b>765 143</b>	<b>510</b>	<b>5 484</b>	<b>381 065</b>	<b>1 449 458</b>	<b>82</b>	<b>1 449 540</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	100	4 900	-	-	-	5 000	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	131 533	-	-	(131 533)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	(168 239)	(168 239)	-	(168 239)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	707	-	-	707	-	707
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	231 049	231 049	115	231 164
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	2 318	-	2 318	-	2 318
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 318</b>	<b>231 049</b>	<b>233 367</b>	<b>115</b>	<b>233 482</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>100</b>	<b>4 900</b>	<b>132 240</b>	<b>-</b>	<b>2 318</b>	<b>(68 723)</b>	<b>70 835</b>	<b>115</b>	<b>70 950</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>	<b>897 383</b>	<b>510</b>	<b>7 802</b>	<b>312 342</b>	<b>1 520 293</b>	<b>197</b>	<b>1 520 490</b>

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

OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>25 548</b>	<b>264 208</b>	<b>670 640</b>	<b>510</b>	<b>16 444</b>	<b>435 864</b>	<b>1 413 214</b>	<b>59</b>	<b>1 413 273</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	150	7 350	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	(282 682)	(282 682)	-	(282 682)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	1 750	-	-	1 750	-	1 750
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	222 563	222 563	(2)	222 561
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(6 983)	-	(6 983)	-	(6 983)
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 983)</b>	<b>222 563</b>	<b>215 580</b>	<b>(2)</b>	<b>215 578</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>	<b>150</b>	<b>7 350</b>	<b>92 752</b>	<b>-</b>	<b>(6 983)</b>	<b>(151 121)</b>	<b>(57 852)</b>	<b>(2)</b>	<b>(57 854)</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>25 698</b>	<b>271 558</b>	<b>763 392</b>	<b>510</b>	<b>9 461</b>	<b>284 743</b>	<b>1 355 362</b>	<b>57</b>	<b>1 355 419</b>

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



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



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

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

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 czerwca 2024 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 54,81% akcji Spółki.

### PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

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

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

\*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty Sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land Sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

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

W dniu 10 czerwca 2024 r. Spółka Dom Development S.A. sprzedała udziały w spółce zależnej Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. do innej spółki zależnej Dom Development Kraków sp. z o.o.

W czerwcu 2024 r. spółka Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. przekazała zawiadomienie o zamiarze połączenia Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej) oraz Dom Development Kraków sp. z o.o. (jako spółki przejmującej). Połączenie to zostało zarejestrowane w KRS pod datą 1 sierpnia 2024 r.

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

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

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

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

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

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 28 sierpnia 2024 roku.

## 7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 *Leasing* uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie..
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. W 2020 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie).
- Zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”). W maju 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji. Zmiany do standardów wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

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 udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień w zakresie niektórych miar wyników oraz kwestii

związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymierności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymierności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2025 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

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

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

### BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

### UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

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

### SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	6 412	4 355
Środki transportu	9 510	7 804
Grunty i budynki	4 746	3 960
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	49 524	46 027
<b>Razem</b>	<b>70 192</b>	<b>62 146</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>108 897</b>	<b>121 445</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	108 897	121 445
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>3 854 819</b>	<b>3 511 016</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	3 810 091	3 460 500
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	75 636	81 425
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 909)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>132 752</b>	<b>204 657</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	138 981	210 886
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
<b>Razem</b>	<b>4 096 468</b>	<b>3 837 118</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>37 137</b>	<b>47 134</b>
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>37 137</b>	<b>47 134</b>

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	855 000	765 000

## 7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	76 716	102 623
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	31 572	14 937
<b>Razem</b>	<b>108 288</b>	<b>117 560</b>

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

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

## 7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2024 (niebadane)	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	59 104	95 294	28 232
Lokaty krótkoterminowe	485 817	496 116	258 042
Inne	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>544 921</b>	<b>591 410</b>	<b>286 274</b>

## 7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

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

### REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

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

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

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

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

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

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 13 lutego 2024 roku. W dniu 28 maja 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie, zgodnie z którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zawarł ze Spółką umowę o rejestrację w depozycie papierów wartościowych do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AJ oraz do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AK, wyemitowanych przez Spółkę. Rejestracja przedmiotowych akcji nastąpiła na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w związku z wyrejestrowaniem warrantów subskrypcyjnych, z których zostało wykonane prawo objęcia ww. akcji. Z dniem 29 lipca 2024 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji 50 000 akcji serii AJ oraz 50 000 akcji serii AK z notowanymi akcjami Spółki oznaczonymi kodem PLDMDVL00012. W tym samym dniu akcje serii AJ oraz AK zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

#### STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI

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

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

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

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

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kwartał 2024 r	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (w tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>ZARZĄD</b>						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Leszek Stankiewicz	150 000	150	100 000	250 000	-	-
Monika Perekitko	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
<b>RADA NADZORCZA</b>						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-



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

## 7.10 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2024

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

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	-	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-

### KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2024

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

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

### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ GRUPĘ LINII KREDYTOWYCH

#### Kredyt w PKO BP S.A.

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

#### Kredyt w mBank S.A.

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

#### Kredyt w Millennium Bank S.A.

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

#### Kredyt w ING Bank Śląski S.A.

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

### Kredyt w VeloBank S.A.

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

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

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

## 7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	470 000	470 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	50 000	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>520 000</b>	<b>520 000</b>

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

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

### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

### Umowa z mBank S.A.

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

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2024

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

#### EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2024

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

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

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

## 7.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	6 846	7 191
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>6 846</b>	<b>7 191</b>

## 7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>92 142</b>	<b>95 295</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	80 686	84 953
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 285	10 028
Pozostałe	171	314
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>40 244</b>	<b>38 450</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	39 810	38 450
Pozostałe	434	-
<b>Razem</b>	<b>132 386</b>	<b>133 745</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 Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 80 686 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 6 461 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 7 073 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 67 152 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

## 7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 880 159	1 733 657
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 880 159</b>	<b>1 733 657</b>

## 7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

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

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

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

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

### DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2024

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>915 904</b>	<b>38 199</b>	<b>325 647</b>	<b>89 854</b>	-	<b>1 369 604</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>273 538</b>	<b>10 297</b>	<b>131 006</b>	<b>23 971</b>	-	<b>438 812</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(138 400)	(138 400)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(14 581)	(14 581)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>(152 981)</b>	<b>285 831</b>
Przychody i koszty finansowe, netto					2 570	2 570
<b>Zysk brutto</b>					<b>(150 411)</b>	<b>288 401</b>
Podatek dochodowy					(57 237)	(57 237)
<b>Zysk netto</b>					<b>(207 648)</b>	<b>231 164</b>

### DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2023

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>740 148</b>	<b>80 423</b>	<b>364 859</b>	<b>89 087</b>	-	<b>1 274 517</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia</b>	<b>234 192</b>	<b>16 125</b>	<b>136 958</b>	<b>10 299</b>	-	<b>397 574</b>
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(118 787)	(118 787)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(7 738)	(7 738)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>(126 525)</b>	<b>271 049</b>
Przychody i koszty finansowe, netto					10 794	10 794
<b>Zysk brutto</b>					<b>(115 731)</b>	<b>281 843</b>
Podatek dochodowy					(59 282)	(59 282)
<b>Zysk netto</b>					<b>(175 013)</b>	<b>222 561</b>

## 7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 272 493	1 228 925	613 297	424 082
Przychody ze sprzedaży usług	84 495	45 507	49 125	28 380
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	12 616	85	1 278	46
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>1 369 604</b>	<b>1 274 517</b>	<b>663 700</b>	<b>452 508</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(845 546)	(834 263)	(420 950)	(285 872)
Koszty sprzedaży usług	(73 826)	(42 676)	(42 777)	(26 493)
Koszty sprzedaży towarów	(11 420)	(4)	(1 086)	(2)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(930 792)</b>	<b>(876 943)</b>	<b>(464 813)</b>	<b>(312 367)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>438 812</b>	<b>397 574</b>	<b>198 887</b>	<b>140 141</b>

## 7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	40 302	54 212	14 046	34 608
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	16 935	5 070	8 872	(17 435)
<b>Razem</b>	<b>57 237</b>	<b>59 282</b>	<b>22 918</b>	<b>17 173</b>

## 7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	231 049	222 563	93 815	63 796
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 774 246	25 616 654	25 798 422	25 648 971
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>8,96</b>	<b>8,69</b>	<b>3,64</b>	<b>2,49</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	231 049	222 563	93 815	63 796
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	63 506	89 149	65 699	101 165
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 837 752	25 705 803	25 864 121	25 750 136
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>8,94</b>	<b>8,66</b>	<b>3,63</b>	<b>2,48</b>

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

## 7.19 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 i 2023 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Usługi konsultingowe</b>		
Hansom Property Company Limited	1 810	1 622
<b>Umowy o współpracy</b>		
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	-	1 190

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Należności od podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>2 952</b>	<b>2 952</b>
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 952	2 952

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
Hansom Property Company Limited	130	130

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

## 7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

### PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

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

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.06.2024			31.12.2023		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program V	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	200 000
Program VII	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000

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

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

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK. Cena emisyjna akcji została

ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

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

Szczegóły dotyczące emisji akcji serii AJ i AK zostały szerzej opisane w notcie 7.9.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 i 2023r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 i 2023r do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 708 tys. zł oraz 1 750 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	50,00
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>100 000</b>	<b>200 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

## 7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Gwarancje	23 244	17 917
Poręczenia	8 036	12 651
<b>Razem</b>	<b>31 280</b>	<b>30 568</b>

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
<b>Razem</b>	<b>5 900</b>	<b>5 900</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 7.22 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 R.

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

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

### WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

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

Koniunktura na rynku mieszkaniowym w I półroczu 2024 roku weszła w fazę pewnej stabilizacji. Nie przyczyniło się to jednak znacząco do zakłócenia osiągnięcia bardzo dobrych wyników sprzedażowych przez naszą organizację – dewelopera o ugruntowanej pozycji, silnej marce i dysponującego odpowiednią ofertą. Drugi kwartał przyniósł lekkie schłodzenie popytu, przy jednoczesnej dalszej stopniowej odbudowie podaży mieszkań na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach. Brak jednoznacznych informacji o tym czy, kiedy i w jakiej ostatecznej formie wprowadzony zostanie nowy rządowy program preferencyjnych kredytów hipotecznych #naStart sprawiał, że część nabywców wstrzymywała się z decyzją o zakupie mieszkania. Popyt na mieszkania oferowane przez Grupę pozostaje niezmiennie stabilny, zarówno ze strony klientów finansujących zakup kredytem hipotecznym, jak i klientów gotówkowych.

W Grupie Dom Development w I kwartale br. udział transakcji gotówkowych stanowił 56% sprzedaży do 48% w II kwartale. Pomimo niewielkiego kwartalnego spadku można zauważyć nadal znaczący poziom transakcji o charakterze inwestycyjnym.

I półrocze 2024 roku było okresem dalszej stabilizacji kosztów budowy. Ceny materiałów budowlanych charakteryzowały się ujemną dynamiką wynoszącą średnio około 1,3% r/r. Dodatkowo, istotną przewagą Grupy Dom Development jest własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów.

W odpowiedzi na silny popyt, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę dostępnych mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje nam większą przewidywalność przy uruchamianiu nowych inwestycji i tym samym ogranicza zagrożenie dla naszej marży. Zapewnia to satysfakcjonującą rentowność realizowanych przez nas projektów deweloperskich. Realizowanie wszystkich inwestycji Grupy Dom Development przez własnych generalnych wykonawców dodatkowo sprzyja osiągnięciu oczekiwanej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W kolejnych kwartałach 2024 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty.



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

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

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

PROJEKT	SPÓŁKA*	LOKALIZACJA**	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 10 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Urbino etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Osiedle Przy Alejach faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Osiedle Harmonia Mokotów faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Osiedle Przy Forcie faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Wzgórze Hoplity 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	58
Konstelacja C5-C6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	84
Osiedle Beauforta 2 (A7-A9)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	113
Osiedle Międzyleska faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	248
Górka Narodowa E1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	113
<b>I KWARTAŁ 2024</b>			<b>1 303</b>
Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1a	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. E)	Dom Development S.A.	Warszawa	118
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. F)	Dom Development S.A.	Warszawa	90
Osiedle Przy Alejach Etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	150
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Apartamenty Rudnickiego Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	141
Osiedle przy Błoniach 3 faza 2 (bud. B7)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	56
Osiedle Synteza 1_faza 3 (bud. D)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	142
Osiedle Widoki 1 faza 4 (bud. GH)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	60
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	111
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	105
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	33
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	150
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	170
Osiedle przy Malborskiej Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	71
<b>II KWARTAŁ 2024</b>			<b>1 660</b>
	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>2 963</b>
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 449
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	513
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	248
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	753

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

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

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

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Dom Development S.A.	Warszawa	44
Apartamenty Koło Parków	Dom Development S.A.	Warszawa	133
DOKI - zadanie 3 (EF)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	311
Nowodworska 43	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	36
<b>I KWARTAŁ 2024</b>			<b>595</b>
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	85
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 6	Dom Development S.A.	Warszawa	125
Osiedle Jagiellońska Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	129
Konstelacja C3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	31
Osiedle przy Malborskiej Etap 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	90
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 3 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	108
<b>II KWARTAŁ 2024</b>			<b>702</b>
	<b>GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.</b>		<b>1 297</b>
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	721
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	342
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	36
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	198
<b>PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONA W I PÓŁROCZU 2024 ROKU</b>			

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

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

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	I PÓŁROCZE 2024	I PÓŁROCZE 2023
Dom Development S.A.	Warszawa	1 088	1 088
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	356	580
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	48	168
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	145	162
<b>Razem</b>		<b>1 637</b>	<b>1 998</b>

## 7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

**ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2023 WYPŁACONA W 2023 ROKU**

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

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

### PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023

W dniu 19 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podjęła uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki postanowiło zysk netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 441 113 631,24 zł, podzielić w następujący sposób:

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

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

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

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

Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte są dywidendą. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki ustaliło dzień dywidendy na 26 czerwca 2024 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 4 lipca 2024 roku.

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

## 7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

### ZARZĄD

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu

Monika Perekitko – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

### RADA NADZORCZA

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

## 7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

### WYPŁATA DYWIDENDY

Dywidenda za rok 2023 została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2024 roku zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki (opisaną w nocie 7.24).

## 7.27 PROGNOZY

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i do Grupy.

## 7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.06.2024 tys. EURO (niebadane)	31.12.2023 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 148 674	1 013 489
Aktywa razem	1 186 969	1 049 520
Kapitał własny razem	352 537	333 381
Zobowiązania długoterminowe	166 380	158 689
Zobowiązania krótkoterminowe	668 052	557 451
Zobowiązania razem	834 432	716 139
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,3130</b>	<b>4,3480</b>

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	317 707	276 286	154 324	99 989
Zysk brutto ze sprzedaży	101 791	86 185	46 245	30 966
Zysk na działalności operacyjnej	66 304	58 757	26 563	16 296
Zysk brutto	66 900	61 097	27 142	17 891
Zysk netto	53 623	48 246	21 813	14 096
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,3109</b>	<b>4,6130</b>	<b>4,3007</b>	<b>4,5256</b>