

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2023 ROKU



SPIS TREŚCI

1	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	3
1.1	STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	5
1.2	STRUKTURA AKCJONARIATU DOM DEVELOPMENT S.A.	6
1.3	ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.	6
1.4	RADA NADZORCZA DOM DEVELOPMENT S.A.	7
1.5	AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	8
2	PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2023 R.	9
2.1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2023 ROKU	10
2.2	WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	11
2.3	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W DRUGIEJ POŁOWIE 2023 ROKU	14
3	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	17
3.1	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCZONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
3.2	OMÓWIENIE RACHUNKU WYNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	19
3.3	SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY	20
3.4	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	21
3.5	ANALIZA WSKAŹNIKOWA	21
3.5.1	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	21
3.5.2	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	22
3.5.3	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	22
3.6	PROGNOZY	23
3.7	UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE	23
3.8	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	23
3.9	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	23
4	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	24

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.





Dom Development S.A. działa od 1996 roku i jest liderem rynku mieszkaniowego w Polsce. Grupa oferuje mieszkania w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w głównych aglomeracjach kraju: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu oraz w Krakowie.

Od 2006 roku Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (ticker: DOM) i wchodzi m.in. w skład indeksu mWIG40. Od debiutu giełdowego Spółka łączy wysoką rentowność, niskie zadłużenie z corocznymi wypłatami dywidendy.

Dom Development S.A. („Spółka”, „podmiot dominujący”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3).

Dom Development S.A. prowadzi działalność deweloperską na terenie Warszawy, w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest największym w Polsce deweloperem mieszkaniowym, działającym w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu oraz w Krakowie.

Działalność Grupy koncentruje się w głównych aglomeracjach Polski, gdzie oferuje mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez podwyższony aż po luksusowe

apartamenty. Dominujący w ofercie Grupy segment podwyższony, pozwala zarówno Spółce jak i całej Grupie osiągać satysfakcjonujące marże, przy utrzymaniu dużej skali działalności.

Założyciele Spółki od ponad 25 lat zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca, posiadający 5,66% akcji Dom Development S.A., od początku jej istnienia jest Prezesem Zarządu, zaś Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny oraz istotny akcjonariusz, od 2008 roku jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,02% akcji Spółki. Reprezentanci głównego akcjonariusza zasiadają w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki od początku jej istnienia, dzieląc się i wspierając Spółkę wieloletnim międzynarodowym doświadczeniem w działalności deweloperskiej.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 ROKU:

PODMIOT	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITAŁE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOSU
Jednostki zależne		
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	100%
Euro Styl S.A.*)	100%	100%
Euro Styl Development Sp. z o.o. w likwidacji*)	100%	100%
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	100%
Issogne Sp. z o.o.	100%	100%
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	100%
Dom Land Sp. z o.o.	-	-

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

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy znajdują się w nocie 7.1 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku.

1.1 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Celem strategicznym Zarządu Dom Development S.A. jest maksymalizacja wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie poprzez utrzymywanie pozycji lidera rynku mieszkaniowego działającego w głównych aglomeracjach kraju. Realizacja tej strategii opiera się na następujących filarach:

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma istotny wpływ na ład przestrzenny oraz jakość życia w aglomeracjach, w których prowadzi działalność. Zarząd Spółki wspiera zrównoważoną urbanizację, wdrażając wewnętrzne standardy planowania inwestycji. Począwszy od mieszkań, przez części wspólne osiedli, aż po rozwiązania architektoniczne, w tym tereny zielone – każdy z tych aspektów inwestycji jest starannie planowany z myślą o kreowaniu miejsc przyjaznych do życia i tworzących wysokiej jakości tkanę miejską.

Działania spółek z Grupy Dom Development w zakresie zrównoważonego rozwoju określa przyjęta w 2022 roku Strategia ESG DOM 2030. Pełna treść Strategii DOM 2030 jest udostępniona na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/esg>.

DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. to wysokiej jakości organizacja o znacznym potencjale rozwoju. Zarząd Spółki dostrzega liczne możliwości związane z dalszym wzrostem Grupy w głównych aglomeracjach kraju. W nadchodzących latach Spółka będzie kontynuowała działania zwiększające pozycję Grupy na rynku krakowskim, wrocławskim i trójmiejskim.

Dom Development S.A. jest niekwestionowanym liderem rynku warszawskiego z udziałem rynkowym od wielu lat przekraczającym 10%. Zarząd Spółki oczekuje, że skala jej działalności będzie stopniowo rosła w nadchodzących latach dzięki silnej marce, atrakcyjnemu bankowi ziemi oraz doświadczeniu, pozwalającym sprawnie realizować kolejne inwestycje na wymagającym rynku.

Spółka Euro Styl S.A. wraz z Dom Development Wrocław Sp. z o.o. rozbudowały w ostatnich latach znacząco swój potencjał i znajdują się one w czołówce lokalnych rynków.

W nadchodzących latach należy spodziewać się wzrostu skali działalności Grupy w tych regionach.

Rynek krakowski to jeden z wiodących rynków mieszkaniowych w Polsce, zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i poziomu cen. Charakteryzuje się on jednocześnie dużym rozdrobnieniem w porównaniu do pozostałych głównych aglomeracji kraju. Z tego względu Zarząd Spółki zdecydował się na utworzenie w 2022 roku spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o., która powstała na bazie dwóch renomowanych lokalnych deweloperów mieszkaniowych - BUMA oraz SENTO, które dołączyły do Grupy w efekcie akwizycji w latach 2021 i 2022. W ocenie Zarządu Spółki, Kraków to bardzo perspektywiczna lokalizacja, o dużym potencjale konsolidacji rynku pierwotnego mieszkań. Działania Grupy ukierunkowane są na stopniowym rozwoju i umacnianiu lokalnej pozycji rynkowej.

SILNY BILANS

Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na silny bilans Spółki oraz Grupy i komfortową sytuację płynnościową. Znaczne własne zasoby finansowe przy niskim zadłużeniu pozwalają Zarządowi ze spokojem reagować na zmieniające się warunki w branży nieruchomości oraz budowlanej, które charakteryzują się dużą cyklicznością. Jednocześnie, dzięki znacznym zasobom gotówki i zabezpieczonym liniom kredytowym, spółki z Grupy mają przewagę w transakcjach na rynku gruntów, nierzadko wymagających wielomilionowych płatności w krótkim terminie.

W obliczu wysokich kosztów finansowania dłużnego, silny bilans i wysoka płynność w ocenie Zarządu Spółki stały się kluczową przewagą konkurencyjną, która umożliwia umocnienie pozycji rynkowej Spółki i jej Grupy.

MAKSYMALIZACJA ROE

Zarząd Spółki koncentruje się na długookresowej maksymalizacji zwrotu z kapitału własnego dla akcjonariuszy poprzez koncentrację na rentowności realizowanych projektów, utrzymywanie skali działalności Grupy adekwatnej do wielkości jej organizacji, przy jednoczesnych regularnych wypłatach dywidendy z zysku Spółki.

1.2 STRUKTURA AKCJONARIATU DOM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,02% akcji Spółki. Dom Development S.A. ma względnie stabilną strukturę akcjonariatu. Przedstawiciele Groupe Belleforêt S.à r.l. zasiadają zarówno w Zarządzie, jak i Radzie Nadzorczej Spółki, współtworzyli Dom Development S.A. i są cennym źródłem wiedzy oraz wsparcia dla kadry zarządzającej Spółką i jej podmiotami zależnymi.

Długoterminowe zaangażowanie akcjonariuszy wspiera działalność Dom Development S.A. umożliwiając zrównoważony rozwój, optymalizację działalności i trwałe budowanie wartości Spółki i Grupy. Przejrzysta i stabilna struktura właścicielska w ocenie Zarządu Spółki korzystnie wpływa na jej działalność - nadzwyczaj długi, rozłożony na lata, cykl produkcyjny w branży deweloperskiej wymaga długofalowej perspektywy.

Akcje Dom Development S.A. znajdują się w portfelach licznych Otwartych Funduszy Emerytalnych. Jednym z nich jest PTE Allianz Polska S.A.

W dniu 5 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o połączeniu, które nastąpiło w dniu 30 grudnia 2022 roku PTE Allianz Polska S.A., zarządzającego Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym oraz Allianz Polska Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym, ze spółką Aviva Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander Spółka Akcyjna, zarządzającą Drugim Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym. W wyniku tego połączenia PTE Allianz Polska S.A. zwiększyło łączny udział przedmiotowych funduszy w kapitale zakładowym Spółki do 9,73%.

Szczegółową informację na temat akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania oraz zmian w stanie posiadania ich akcji w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2023 roku przedstawiono w tabeli poniżej.

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2023 R.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	55,02	14 155 941	55,02	-
PTE Allianz Polska S.A.*)	2 501 493	9,73	2 501 493	9,73	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,66	1 454 050	5,66	-

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

1.3 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu,
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Generalny,
- Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy
- Terry Roydon – Członek Zarządu,
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu.

1.4 RADA NADZORCZA DOM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 14 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 następujących Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,

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

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

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

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

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

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

Wobec powyższego, od 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczy 7 następujących Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej,

1.5 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI SPÓŁKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH GRUPY, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA			ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2023 r.		
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	288 764	289	-	288 764	(14 780)	-
Leszek Stankiewicz	100 000	100	150 000	250 000	-	-
Mikołaj Konopka	172 561	172	50 000	222 561	-	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
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.

2 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2023 R.



2.1 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2023 ROKU

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU KRAKOWSKIM

W I półroczu 2023 roku spółka Dom Development Kraków Sp. z o.o. kontynuowała konsolidację działalności deweloperskiej na rynku krakowskim. W marcu 2023 roku Zgromadzenie Wspólników Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz Walne Zgromadzenie Sento S.A. podjęło uchwały w przedmiocie połączenia Dom Development Kraków Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Sento S.A. jako spółką przejmowaną.

Proces łączenia spółek projektowych w jedną organizację deweloperską, ma na celu wprowadzenie w Krakowie modelu biznesowego stanowiącego odpowiednik organizacyjny innych lokalizacji Grupy.

Rynek krakowski to jeden z wiodących rynków mieszkaniowych w Polsce, zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i

poziomu cen. Charakteryzuje się on dużym rozdrobnieniem w porównaniu do pozostałych głównych aglomeracji kraju. W ocenie Zarządu Spółki, Kraków to bardzo perspektywiczna lokalizacja, o dużym potencjale konsolidacji rynku pierwotnego mieszkań.

W efekcie akwizycji dokonanych w 2021 i 2022 roku, według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka kontrolowała bank ziemi o potencjale wybudowania 1 416 lokali oraz 632 lokali w budowie. W I połowie 2023 roku Dom Development Kraków sprzedał 237 lokali. Spółka umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim czego wyrazem jest wzrost sprzedaży o 114% i przekazania o 62% w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym.

KOMFORTOWA SYTUACJA PŁYNNOŚCIOWA

W dniu 19 stycznia 2023 roku została podpisana pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. umowa ramowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z gwarancji bankowych, w ramach udostępnionej do dnia 29 stycznia 2027 roku linii na gwarancje, do maksymalnej kwoty 30 mln zł. Przedmiotowa umowa dodatkowo wzmocniła wiarygodność Dom Development S.A. na rynku jako partnera handlowego, dając możliwość sprawnego, skutecznego i wiarygodnego zabezpieczenia transakcji z kontrahentami.

Ponadto, w dniu 7 lutego 2023 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął Uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 mln zł. Jednocześnie w tym samym dniu (tj. 7 lutego 2023 r.) Spółka zawarła z mBank S.A. Umowę Emisyjną, zgodnie z którą obligacje

mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej.

Dodatkowo, w dniu 8 lutego 2023 r. pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2027 oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 200 mln PLN.

Powyższe źródła finansowania zapewniają Dom Development S.A. komfort sytuacji płynnościowej, pozwalający na rozwój bieżącej działalności Spółki i spółek w GK Dom Development.

STRATEGIA ESG DOM 2030

Zgodnie z założeniami Strategii ESG DOM 2030, Zarząd Grupy Dom Development S.A. zobowiązał się do wdrożenia systemu raportowania zrównoważonego rozwoju. W marcu 2023 r. Grupa Kapitałowa dobrowolnie opublikowała pierwszy raport niefinansowy za rok 2022 (z rokiem bazowym 2021). W oparciu o art. 49b Ustawy o rachunkowości, w Sprawozdaniu z działalności Zarządu zostało zamieszczone oświadczenie o danych niefinansowych. Działania te mają na celu przygotowanie Grupy Kapitałowej do wdrożenia Dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Zgodnie z celami wskazanymi w Strategii ESG DOM 2030, Grupa Kapitałowa wdrożyła w I półroczu 2023 roku Zieloną Kartę Inwestycji – wewnętrzny standard Grupy Dom Development,

który łączy ze sobą rozwiązania korzystne środowiskowo, społecznie i jednocześnie atrakcyjne dla klientów.

We wszystkich spółkach Grupy zaimplementowano Program „Jesteśmy Fair”, tj. program wartości podsumowujący wypracowane przez Grupę standardy projektowe oraz wyznaczający nowe kierunki rozwoju, którego podstawą są odpowiedzialność za produkt, relacje i lokalną społeczność.

Na mocy Uchwały nr 22 i 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2023 r. zwiększono reprezentację kobiet w składzie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. do ponad 40%.

Kolejnym krokiem realizacji Strategii ESG DOM 2030 będą działania wskazane do zaimplementowania na rok 2024, tj.

Program „Miejska Zieleni”, który zakłada realizację ogólnodostępnych terenów zielonych, na każdym z rynków Grupy. Wdrożona zostanie także Strategia CSR oraz standard wykończenia mieszkań, który oferować będzie rozwiązania zwiększające komfort i bezpieczeństwo seniorów i osób o ograniczonej mobilności.

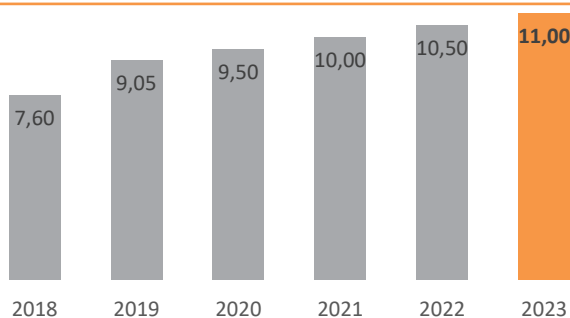
Pełna treść Strategii DOM 2030 jest udostępniona na stronie internetowej Spółki pod adresem:

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

REKORDOWA DYWIDENDA

W dniu 15 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 11 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 26 czerwca 2023 roku, zaś wypłatę ustalono na 4 lipca 2023 roku.

DYWIDENDA WYPŁACONA NA AKCJĘ



Spółka wypłaciła akcjonariuszom łącznie 282 682 tys. zł, tj. 69% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2022 rok i 76% zysku netto Spółki za 2022 rok. Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 7,6%.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 91 001 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki.

Wypłacona dywidenda jest zgodna z polityką dywidendową Dom Development S.A. opublikowaną w dniu 3 kwietnia 2013 r., która zakłada zwiększanie kwot dywidendy wypłacanych w kolejnych latach. Zarząd podtrzymuje intencję wypłacania akcjonariuszom Spółki jak najwyższych dywidend, przy jednoczesnym utrzymaniu silnego bilansu i wysokiej płynności.

W ocenie Zarządu, wysoki zwrot z kapitału własnego (ROE) Spółki oraz jej Grupy, umożliwi utrzymanie się w czołówce spółek notowanych na GPW pod względem stopy dywidendy, przy jednoczesnym przeznaczaniu części zysków na wzmocnienie jej bilansu i dalszy rozwój działalności.

2.2 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

SPRZEDAŻ

W I półroczu 2023 roku Grupa Kapitałowa sprzedała 1 845 lokali, tj. o 18% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym, która rozpoczęła się pod koniec 2022 roku, była kontynuowana w I półroczu 2023 roku.

Wpływ na aktywizację rynku nieruchomości miało kilka czynników, a przede wszystkim utrzymujący się od września 2022 roku stabilny poziom stóp procentowych. Dodatkowo, pozytywnie na popyt wpłynęło złagodzenie przez KNF warunków oceny zdolności kredytowej, które w połączeniu ze znaczącym wzrostem przeciętnego wynagrodzenia, zwiększyły dostępność mieszkań dla klientów z segmentu popularnego.

Rynek warszawski niezmiennie dominował w sprzedaży Grupy. Dom Development S.A. - lider stołecznego rynku mieszkaniowego, sprzedał w ciągu 6 miesięcy 2023 roku lokale, zwiększając swój udział rynkowy do około 17% (wyliczenie w oparciu o szacunki rynkowe JLL).

W tym samym okresie Euro Styl S.A. sprzedał 462 lokale, tj. o 5% więcej r/r. Dom Development Wrocław zwiększył wolumen transakcji o lokale, zaś Dom Development Kraków odnotował wzrost o lokale. W ocenie Zarządu Spółki te wyniki są satysfakcjonujące biorąc pod uwagę bieżącą sytuację makroekonomiczną i otoczenie rynkowe. Grupa umocniła pozycję konkurencyjną w I półroczu 2023 roku zwiększając swój udział rynkowy. W minionym okresie na znaczeniu szczególnie zyskały

SPRZEDAŻ LOKALI	I POŁ. 2023	I POŁ. 2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	833	833	0%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	462	439	+5%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	313	176	+78%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	237	111	+114%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	1 845	1 559	+18%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

silna marka oraz bezpieczeństwo finansowe wyróżniające Grupę na tle branży. Są to walory szczególnie cenione przez klientów, którzy zdecydowali się na zakup mieszkania w celu ochrony kapitału przed inflacją. W Grupie Dom Development udział transakcji sfinansowanych kredytem hipotecznym w sprzedaży stanowił w II kwartale 2023 roku 46% transakcji (wobec 40% w I kwartale tego roku oraz ok. 30% w II kwartale 2022). Transakcje gotówkowe stanowiły 54% sprzedaży, co potwierdza wciąż wysoki poziom transakcji inwestycyjnych.

OFERTA GRUPY

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. miała w swojej ofercie 2 579 lokali dostępnych do sprzedaży. Jest to poziom nieznacznie niższy w porównaniu do stanu na koniec I półrocza 2022 roku. Poziom oferty jest wyrazem powrotu do równowagi rynkowej po długotrwałym niedoborze podaży. Przedmiotowy niedobór był efektem braku popytu spowodowanym serią podwyżek stóp procentowych oraz zaostrzeniem kryteriów oceny zdolności kredytowej.

Zarząd Spółki ocenia poziom i strukturę oferty Grupy na koniec I półrocza 2023 roku za zdrowe w obecnej sytuacji rynkowej. Na rynku mieszkaniowym za optymalny poziom oferty zazwyczaj uznaje się podaż na poziomie rocznej sprzedaży. Przyjmując tę miarę, oferta Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., znajduje się wciąż poniżej poziomu równowagi.

LOKALE W OFERCIE	30.06. 2023	30.06. 2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	739	1 160	(36)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	868	855	+2%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	637	376	+69%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.*	335	266	+26%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	2 579	2 657	(3)%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

LOKALE W BUDOWIE

Grupa kończy I półrocze 2023 roku ze skalą realizowanych inwestycji na poziomie 6 763 lokali w budowie.

W I półroczu 2023 roku Grupa rozpoczęła realizację 20 projektów z 2 523 lokalami. W Warszawie, gdzie trudności administracyjne oraz sytuacja na rynku gruntów była najtrudniejsza spośród wszystkich polskich aglomeracji, Dom Development S.A. utrzymała dotychczasową skalę działalności. W I półroczu Spółka rozpoczęła realizację warszawskich projektów z 802 lokalami.

Skala realizowanych budów w Trójmieście kształtowała się na poziomie 1 778 lokali, tj. 23% niższym w porównaniu do tego samego okresu w 2022 roku.

We Wrocławiu Grupa umocniła swoją pozycję i zwiększyła skalę realizowanych inwestycji o 51% r/r do 1 274 lokali na koniec czerwca 2023 roku.

Poziom realizowanych projektów zwiększył się także w Krakowie. Na koniec I półrocza 2023 roku Grupa zrealizowała budowę lokali, tj. 15% więcej niż w pierwszym półroczu 2022.

Wszystkie budowy postępowały zgodnie z harmonogramem i zachowaniem satysfakcjonującej rentowności. Istotną przewagą

konkurencyjną w obszarze realizacji inwestycji są generalni wykonawcy wchodzący w skład Grupy. Firmy te realizowały budowy zgodnie z wysokimi standardami jakościowymi Grupy oraz w konkurencyjnej cenie.

LOKALE W BUDOWIE	30.06. 2023	30.06. 2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	3079	3 532	(13)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 778	2 317	(23)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 274	846	+51%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	632	550	+15%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	6 763	7 245	(7)%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

PRZEKAZANIA

W I półroczu 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. przekazała nabywcom 1 998 lokali, tj. o 8% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W strukturze przekazanych dominowały projekty warszawskie, w których odebrano 1 088 lokali. W Trójmieście przekazano 580 lokali. Wolumen przekazanych we Wrocławiu spadł o 29%, zaś krakowska spółka Grupy przekazała 162 lokale, co oznacza wzrost o 62% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. Terminowa realizacja budów w pierwszym półroczu 2023 roku przełożyła się na zgodną z oczekiwaniami Zarządu liczbę przekazanych mieszkań do klientów.

Wolumen przekazanych jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym półroczu Grupa zakończyła budowę 11 projektów z 1 546 lokalami.

PRZEKAZANIA LOKALI	I POŁ. 2023	I POŁ. 2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 088	1 294	(16)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	580	548	+6%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	168	236	(29)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	162	100	+62%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	1 998	2 178	(8)%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa posiadała 4 399 lokali sprzedanych i nieprzekazanych o wartości 2 995 mln zł.

BANK ZIEMI

Bank ziemi Grupy to grunty pod inwestycje będące w przygotowaniu. Lokale planowane do wybudowania na działkach już zakupionych oraz kontrolowanych wraz z lokalami w budowie stanowią o potencjale wyników Spółki i Grupy w nadchodzących latach.

W ocenie Zarządu, bank ziemi spółek deweloperskich, wchodzących w skład Grupy, jest adekwatny do zamierzeń inwestycyjnych, zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Optymalny poziom banku ziemi, tj. gruntów w przygotowaniu, powinien kształtować się w przybliżeniu na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez 3 lata.

W ocenie Zarządu Spółki, wobec stale zmniejszającej się dostępności terenów oraz konieczności użytkowania terenów zurbanizowanych w sposób zrównoważony, spółki Grupy będą realizować coraz więcej inwestycji poprzez rewitalizację przestrzeni miejskich.

Rynki gruntów w poszczególnych aglomeracjach różnią się znacząco. Najtrudniejsza sytuacja pod kątem dostępności działek pod inwestycje deweloperskie ma miejsce w Warszawie – przesądzają o tym nie tylko historyczne uwarunkowania i problemy ze statusem prawnym części nieruchomości, ale także duża konkurencja i trudności w uzyskiwaniu zgód administracyjnych. W związku z tym, znaczny udział w strefcznym banku ziemi Dom Development S.A. mają tzw. grunty kontrolowane, których nabycie Spółka zabezpieczyła, jednak przeniesienie własności i pełna płatność ceny zakupu są odroczone do czasu uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych. Dzięki takiej strategii zakupowej, Spółka jest

w stanie w szybkim tempie od finalizacji zakupu gruntu wprowadzać do realizacji nowe projekty inwestycyjne.

Bank ziemi spółek Grupy, zgodnie z założeniami Zarządu zwiększył się średnio o 9% w porównaniu do I kwartału 2023 roku, utrzymując się na optymalnym poziomie. Aktualnie Grupa posiada wysokiej jakości bank ziemi we wszystkich aglomeracjach, w których prowadzi działalność. W opinii Zarządu Spółki umożliwi to utrzymanie pozycji lidera na lokalnych rynkach w najbliższych latach.

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	30.06. 2023	31.03. 2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	9 937	9 091	+9%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	4 651	4 446	+5%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 592	1 742	(9)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 416	799	77%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	17 596	16 078	9%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W DRUGIEJ POŁOWIE 2023 ROKU

OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYK ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO.

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

Tradycyjnie przyjmuje się, że koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie skorelowana z poziomem stóp procentowych – niskie przyciągają kapitał na rynek nieruchomości i zwiększają dostępność kredytu, zaś wysoki poziom stóp działa na niego studząco.

Od września 2022 r. do końca czerwca 2023 roku stopa referencyjna pozostała niezmienna i wynosiła 6,75%, zaś WIBOR 3M spadł w czerwcu do poziomu 6,90%.

Stały, jednak wysoki poziom stóp procentowych nadal ogranicza aktywność klientów wspomagających się kredytem hipotecznym, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej, kupujących mieszkania z segmentu popularnego.

Biuro Informacji Kredytowej podało, że pierwsze sześć miesięcy na rynku kredytów mieszkaniowych w 2023 r. podzielić można na dwa odmienne okresy, tj. słaby pierwszy kwartał oraz drugi kwartał, który przyniósł ożywienie. Skutkiem tego udzielono o 39,4% kredytów hipotecznych mniej, na wartość o 40,3% niższą w porównaniu do pierwszego półrocza 2022 r. Wśród obecnych zjawisk można jednak wskazać takie, które są dobrym prognozą w aspekcie uzyskiwania i zwiększenia zdolności kredytowej. Są to stabilizacja stóp procentowych i oczekiwanie na rozpoczęcie procesu ich obniżania, nawet jeszcze na jesieni br. oraz wzrost wynagrodzeń. W zakresie kredytów hipotecznych należy spodziewać się dalszego wzrostu akcji kredytowej. Dodatkowo aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych pobudziła rządowy projekt - „Bezpieczny kredyt 2%,

przekładając się na odbudowę popytu na rynku nieruchomości, a tym samym zwiększając zainteresowanie ofertą deweloperów.

Jednocześnie obserwujemy wzrost popytu na mieszkania o podwyższonym standardzie. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją i niższej wrażliwości na wzrost kosztów kredytu.

Można oczekiwać, że Dom Development S.A. i spółki z jej Grupy, dzięki ugruntowanej pozycji w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie, a także konsekwentnej realizacji celów biznesowych, będą w przyszłości odporne na zmiany koniunktury w branży.

INFLACJA

Dynamika CPI osiągnęła swój szczyt w lutym 2023 roku, gdy wskaźnik ten osiągnął poziom 18,4% w ujęciu rocznym. Od tego momentu obserwujemy spadek tempa wzrostu cen. W czerwcu 2023 roku inflacja wyniosła 11,5% r/r wobec 13% r/r w maju.

Oslabienie koniunktury w otoczeniu polskiej gospodarki wraz ze stopniowym spadkiem cen surowców będzie ograniczająco wpływać na globalną inflację, co w efekcie będzie oddziaływać na niższą dynamikę cen w Polsce. Ekonomisci szacują, że wskaźnik inflacji powinien spaść do jednocyfrowego poziomu już pod koniec bieżącego roku. Według założeń NBP w IV kwartale 2023 roku wskaźnik cen powinien osiągnąć poziom 7,6%. Prognozowany na koniec roku spadek inflacji powinien spowodować także obniżki stóp procentowych.

Warto podkreślić, że nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją. W Grupie Dom Development udział transakcji gotówkowych w sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 r. stanowił 56 %, natomiast w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniósł 66%. Wysoka

inflacja i silny rynek najmu wciąż zachęca do lokowania oszczędności w nieruchomości. Inflacja wpływa także na stronę podaźową działalności Grupy. Ceny materiałów się ustabilizowały, jednak znaczący wpływ na działalność naszych podwykonawców ciągle mają dość wysokie ceny paliw i energii oraz presja płacowa pracowników.

Dzięki własnym generalnym wykonawcom, Grupa optymalizuje proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystając z efektu skali oraz zapewniając stałą współpracę dla sprawdzonych podwykonawców, budując jednocześnie długofalowe relacje oparte na zaufaniu. Atut ten stanowi jedną z naszych kluczowych przewag konkurencyjnych.

Dzięki takiemu modelowi biznesowemu można oczekiwać, że Spółka i jej Grupa będą w stanie w relatywnie dużym stopniu, mitygować ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

Działalność deweloperska wymaga dużego i długoterminowego zaangażowania kapitałowego, stąd szczególny nacisk Zarządu Spółki na poziom płynności Spółki i Grupy.

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyka związane z niewystarczającą dostępnością kapitału.

Brak zadłużenia netto, wysoki stan gotówki oraz wysoka wiarygodność Spółki w oczach instytucji finansowych, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. dysponowała 666,3 mln zł środków pieniężnych (w tym 74,9 mln zł środków na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych) oraz 440 mln zł dostępnych linii kredytowych (których wykorzystanie wynosiło jedynie 44,9 mln na koniec czerwca 2023 roku). Przy zadłużeniu odsetkowym na poziomie 354,9 mln zł, z czego jedynie 65,4 mln zł to dług krótkoterminowy, Grupa posiadała 311,4 mln zł gotówki netto.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest ściśle związana z sytuacją na rynku pracy. Polska radzi sobie w tym względzie bardzo dobrze, znajdując się w czołówce europejskich państw z najniższym bezrobociem. Pomimo niższej aktywności gospodarczej, rynek pracy w pierwszym półroczu 2023 roku pozostał stabilny.

Jak podała Główny Urząd Statystyczny (GUS) stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5% na koniec czerwca wobec 5,1% miesiąc wcześniej. W miastach, w których Grupa prowadzi działalność, wciąż utrzymywała się na poziomie poniżej tzw. bezrobocia naturalnego. Niskiemu bezrobociu towarzyszy obniżony popyt na pracę, obserwowany niemal we wszystkich branżach. Pod koniec I kwartału w gospodarce było blisko 115 tys wolnych miejsc pracy, czyli o 27,6 proc. mniej niż rok wcześniej.

W czerwcu 2023 roku średnie przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło i osiągnęło poziom 7 335 zł. Względem maja 2023 roku, przeciętne miesięczne wynagrodzenie wzrosło o 2,1%. Oczekuje się, że płace nadal będą rosły, napędzane wzrostem płacy minimalnej i niską stopą bezrobocia.

Istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania, zwłaszcza w przypadku osób korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego, są oczekiwania co do stabilności zatrudnienia. Pomimo turbulencji w roku 2022, rynek pracy w pierwszej połowie 2023 roku pozostał w dobrej kondycji.

STOPA WZROSTU GOSPODARCZEGO

Rynek mieszkaniowy jest uznawany za cykliczną gałąź gospodarki i tradycyjnie uznaje się, że koniunktura w branży deweloperskiej jest wysoce skorelowana z dynamiką PKB.

Komisja Europejska prognozuje na koniec 2023 roku wzrost realnego PKB Polski o 0,7%. Oczekuje się, że po dobrych wynikach w 2022 r. wzrost gospodarczy spadnie, ponieważ zaostrome warunki finansowania, niski popyt zewnętrzny i osłabione zaufanie mają wpływ na aktywność gospodarczą. Osłabienie popytu krajowego i spadek cen surowców będą wywierały presję na spadek cen, ale rosnące koszty pracy

utrzymywały inflację. W szczególności istotny wpływ na podwyższonym poziomie w całym horyzoncie prognozy.

Ewentualny, przyszły negatywny wpływ pogorszenia koniunktury gospodarczej w Polsce na działalność Grupy zależy przede wszystkim od tego, w jakim stopniu kryzys dotknie aglomeracje miejsc, w których Grupa prowadzi swoją działalność. Niemniej jednak, w ocenie Zarządu Spółki, Dom Development S.A. i jej Grupa Kapitałowa, dzięki znacznym zasobom finansowym i efektywnej organizacji, na tle branży są relatywnie odporne na ewentualne zmiany koniunktury.

REGULACJE PRAWNE

Przyjęte oraz potencjalne przyszłe zmiany w prawie stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność spółek z Grupy i osiągnięte przez nie wyniki.

24 lipca 2023 r. Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Przyjęte rozwiązania – w szczególności drastyczne ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a także wprowadzenie okresu ich obowiązywania powiązane z wygaśnięciem studiów uwarunkowań i koniecznością uchwalenia przez gminy planów ogólnych – przyczynią się do ograniczenia podaży gruntów

inwestycyjnych, a szczególnie tych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Kolejnym ryzykiem wynikającym z regulacji prawnych, są proponowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zmiany, dotyczące Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Regulacja ma zacząć obowiązywać od 1 stycznia 2024 r. Ministerstwo postuluje dodanie regulacji, w których nakazuje się m.in. zwiększenie minimalnej odległości budynków mieszkalnych wielorodzinnych od granicy działki, wprowadzenie minimalnej odległości między balkonami oraz określoną powierzchnię placu zabaw uzależnioną od ilości

mieszkań w budynku. W ocenie Zarządu proponowane zmiany wpłyną negatywnie na możliwość zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki, a przede wszystkim na zmniejszenie liczby mieszkań i balkonów w inwestycji oraz spowodują znaczący wzrost średniej ceny wszystkich lokali, a w konsekwencji spadek dostępności mieszkań. Ponadto Zarząd Spółki ocenia, iż takie zmiany będą skutkowały spadkiem rentowności projektów deweloperskich, ponieważ decyzje o zakupie posiadanych już przez deweloperów

nieruchomości w banku ziemi, zostały podjęte w oparciu o wcześniejsze analizy chłonności działek i obowiązujące dotychczas przepisy. Kluczowym dla Grupy działaniem mitygującym ryzyko regulacyjne jest ocena przyszłych i monitoring bieżących inwestycji deweloperskich, które dokonywane są w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Grupy uzyskiwania szeregu pozwoleń i zgód na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wstruszeń decyzji już uzyskanych, czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i terminowego zakończenia realizowanych i planowanych projektów. Na potencjalne zmiany harmonogramów, mają również wpływ zmiany legislacyjne.

Grupa zapewnia utrzymanie skali działalności i płynne uzupełnianie oferty, między innymi poprzez zabezpieczenie

wysokiej jakości i adekwatnej wielkości banku ziemi, na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez około 3 lata.

Kluczowym dla Grupy działaniem, zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe, jest monitorowanie zmian legislacyjnych i ich uwzględnianie w harmonogramach a także prawidłowa ocena potencjalnych projektów i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich, w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

RYNKI DZIAŁALNOŚCI

Dom Development S.A. od wielu lat jest niekwestionowanym liderem rynku pierwotnego mieszkań w Warszawie. Stolica Polski jest głównym ośrodkiem życia gospodarczego i społecznego oraz jednym z największych centrów akademickich w kraju, a atrakcyjny i chłonny rynek pracy przyciąga nowych mieszkańców. W efekcie stołeczny rynek mieszkaniowy jest największy i charakteryzuje się najwyższym poziomem cen spośród polskich miast.

Rynek warszawski charakteryzuje się jednak także największymi wyzwaniem w realizacji inwestycji deweloperskich – stołeczna podaż mieszkań znajduje się pod silną presją z powodu niedoboru gruntów inwestycyjnych o uregulowanej sytuacji prawnej, a także opóźnień w pracach planistycznych i decyzji

administracyjnych. Zarząd Spółki mityguje ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku warszawskim poprzez dywersyfikację geograficzną w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Spółka prowadzi działalność także w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie, tj. na czterech rynkach najbardziej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

Zdaniem Zarządu Spółki dywersyfikacja działalności Grupy i wzrost udziału podmiotów zależnych w strukturze jej sprzedaży oraz wynikach finansowych jest efektywną strategią budowania wartości Spółki i Grupy, która będzie kontynuowana w nadchodzących latach.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest zdolność do ciągłego, stabilnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach dostosowanych do aktualnej sytuacji rynkowej, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej oraz planistycznej sprawia, że umiejętność pozyskiwania przez Grupę nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

Bank ziemi Grupy, obejmujący projekty w przygotowaniu oraz grunty zabezpieczone na czterech najbardziej atrakcyjnych rynkach w Polsce, według stanu na 30 czerwca 2023 roku osiągnął ponad 17 tysięcy lokali. W ocenie Zarządu Spółki jest to poziom adekwatny do lokalnych uwarunkowań rynkowych, w szczególności długotrwałego procesu uzyskiwania pozwoleń

niezbędnych dla realizacji inwestycji, zmian legislacyjnych dotyczących procesu przygotowania projektów, a także sytuacji na rynku kredytowym. Dzięki posiadanym zasobom gruntów, Grupa jest w stanie płynnie uzupełniać swoją ofertę, dostosowywać ją do potrzeb rynkowych i utrzymywać pozycję lidera polskiego rynku mieszkaniowego.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje na każdym z rynków działalności Grupy, dzięki czemu Grupa we wszystkich posiada rozbudowany, urozmaicony bank ziemi, który umożliwia jej stabilną działalność przez kolejne lata. Sukces w zabezpieczaniu banku ziemi pod nowe projekty opiera się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz posiadanych zasobach płynnościowych umożliwiającym szybką finalizację nawet bardzo dużych transakcji.

3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.



OSIEDLE CERAMICZNA, WARSZAWA

3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, jest w dalszym ciągu czynnikiem 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 wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się

istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w 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.

Wchodzące w skład śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, 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. Niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 28 sierpnia 2023 roku.

3.2 OMÓWIENIE RACHUNKU WYNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2023	I półrocze 2022	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 274 517	1 328 825	(4)%
Zysk brutto ze sprzedaży	397 574	405 470	(2)%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	271 049	282 535	(4)%
Zysk netto	222 561	235 823	(6)%
Zysk netto na akcję - podstawowy	8,69	9,25	(6)%

W I półroczu 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała skonsolidowane przychody ze sprzedaży o wartości 1 274 517 tys. zł, tj. o 4% niższe w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Grupa rozpoznała w wynikach głównie przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych. Pozostała sprzedaż (usług i towarów) stanowiła odpowiednio 4% i 7% w ogólnej wartości sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 i 2022 roku.

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa przekazała 1 998 lokali w prowadzeniu do 2 178 lokali przekazanych w I półroczu 2022 roku.

W strukturze przekazania istotny udział miały inwestycje z segmentu popularnego, takie jak Osiedle Ceramiczna, Dzielnica Mieszkańcowa Metro Zachód czy Bokserska 71 w Warszawie, Osiedle Komedy we Wrocławiu, a także Perspektywa w Trójmieście oraz Górka Narodowa w Krakowie.

Zysk brutto w I półroczu 2023 roku zmalał jedynie o 2% r/r. Dynamika spadku na tym poziomie rachunku wyników była niższa niż w przypadku przychodów ze względu na osiągnięcie w bieżącym okresie marży brutto na poziomie 31,2% w porównaniu do 30,5% w analogicznym okresie ubiegłego roku. W ocenie Zarządu jest to wynik bardzo dobry.

W I półroczu 2023 roku, po akwizycjach które miały miejsce w 2021 i 2022 roku, Grupa umacniała swoją pozycję na rynku

krakowskim, szerzej opisaną w nocie 2.1. niniejszego Sprawozdania.

Opisany powyżej, mniejszy wolumen przekazania oraz niższe przychody ze sprzedaży, przy jednoczesnym lekkim wzroście kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu skutkowało w porównywalnych okresach, proporcjonalnym zmniejszeniem zysku operacyjnego o 4% i zysku netto o 6%.

W I półroczu 2023 roku, podobnie jak w I połowie 2022 roku, Grupa odnotowała ponownie istotne przychody finansowe uzyskane głównie z lokowania nadwyżek finansowych na lokatach bankowych.

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego. Wahania wyników finansowych pomiędzy kwartałami są ściśle powiązane z cyklem budowy projektów i kumulacją przekazania w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu do użytkowania danej inwestycji. Zgodnie z MSSF 15, przekazanie lokalu stanowi podstawę do rozpoznania przychodu ze sprzedaży w rachunku zysków i strat, co powoduje, że wyniki finansowe nie odzwierciedlają w pełni bieżącej sytuacji w Grupie. W związku z tym Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., poza informacją o liczbie przekazanych w danym okresie lokali, informuje także o wolumenie bieżącej sprzedaży, liczonej w oparciu o umowy przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne w ujęciu netto, tj. z uwzględnieniem rezygnacji. Wyniki operacyjne Grupy, w tym bieżącej sprzedaży i przekazania lokali, zostały omówione w nocie 2.2. niniejszego Sprawozdania.

3.3 SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY

Sytuacja majątkowa Grupy w I półroczu 2023 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe. Zapasy o wartości 3 391 947 tys. zł stanowiły 78% sumy bilansowej Grupy, która na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosła 4 376 077 tys. zł i jest o 6% wyższa od stanu na koniec roku 2022. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 287 174 tys. zł.

Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych w wysokości 591 410 tys. zł. Ponadto na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych (wykazywanych w krótkoterminowych aktywach finansowych) Grupa posiadała 74 897 tys. zł.

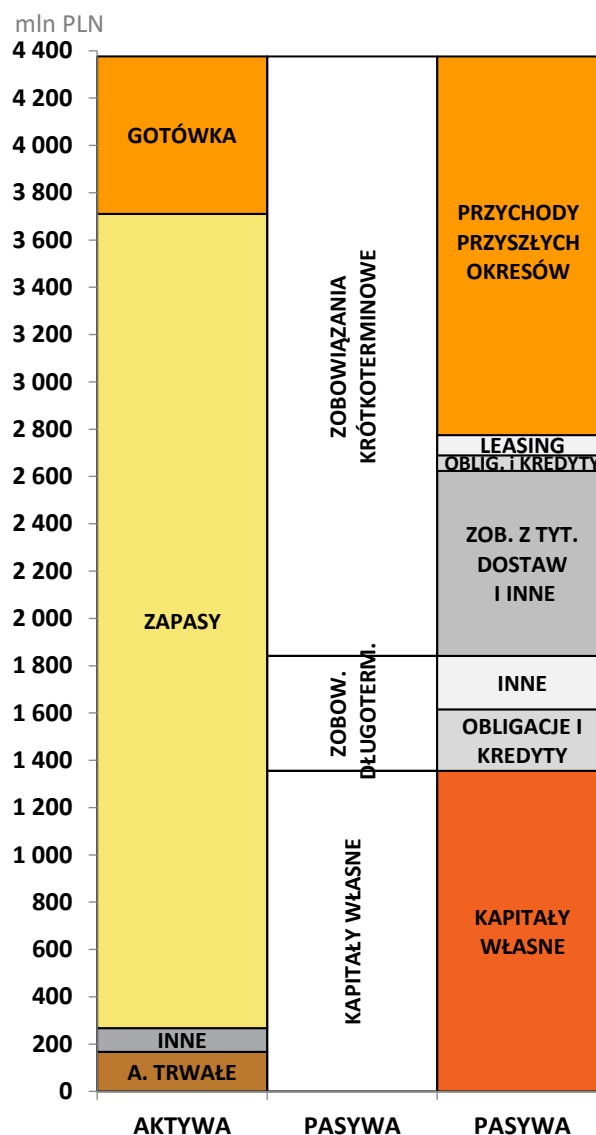
PASYWA

Zarząd Spółki duży nacisk kładzie na jej bezpieczeństwo finansowe, co znajduje odzwierciedlenie m.in. w strukturze źródeł jej finansowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku, Grupa posiadała skonsolidowane kapitały własne w wysokości 1 355 419 tys. zł, co stanowi 31 % sumy bilansowej. Kolejną główną pozycją skonsolidowanych pasywów Grupy są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 1 601 084 tys. zł, co stanowi 37% sumy bilansowej. W tej kategorii wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych, aż do momentu przekazania ich nabywcy oraz rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”. Wartość tej pozycji bilansowej jest ściśle uzależniona od relacji pomiędzy tempem sprzedaży powodującym jej wzrost, a tempem przekazania, które ją obniżają.

Zadłużenie odsetkowe wynosiło 354 904 tys. zł, z czego tylko 14% stanowiło zadłużenie krótkoterminowe.

W trakcie I półroczu 2023 roku w skonsolidowanym bilansie Grupy pojawiła się pozycja „zobowiązania z tytułu dywidendy” o wartości 282 682 tys. zł, będąca efektem uchwalenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które odbyło się w dniu 15 czerwca 2023 roku, dywidendy z zysku Spółki za rok 2022 w kwocie 11 zł na akcję. Wypłata przedmiotowej dywidendy nastąpiła w dniu 4 lipca 2023 roku.

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 30 CZERWCA 2023 R.



3.4 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2023	I poł. 2022	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	304 236	607 041	(50)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	304 813	121 574	151%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(7 106)	(202 005)	(96)%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(10 533)	(28 659)	(63)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	591 410	497 951	19%

W I półroczu 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 304 813 tys. zł, tj. o 151% więcej niż rok wcześniej. Zwiększenie to było w głównej mierze uzyskane przez nadwyżkę wpływów z tytułu sprzedaży nad wydatkami poniesionymi na działalność operacyjną. W raportowanym okresie odnotowano niewielkie zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów, tj. o 15 894 tys. zł w porównaniu do zmniejszenia aż o 194 643 tys. zł jakie miało miejsce w pierwszej połowie 2022 roku. Dodatni wpływ na przepływy z działalności operacyjnej miała również zmiana stanu zapasów o 63 546 tys. zł. W raportowanym okresie Grupa odnotowała znaczny wypływ środków z tytułu podatku od osób prawnych w wysokości 118 885 tys. zł (w porównaniu do 75 656 tys. zł w I połowie 2022 r.), co wynikało głównie z konieczności zapłaty podatku CIT za rok 2022.

Istotna różnica w przepływach pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej (wypływ 7 106 tys. zł w I półroczu 2023 roku wobec wypływu 202 005 tys. zł rok wcześniej) wynika przede wszystkim z mającej miejsce w 2022 roku akwizycji Grupy BUMA oraz udziałów mniejszościowych w Grupie Sento, co było zdarzeniem incydentalnym i dało wypływy netto z nabycia aktywów finansowych w kwocie 194 660 tys. zł.

W I półroczu 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała 10 533 tys. zł wypływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej wobec wypływu 28 659 tys. zł rok wcześniej. Różnica ta wynika przede wszystkim z wypływu netto środków pieniężnych z tytułu kredytów i pożyczek, które w I półroczu 2023 roku wyniosły 14 273 tys. zł wobec 32 272 tys. zł rok wcześniej.

W trakcie I półrocza 2023 roku stan środków pieniężnych Dom Development S.A. uległ zwiększeniu netto o 287 174 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2023 roku osiągnął wartość 591 410 tys. zł.

3.5 ANALIZA WSKAŹNIKOWA

3.5.1 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2023	I poł. 2022
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	31,2%	30,5%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	21,3%	21,3%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	17,5%	17,7%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	32,0%	28,6%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	9,8%	10,1%

W ocenie Zarządu, Grupa utrzymała w I półroczu 2023 roku bardzo satysfakcjonującą rentowność działalności. 31,2% marży brutto ze sprzedaży jest wynikiem wyróżniającym Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle branży. Zwiększenie tego wskaźnika o 0,7 p.p. w porównaniu z pierwszym półroczem 2022 roku świadczy o wysokich kompetencjach spółek z Grupy w odczytywaniu trendów rynkowych, realizacji polityki sprzedażowej, kontroli kosztów oraz optymalizacji procesów w ramach działalności operacyjnej.

W minionym półroczu, pomimo mniejszego wolumenu przekazania, Grupa utrzymała poziom zysku operacyjnego EBIT na poziomie z I poł. 2022 roku, tj. 21,3%.

W ocenie Zarządu Spółki stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) oraz z aktywów (ROA) kształtowały się ciągle na bardzo satysfakcjonującym poziomie.

Analizując śródroczną rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczonych w oparciu o zysk netto z ostatnich 12

miesięcy oraz wartości kapitałów własnych i sumy bilansowej na dzień 30 czerwca odpowiednio 2023 i 2022 roku, należy brać pod uwagę możliwość różnego rodzaju zniekształceń, jak np. moment wypłaty dywidendy i jej wpływ na bilans. Dlatego zalecane jest aby rozpatrywać dynamikę i wartości tych wskaźników przede wszystkim w perspektywie pełnych lat obrotowych, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

3.5.2 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	FORMUŁA	30.06.2023	31.12.2022
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	4,58	5,57
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	0,89	0,70
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,64	0,43

* Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności dla firm z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja finansowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki.

Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność. Wartość analizowanych wskaźników płynności utrzymywała się na bardzo dobrym poziomie na przestrzeni całego I półrocza 2023 roku.

Wskaźnik płynności bieżącej zmalał na przestrzeni I półrocza 2023 roku z poziomu 5,57 do 4,58, za sprawą zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych, a w szczególności ujęciu w nich zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 282 682 tys. zł na dzień 30 czerwca 2023 roku.

Niezależnie od zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o ww. zobowiązanie z tytułu dywidendy, odnotowano zauważalny

wzrost pozostałych wskaźników płynności - szybkiej i natychmiastowej. Jest to wynikiem znacznego zwiększenia stanu środków pieniężnych o 287 174 tys. zł do poziomu 591 410 tys. zł, przy jednoczesnym zwiększeniu zobowiązań krótkoterminowych głównie o ww. zobowiązanie z tyt. dywidendy. Wartość wskaźnika płynności szybkiej Grupy zwiększyła się na przestrzeni I półrocza 2023 roku z 0,70 do 0,89, zaś wskaźnik płynności natychmiastowej na koniec czerwca 2023 roku kształtował się na poziomie 0,64 wobec 0,43 na koniec grudnia 2022 roku.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest niezmiennie bardzo dobra. Silny bilans Grupy stanowi gwarancję sprawnej realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz daje jej zdolność szybkiego reagowania na nadarzające się okazje umocnienia pozycji rynkowej.

3.5.3 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2023	31.12.2022
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	31,0%	34,4%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	222,9%	191,0%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	69,0%	65,6%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	26,2%	26,1%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne* / kapitały własne	(23,0)%	(0,3)%

* Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej

działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2023 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2022 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do struktury źródeł finansowania działalności.

3.6 PROGNOZY

Dom Development S.A. i pozostałe podmioty z jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników finansowych.

3.7 UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I półroczu 2023 roku spółki z Grupy nie udzieliły pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółki z 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.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych spółek Grupy zostały przedstawione w notcie 7.21 do śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2023 roku.

3.8 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółki wchodzące w skład Grupy (lub jednostki od nich zależne) z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w notcie 7.19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku.

3.9 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2023 roku spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

**4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.
W I PÓŁROCZU 2023 ROKU**



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I półroczu 2023 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 28 sierpnia 2023 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I półroczu 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

Leszek Stankiewicz

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Małgorzata Kolarska

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Mikołaj Konopka

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon

Członek Zarządu Dom Development S.A.