

DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

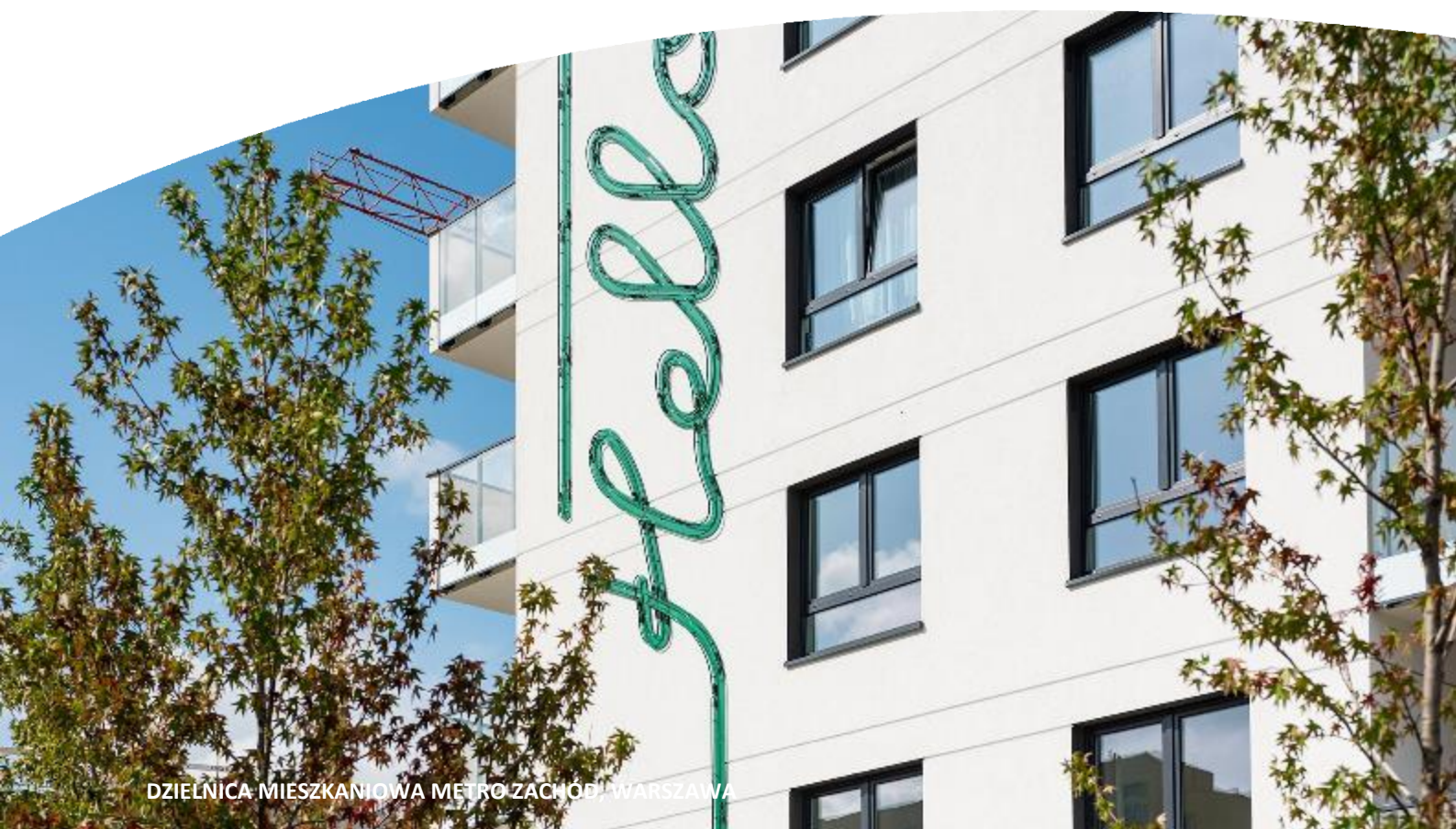


SPIS TREŚCI

1	PODSTAWOWE INFORMACJE O 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	7
2	PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2022 R.	8
2.1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2022 ROKU	9
2.2	WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2022 ROKU	10
2.3	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W DRUGIEJ POŁOWIE 2022 ROKU	11
3	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A.	15
3.1	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
3.2	OMÓWIENIE RACHUNKU WYNIKÓW DOM DEVELOPMENT S.A.	17
3.3	BILANS SPÓŁKI	18
3.4	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	19
3.5	ANALIZA WSKAŹNIKOWA	19
3.5.1	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	19
3.5.2	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	20
3.5.3	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	20
3.6	PROGNOZY	21
3.7	UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE	21
3.8	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	21
3.9	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	21
4	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2022 ROKU	22



1 PODSTAWOWE INFORMACJE O 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 niskie zadłużenie z wypłatami dywidendy.

Spółka Akcyjna 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 ponadprzeciętne marże, przy utrzymaniu dużej skali działalności.

Założyciele Spółki od ponad 25 lat zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca, posiadający 5,69% akcji Dom Development S.A., od początku jej istnienia jest Prezesem Zarządu, zaś Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny jest obecnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki z 5,01% udziałem w jej akcjonariacie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,41% 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 2022 ROKU:

PODMIOT	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOŚU
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.*	100%	100%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	100%
Sento S.A.**	100%	100%
Buma Management Sp. z o.o.	100%	100%
Buma Development Sp. z o.o.	100%	100%
Buma Development 12 Sp. z o.o.	100%	100%
Buma Development 21 Sp. z o.o.	100%	100%
Buma Development 22 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 wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

**Spółka posiada bezpośrednio 93,7% akcji Sento S.A. W wyniku transakcji opisanych niżej, na dzień 30 czerwca 2022 r. Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio 100% akcji Sento S.A.

Wszystkie podmioty należące do Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. zarejestrowane są w Polsce i są konsolidowane przez Spółkę metodą konsolidacji pełnej.

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 Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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, wykraczające znacząco ponad wymagania regulacyjne. 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, tworzących wysokiej jakości tkankę miejską.

W dniu 28 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki przyjął Strategię DOM 2030, definiującą cele Spółki i Grupy z zakresu ESG (środowiskowego, społecznego oraz ładu korporacyjnego) na nadchodzące lata. Strategia DOM 2030 została szerzej omówiona w nocie 2.1 niniejszego Sprawozdania.

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 należy spodziewać się rosnącej dywersyfikacji działalności Grupy.

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.

Euro Styl S.A. w minionym roku znacznie rozbudowała swój potencjał i wyrosła na lidera rynku trójmiejskiego. W nadchodzących latach należy spodziewać się wzrostu skali działalności Grupy w tym regionie.

Od ponad 10 lat Grupa sukcesywnie zwiększa skalę działalności we Wrocławiu, plasując Dom Development

Wrocław Sp. z o.o. w czołówce deweloperów o największym udziale w rynku.

W I półroczu 2022 roku Grupa kontynuowała ekspansję na rynek krakowski, zapoczątkowaną w połowie poprzedniego roku. Dokonana w dniu 28 lutego 2022 roku akwizycja spółek z Grupy BUMA istotnie zwiększyła potencjał Grupy na tym rynku, zaś konsolidacja działalności w ramach Dom Development Kraków Sp. z o.o. umożliwi wykorzystanie siły marki Dom Development oraz ujednoczenie procesów i standardu inwestycji realizowanych w oparciu o banki ziemi przejętych spółek z Grupy BUMA i Sento S.A.

Zarząd Spółki wysoko ocenia potencjał rynku krakowskiego oraz pozycję konkurencyjną Grupy. Obecnie głównym zadaniem na tym rynku jest stworzenie w oparciu o przejęte spółki sprawnej organizacji zdolnej do znacznego wzrostu skali działalności, a także optymalizacja struktury krakowskiego banku ziemi, na który składają się grunty przejętych podmiotów.

SILNY BILANS

Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na silny bilans Spółki oraz Grupy i komfortową sytuację płynnościową. Znaczne zasoby finansowe przy niskim zadłużeniu pozwalają Zarządowi ze spokojem reagować na zmieniające się warunki w branży nieruchomości oraz budowlanej, które charakteryzują się znaczną 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 trwającego zacieśniania polityki pieniężnej i wzrostu kosztu finansowania dłużnego, silny bilans i wysoka płynność w ocenie Zarządu Spółki stały się kluczową przewagą konkurencyjną, która umożliwi 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 55,41% 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, spośród których Aviva OFE Aviva Santander przekroczył w 2011 roku próg 5% udziału w ogólnej liczbie głosów i kapitale Spółki. Od czasu tego zawiadomienia, stan posiadania akcji Dom Development S.A. przez Aviva OFE Aviva Santander stale zawiera się w przedziale od 5% do 10% kapitału Spółki.

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 ich stanie posiadania akcji w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku przedstawiono w tabeli poniżej.

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2022 R.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	55,41	14 155 941	55,41	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,69	1 454 050	5,69	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,01	1 280 750	5,01	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje, tj. 5,17% kapitału Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A.

1.3 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 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 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 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),
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

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 2022 R.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	403 544	404	-	403 544	-	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	-	-
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	-	-
Marek Moczulski	-	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-	-
Krzysztof Grzyliński	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna - Tarnowska	-	-	-	-	-	-

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

2 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2022 R.



2.1 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2022 ROKU

EKSPANSJA NA RYNKU KRAKOWSKIM

W I półroczu 2022 roku Spółka kontynuowała ekspansję geograficzną działalności na rynek krakowski, rozpoczętą 1 lipca 2021 roku akwizycją 77% akcji Sento S.A.

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka nabyła 100% udziałów w następujących spółkach z Grupy BUMA: Buma Development sp. z o.o., Buma Management sp. z o.o., Buma Development 22 sp. z o.o., Buma Development 21 sp. z o.o., Buma Development 20 sp. z o.o., Buma Development 12 sp. z o.o., Buma Development 8 sp. z o.o., zaś Dom Construction Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Spółki, nabyła 100% udziałów w Buma Contractor 1 sp. z o.o. Wartość przedmiotowej transakcji to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia pożyczek udzielonych przez sprzedającego spółkom nabytym w wyniku transakcji.

Aktywa nabytych spółek z Grupy BUMA obejmowały grunty inwestycyjne na terenie Krakowa o potencjale wybudowania 1 370 lokali, projekty w budowie z 224 lokalami oraz 51,4 mln zł gotówki, przy zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych na poziomie 1,9 mln zł.

Ponadto w dniu 30 marca 2022 roku, w wyniku transakcji nabycia pozostałych 23% akcji Sento S.A. przez spółki z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., Spółka uzyskała pełną kontrolę nad Sento S.A. i spółkami wchodzącymi w

skład jej grupy kapitałowej. Łączna wartość przedmiotowej transakcji to 9,5mln zł.

W efekcie dwóch opisanych powyżej akwizycji, według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka kontrolowała bank ziemi o potencjale wybudowania 1 795 lokali oraz 550 lokali w budowie. W związku z silną koncentracją banku ziemi w rejonie Osiedla Górka Narodowa (projekty w przygotowaniu na około 1 260 lokali), Zarząd Spółki podjął decyzję o optymalizacji struktury gruntów Grupy w Krakowie i przeznaczeniu do odsprzedaży części działek w tej okolicy.

I półrocze 2022 roku było okresem konsolidacji działalności Grupy w Krakowie. Spółka jest w trakcie procesu łączenia nabytych spółek deweloperskich z Grupy BUMA oraz Grupy Sento ze spółką zależną Dom Development Kraków Sp. z o.o., powołaną w tym celu, w dniu 1 lutego 2022 roku.

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. W ocenie Zarządu Spółki, Kraków to bardzo perspektywiczna lokalizacja, o dużym potencjale konsolidacji rynku pierwotnego mieszkań.

STRATEGIA ESG DOM 2030

W dniu 28 czerwca 2022 roku Zarząd Dom Development S.A. zatwierdził strategię zrównoważonego rozwoju DOM 2030, definiującą cele Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. z obszaru ESG, tj. środowiskowego, społecznego oraz ładu korporacyjnego do roku 2030.

Strategia DOM 2030 to wyraz istotnej roli, jaką Zarząd Spółki przypisuje zrównoważonemu rozwojowi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Zawiera ona mierzalne cele, zaplanowane sukcesywnie do realizacji na najbliższe lata. Grupa zobowiązuje się m.in. do redukcji emisji CO₂ w przeliczeniu na lokal w budowie do 2030 roku o 30% w porównaniu do 2021 roku w zakresie 1 i 2 (SCOPE 1 i 2), a także do zapewnienia spełnienia kryteriów tzw. miasta 15-

minutowego, tj. dostępności kluczowej infrastruktury w zasięgu spaceru, w 90% projektów Grupy do 2030 roku. Ponadto w celu zwiększenia różnorodności organów Spółki, udział kobiet w Zarządzie i Radzie Nadzorczej wzrośnie w nadchodzących latach do co najmniej 30%.

Pełna treść Strategii DOM 2030 jest udostępniona na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/esg>.

Kolejnym krokiem w komunikacji działań na rzecz zrównoważonego rozwoju Spółki i Grupy będzie opublikowanie raportu niefinansowego zgodnego z międzynarodowym standardem GRI za 2022 rok.

REKORDOWA DYWIDENDA

W dniu 30 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 10,50 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 15 lipca 2022 roku, zaś wypłatę ustalono na 16 sierpnia 2022 roku.

Spółka wypłaciła akcjonariuszom łącznie 268,258 tys. zł, tj. 82% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2021 rok i 87% zysku netto Spółki za 2021 rok. Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 10,8%.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 10 232 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 W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

W I półroczu 2022 r. Spółka sprzedała 833 lokale, tj. o 27% mniej w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Spadek ten był spowodowany sytuacją na rynku mieszkaniowym – znaczące podwyżki stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów liczenia zdolności kredytowej bardzo negatywnie wpłynęły na możliwości zakupowe klientów korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego. Zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej, liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych spadła w I półroczu 2022 roku o około 32% w porównaniu do I półrocza 2021 roku.

W ocenie Zarządu Spółki, Dom Development S.A. radziła sobie bardzo dobrze na tle rynku, głównie dzięki silnej marce kojarzonej z jakością i bezpieczeństwem, a także ugruntowanej pozycji w segmencie o podwyższonym standardzie, najmniej dotkniętym spadkiem zdolności kredytowej nabywców. Wielu klientów Spółki to osoby dysponujące znacznymi środkami finansowymi, lokujące je w nieruchomości w odpowiedzi na rosnącą inflację. W efekcie udział sprzedaży gotówkowej Spółki wzrósł w II kwartale 2022 roku do ponad 70%. Dzięki korzystnej pozycji konkurencyjnej, Spółka w I półroczu zwiększyła swój udział rynkowy do około 14% (wyliczenie w oparciu o szacunki rynkowe JLL), po raz kolejny potwierdzając swoją pozycję niekwestionowanego lidera warszawskiego rynku mieszkaniowego.

Po okresie silnego niedoboru podaży na rynku mieszkaniowym, sytuacja wraca do stanu równowagi, za który przyjmuje się ofertę na poziomie zbliżonym do rocznej sprzedaży. Spółka na przestrzeni roku zwiększyła ofertę o 106% do 1 160 lokali w dniu 30 czerwca 2022 roku. Skala realizowanych budów wzrosła w analizowanym okresie o 30%, do 3 532 lokali, a wszystkie inwestycje postępowyły zgodnie z harmonogramem i przy zachowaniu satysfakcjonujących, ponadprzeciętnych marż.

WYNIKI OPERACYJNE	2022	2021	ZMIANA
DOM DEVELOPMENT S.A.			
Dane za I półrocze:			
Sprzedaż	833	1 148	(27)%
Przekazania	1 294	1 201	+8%
Stan na 30 czerwca:			
Oferta lokali w budowie i gotowych	1 160	564	+ 106%
Lokale w budowie	3 532	2 718	+30%
Lokale w banku ziemi	9 171	9 688	(5)%
Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych			

Bank ziemi Spółki utrzymywał się na relatywnie stałym poziomie, a jego potencjał na dzień 30 czerwca 2022 roku sięgał 9 171 lokali. Na bank ziemi Spółki składają się grunty inwestycyjne w trakcie projektowania i uzyskiwania pozwoleń administracyjnych - zakupione oraz 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 nowe inwestycje do realizacji.

Wśród gruntów inwestycyjnych Spółki znajdują się zarówno wieloetapowe, miastotwórcze projekty takie jak Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód na Bemowie, jak i mniejsze inwestycje o unikatowych walorach jak Apartamenty Koło Parków na Woli.

Wszystkie grunty w banku ziemi Dom Development S.A. znajdują się na terenie Warszawy, która w ocenie Zarządu Spółki jest bardzo wymagającym rynkiem charakteryzującym się wydłużonymi procedurami administracyjnym, niedoborem gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania oraz gotowych do realizacji projektów o satysfakcjonującej stopie zwrotu.

2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W DRUGIEJ POŁOWIE 2022 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.

W październiku 2021 zakończył się trwający od 2012 roku cykl obniżek stóp procentowych, w którym stopa referencyjna osiągnęła historyczne minimum na poziomie 0,10%. Na przestrzeni I półrocza 2022 roku stopa referencyjna wzrosła z poziomu 1,75% na początku roku do 6,00% na koniec czerwca, zaś konsensus rynkowy zakładał kontynuację zacieśniania polityki pieniężnej także w II półroczu 2022 roku. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły, że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75%, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej.

W ocenie Zarządu Spółki, podwyżki stóp procentowych były racjonalnym posunięciem, stabilizującym sytuację na bardzo rozgrzanym rynku mieszkaniowym. Rosnące stopy procentowe ograniczyły jednak aktywność klientów wspomagających się kredytem hipotecznym, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej, kupujących głównie mieszkania z segmentu popularnego.

Wciąż widoczny jest jednak popyt na mieszkania o podwyższonym standardzie, dominujące w ofercie Grupy. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją i niższej wrażliwości na wzrost kosztu kredytu.

W ocenie Zarządu Spółki, zacieśnianie polityki pieniężnej przez wzrost stóp procentowych będzie kontynuowane w II półroczu 2022 roku, co odzwierciedla m.in. WIBOR 3M, stopa bazowa dla większości kredytów mieszkaniowych, którego wartość na koniec czerwca 2022 roku sięgnęła 7,05%.

W efekcie zacieśniania polityki pieniężnej w I półroczu 2022 roku zmniejszył się popyt na mieszkania, co przy niedoborze podaży na rynkach Grupy powinno poskutkować osiągnięciem równowagi rynkowej i stabilizacją cen w ujęciu realnym. Można oczekiwać, że Dom Development S.A. i spółki z jej Grupy, dzięki ugruntowanej pozycji w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie, podobnie jak w I półroczu, w dalszej części bieżącego roku będą relatywnie odporne na ochłodzenie koniunktury w branży.

INFLACJA

W minionym półroczu w wielu krajach inflacja istotnie przekroczyła oczekiwania, osiągając tempo nie widziane od lat 70 XX wieku. W Polsce, dynamika cen towarów i usług w czerwcu 2022 roku wyniosła 15,5%, najwięcej od 25 lat, mimo szeroko zakrojonej tzw. rządowej tarczy antyinflacyjnej. Nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją, więc w ocenie Zarządu Spółki oczekiwany dalszy spadek wartości pieniądza jest czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania, choć należy uwzględnić pojawienie się w I półroczu 2022 roku alternatyw w postaci tzw. obligacji antyinflacyjnych i mocno opóźnionego względem stóp procentowych, wzrostu oprocentowania lokat, które jednak nadal jest głęboko ujemne w ujęciu realnym.

Mimo pojawienia się alternatyw ochrony kapitału przed inflacją, Spółka obserwuje istotny wzrost udziału sprzedaży gotówkowej - w II kwartale zakupy ze środków własnych przekroczyło 70% sprzedaży ogółem wobec około 40% rok wcześniej.

Inflacja wpływa także na stronę podażową działalności Grupy. Wzrost cen materiałów budowlanych widoczny był przede wszystkim w I kwartale 2022 roku. W II kwartale

obserwowano już stabilizację, a nawet spadek niektórych cen surowców i materiałów budowlanych. Dzięki Dom Construction Sp z o.o., własnemu generalnemu wykonawcy, Spółka 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. Wszystkie te atuty obecnie istotnie zyskały na znaczeniu i można się spodziewać, że będą stanowiły kluczowe przewagi konkurencyjne także w II półroczu 2022 roku. W ocenie Zarządu Spółki będzie to okres, w którym rentowność wielu deweloperów może spaść z powodu presji kosztowej przekraczającej dynamikę cen. Taka sytuacja może mieć miejsce zwłaszcza w przypadku inwestycji z segmentu popularnego, gdzie wrażliwość cenowa nabywców jest największa, a popyt najsilniej reaguje na podwyżki stóp procentowych. Dzięki realizowanemu 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.

WPŁYW WOJNY W UKRAINIE

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania i koszty budowy, w szczególności materiałów budowlanych oraz nośników energii. Napływ uchodźców istotnie przełożył się przede wszystkim na rynek najmu w największych polskich miastach - wzrost popytu

poskutkowało gwałtownym zwiększeniem czynszów, zwiększając opłacalność inwestycji w mieszkania na wynajem. W dłuższej perspektywie można oczekiwać, że obecni najemcy będą dążyli do zakupu mieszkania, wspierając popyt w największych miastach.

W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na działalność Spółki.

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

Działalność deweloperska wymaga znacznego i długoterminowego zaangażowania kapitałowego, stąd szczególny nacisk Zarządu Spółki na poziom płynności Spółki i Grupy. Skłonność banków do pożyczania pieniędzy jest także istotnym determinantem popytu na mieszkania.

W ocenie Zarządu Spółki, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyka związane z niewystarczającą dostępnością kapitału. Ponadto, dzięki zabezpieczeniu 80% wyemitowanych obligacji instrumentami CAP oraz IRS (Interest Rate Swap), ekspozycja Spółki na wzrost kosztów finansowych wynikający z rosnących stóp procentowych jest znikoma.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku, Dom Development S.A. dysponowała 347 mln zł środków pieniężnych (w tym 32 mln zł na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych) oraz 385 mln zł dostępnych linii kredytowych. Przy zadłużeniu odsetkowym na poziomie 360 mln zł, z czego 50 mln zł to

dług krótkoterminowy, Spółka posiadała jedynie 13 mln zł zadłużenia netto. Te wartości potwierdzają siłę bilansu Spółki, od wielu lat wyróżniającą ją na tle sektora.

Dostępność kapitału jest czynnikiem wpływającym istotnie także na popyt na mieszkania. Zgodnie z analizami Biura Informacji Kredytowej, rosnące stopy procentowe oraz zaostrzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej od 1 kwietnia 2022 roku, spowodowały że dostępność kredytów mieszkaniowych spadła w czerwcu 2022 roku o około 50%. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja ta, która rzutuje przede wszystkim na popyt mieszkaniowy w tzw. segmencie popularnym, utrzyma się także w II połowie bieżącego roku, negatywnie wpływając na koniunkturę na rynku mieszkaniowym. Na tle branży sytuacja ta wpływa na wyniki Dom Development S.A. w relatywnie niewielkim stopniu ze względu na dominację w strukturze sprzedaży mieszkań o podwyższonym standardzie.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest ściśle związana z sytuacją na rynku pracy. Mimo dużej zmienności w otoczeniu gospodarczym, stopa bezrobocia w Polsce utrzymywała się na bardzo niskim poziomie. Wbrew prognozom wzrostu bezrobocia w związku z napływem osób uciekających przed wojną w Ukrainie, w czerwcu 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego osiągnęła w Polsce historycznie najniższy wynik na poziomie 4,9%. W Warszawie statystyka ta nadal znajdowała się poniżej tzw. bezrobocia naturalnego, co oznacza deficyt rąk do pracy.

I połowa 2022 roku charakteryzowała się także wysoką dynamiką nominalnych wynagrodzeń. Niestety, rosnąca inflacja spowodowała, że w czerwcu 2022 roku średnie

realne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw spadło o 2,2% przy nominalnym wzroście płac o 13,3% i 15,5% inflacji. Utrzymanie takiej sytuacji w dłuższej perspektywie może negatywnie wpłynąć na siłę nabywczą konsumentów, zwłaszcza osób mniej zamożnych, przeznaczających większą część dochodu na żywność i nośniki energii.

Stabilność zatrudnienia i realny wzrost płac, stanowią silne wsparcie popytu na rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na rynku pracy może mieć istotne znaczenie dla kondycji branży deweloperskiej w drugiej połowie 2022 roku, w szczególności w tzw. segmencie popularnym.

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 produktu krajowego brutto.

W I kwartale polska gospodarka urosła aż o 8,5%, zaś w całym 2022 roku Komisja Europejska prognozuje wzrost realnego PKB Polski o 5,2%.

Doniesienia o groźbie recesji w gospodarce amerykańskiej i coraz częstsze przewidywania globalnego kryzysu mogą

jednak przełoży się także na koniunkturę w Polsce. W szczególności istotny wpływ może mieć wzrost cen paliw i prądu oraz dalszy rozwój sytuacji w Ukrainie.

Ewentualny, przyszły negatywny wpływ pogorszenia koniunktury gospodarczej w Polsce na działalność Spółki zależy przede wszystkim od tego, w jakim stopniu kryzys

dotknie aglomerację warszawską, w której Spółka prowadzi 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 pogorszenie koniunktury.

SYTUACJA PANDEMICZNA

Pandemia COVID-19 nie miała dotychczas negatywnego wpływu na budowy realizowane przez Spółkę. Wszystkie przebiegały terminowo i zgodnie z budżetem. Zwiększyła się natomiast trudność w uzyskiwaniu pozwoleń i decyzji administracyjnych, niezbędnych do finalizacji zakupu nowych gruntów oraz realizacji kolejnych inwestycji, ograniczając podaż rynkową.

Pandemia COVID-19 nadal pozostaje czynnikiem ryzyka w wielu sferach życia, a jej nasilenie może przełożyć się także na działalność Spółki i Grupy. Nagły przyrost zachorowań i ewentualny powrót restrykcji epidemicznych mogą wpłynąć także na bieżącą działalność Spółki i Grupy.

REGULACJE PRAWNE

Istotną zmianę w otoczeniu regulacyjnym Spółki stanowiło wprowadzenie Ustawy o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z którą wiąże się obowiązkowe obciążenie dla nowo realizowanych projektów dodatkowymi składkami w wysokości 0,45% wartości brutto każdorazowej wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z tytułu zakupu mieszkania w inwestycjach wprowadzonych do sprzedaży po 30 czerwca 2022 roku. Spółka przeprowadziła szeroko zakrojone analizy mające na celu zminimalizowanie negatywnego wpływu opisanych wyżej zmian legislacyjnych na działalność

operacyjną i wyniki finansowe Spółki. W ocenie Zarządu Spółki, przedmiotowy wymóg nie będzie miał istotnego wpływu na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe Spółki w II półroczu 2022 roku.

W dłuższym horyzoncie czasowym na działalność Spółki może mieć wpływ nowelizacja Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która zgodnie z informacją dostępną na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania została odroczone o dwa lata, do września 2024 roku.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki 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, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących), czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i terminowego zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Spółka zapewnia utrzymanie skali działalności i płynne uzupełnianie oferty, między innymi poprzez zabezpieczenie wysokiej jakości i adekwatnej wielkości banku ziemi.

Kluczowym dla Spółki działaniem, zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe, jest 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 wyzwaniami 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 realizuje strategię dywersyfikacji geograficznej poprzez podmioty zależne, działające w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie. W konsekwencji, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w I półroczu 2022 roku prowadziła działalność na czterech rynkach najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce. Wybór tych aglomeracji był efektem wnikliwych analiz – w ocenie Zarządu Spółki tylko największe miasta w Polsce pozwalają na uzyskanie adekwatnej do skali Grupy

wielkości sprzedaży w połączeniu z satysfakcjonującym poziomem marży.

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.

Celem Zarządu Dom Development S.A. jest połączenie dywersyfikacji geograficznej działalności z utrzymaniem przez Spółkę pozycji lidera rynku warszawskiego, który jest obecnie najbardziej perspektywicznym i dochodowym rynkiem mieszkaniowym w Polsce.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

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

Bank ziemi Spółki, obejmujący projekty w przygotowaniu oraz grunty zabezpieczone na terenie Warszawy, według stanu na 30 czerwca 2022 roku przekroczył 9 tysięcy lokali. W ocenie Zarządu Spółki jest to poziom adekwatny do lokalnych uwarunkowań rynkowych, w szczególności długotrwałego procesu uzyskiwania pozwoleń

niezbędnych dla realizacji inwestycji. Dzięki znacznym zasobom gruntów, Spółka jest w stanie płynnie uzupełniać swoją ofertę i utrzymywać pozycję lidera stołecznego rynku mieszkaniowego.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje na każdym z rynków działalności Grupy, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany, urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej przez najbliższe trzy lata. Łącznie, według stanu na koniec czerwca 2022 roku, Spółka oraz jej podmioty zależne wchodzące w skład Grupy miały ponad 17 tysięcy lokali w banku ziemi. Sukces w zabezpieczaniu banku ziemi pod nowe projekty opiera się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz znacznych zasobach gotówki umożliwiającym szybką finalizację nawet bardzo dużych transakcji.

3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A



3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się

istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

Wchodzące w skład śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Przedmiotowe niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

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

3.2 OMÓWIENIE RACHUNKU WYNIKÓW DOM DEVELOPMENT S.A.

WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2022	I półrocze 2021	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	860 918	852 582	1%
Zysk brutto ze sprzedaży	260 577	265 738	(2)%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	182 622	203 825	(10)%
Zysk netto	150 339	277 250	(46)%
Zysk netto na akcję - podstawowy	5,90	10,94	(46)%

W I półroczu 2022 roku Dom Development S.A. wykazała przychody ze sprzedaży o wartości 860 918 tys. zł, tj. w kwocie zbliżonej do analogicznego okresu ubiegłego roku. Spółka rozpoznała w wynikach przychody ze sprzedaży 1 294 lokali przekazanych w tym okresie. Jest to znacząca część planu przekazania na cały 2022 rok, które stanowią podstawę uznania sprzedaży w rachunku zysków i strat.

W strukturze przekazania istotny udział miały inwestycje z segmentu popularnego, takie jak Osiedle Wilno, Stacja Grochów, czy Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód.

Mimo różnicy segmentu lokali przekazanych nabywcom (w I półroczu 2021 roku Spółka przekazała głównie apartamenty o podwyższonym standardzie, charakteryzujące się wyższą rentownością sprzedaży), zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2022 roku zmniejszył się jedynie o 2%, a Spółka utrzymała marżę brutto na poziomie ponad 30%, co w ocenie Zarządu jest wynikiem bardzo dobrym.

W I półroczu 2022 roku Spółka kontynuowała ekspansję na rynku krakowskim, szerzej opisaną w nocie 2.1. niniejszego Sprawozdania, co znalazło odzwierciedlenie we wzroście kosztów ogólnego zarządu oraz pozostałych kosztów operacyjnych i przełożyło się na zmniejszenie zysku z działalności operacyjnej (EBIT) o 10% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Zmniejszenie zysku netto za I półrocze 2022 o 46% wynikało przede wszystkim z mniejszych o 90% przychodów finansowych, które wyniosły 11 587 tys. zł wobec 116 507 tys. zł rok wcześniej. Głównym składnikiem przychodów finansowych w I półroczu 2021 roku były dywidendy od podmiotów zależnych Spółki w kwocie 112 608 tys. zł. W I półroczu 2022 roku nie miały miejsca wypłaty dywidendy od podmiotów zależnych Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Spółka otrzymała dywidendy od podmiotów zależnych w kwocie 117 276 tys. zł.

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego. Wahania wyników finansowych pomiędzy kwartalami są ściśle powiązane z cyklem budowy projektów i kumulacją przekazania w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu do użytkowania inwestycji. Zgodnie z MSSF 15, przekazanie lokalu stanowi podstawę do rozpoznania sprzedaży w rachunku zysków i strat powoduje, że wyniki finansowe nie odzwierciedlają w pełni bieżącej sytuacji w Spółce. W związku z tym 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 Spółki, w tym bieżącej sprzedaży i przekazania lokali, zostały omówione w nocie 2.2. niniejszego Sprawozdania.

3.3 BILANS SPÓŁKI

Sytuacja majątkowa Spółki w I półroczu 2022 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

AKTYWA

W strukturze aktywów Spółki, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe – zapasy o wartości 1 782 007 tys. zł stanowiły 59% sumy bilansowej Spółki, która na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosła 3 011 254 tys. zł. Suma bilansowa Dom Development S.A. znajdowała się na poziomie zbliżonym do stanu na koniec roku 2021.

Spółka niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych w wysokości 314 908 tys. zł. Ponadto na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych Spółka posiadała 31 693 tys. zł.

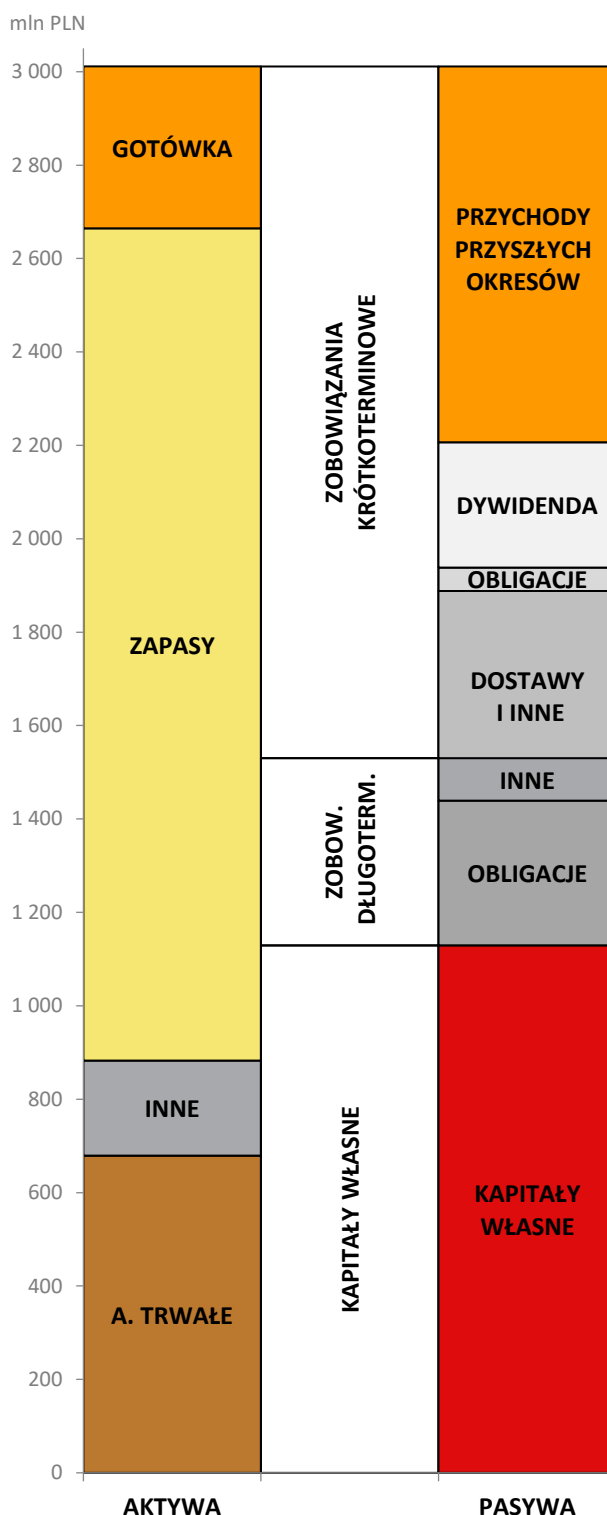
Istotnym składnikiem majątku Spółki, stanowiącym 75% wartości jej aktywów trwałych, są inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu o łącznej wartości 511 840 tys. zł. Największą wartość bilansową wśród jednostek zależnych Dom Development S.A. miały spółki deweloperskie: Euro Styl S.A. (265 473 tys. zł), spółki z Grupy BUMA (96 124 tys. zł) oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (79 002 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 2022 roku, Spółka posiadała kapitały własne w wysokości 1 129 247 tys. zł. Kolejną główną pozycją pasywów Spółki są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 804 701 tys. zł. W tej kategorii 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”. Wartość tej pozycji bilansowej jest ściśle uzależniona od relacji pomiędzy tempem sprzedaży powodującym jej wzrost, a tempem obniżających ją przekazania.

W trakcie I półrocza 2022 roku w bilansie Spółki pojawiła się pozycja „zobowiązania z tytułu dywidendy” o wartości 268 258 tys. zł, będąca efektem uchwalenia w dniu 30 czerwca 2022 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, wypłaty w dniu 16 sierpnia 2022 roku dywidendy z zysku Spółki za rok 2021 w kwocie 10,50 zł na akcję.

STRUKTURA BILANSU SPÓŁKI NA 30 CZERWCA 2022 R.



3.4 PRZEPIŁY PNIĘŻNE

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPIŁY PNIĘŻNYCH	I poł. 2022	I poł. 2021	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	364 394	531 841	(31)%
Przepiły pieniężne z działalności operacyjnej netto	43 364	(16 969)	n.d.
Przepiły pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(98 850)	64 367	(254)%
Przepiły pieniężne z działalności finansowej netto	6 000	(178 560)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	314 908	400 679	(21)%

W I półroczu 2022 roku Dom Development S.A. wykazała wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 43 364 tys. zł wobec wypływu 16 969 tys. zł rok wcześniej. Głównym składnikiem rachunku przepływu pieniężnych, zwiększającym saldo środków wygenerowanych z działalności operacyjnej, była zmiana stanu zapasów, tj. zmniejszenie ich wartości o 136 581 tys. zł. Jednocześnie wypływ środków pieniężnych wynikający ze zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów wzrósł do 266 735 tys. zł z 99 740 tys. zł rok wcześniej.

Istotna różnica w przepływach pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej (wypływ 98 850 tys. zł w I półroczu 2022 roku wobec wpływu 64 367 tys. zł rok wcześniej) wynika przede wszystkim z odroczenia wypłat dywidend od jednostek zależnych na II półroczu 2022 roku wobec wpływu 112 608 tys. zł z tego tytułu w I półroczu 2021 roku. Ponadto w I półroczu 2022 roku Spółka istotnie

zwiększyła wydatki z tytułu nabycia aktywów finansowych (129 107 tys. zł wobec 26 793 tys. zł rok wcześniej), na co wpłynęły przede wszystkim akwizycje spółek w Krakowie opisane w nocie 2.1. niniejszego Sprawozdania.

W I półroczu 2022 roku Dom Development S.A. wykazała 6 000 tys. zł wypływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej wobec wpływu 178 560 tys. zł rok wcześniej. Różnica ta wynika przede wszystkim z późniejszego terminu wypłaty dywidendy Spółki – dywidenda z zysku za rok 2020 w kwocie 253 984 tys. zł wypłacona akcjonariuszom Spółki w dniu 28 czerwca 2021 roku, zaś dywidenda z zysku za 2021 rok została wypłacona w dniu 16 sierpnia 2022 roku, tj. po zakończeniu I półrocza 2022 roku.

W trakcie I półrocza 2022 roku stan środków pieniężnych Dom Development S.A. uległ zmniejszeniu netto o 49 486 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2022 roku osiągnął wartość 314 908 tys. zł.

3.5 ANALIZA WSKAŹNIKOWA

3.5.1 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2022	I poł. 2021
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	30,3%	31,2%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	21,2%	23,9%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	17,5%	32,5%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	15,1%	37,1%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	6,6%	16,7%

W ocenie Zarządu, Spółka utrzymała w I półroczu 2022 roku bardzo satysfakcjonującą rentowność działalności. 30,3% marży brutto ze sprzedaży jest wynikiem wyróżniającym Dom Development S.A. na tle branży. Utrzymanie zbliżonego do ubiegłorocznego poziomu rentowności sprzedaży, mimo mniej korzystnej struktury przekazywanych projektów (dominacja segmentu popularnego wobec dużego udziału apartamentów w przekazaniach I półrocza 2021 roku), świadczy o wysokich kompetencjach Spółki w odczytywaniu trendów rynkowych, realizacji polityki sprzedażowej, kontroli kosztów oraz optymalizacji procesów w ramach działalności operacyjnej.

W minionym półroczu Spółka, w efekcie zapowiadanej ekspansji na rynku krakowskim, odnotowała wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, które wpłynęły na zmniejszenie marży EBIT o 2 p.p. do, wciąż relatywnie wysokiego, poziomu 21,2%.

Różnica terminu wypłaty dywidend od podmiotów powiązanych (II półroczu 2022 r. wobec I półrocza 2021 r.) przełożyła się na niższy wynik z działalności finansowej, a w konsekwencji, także zysk i marżę netto, ROE i ROA.

Należy mieć także na uwadze, że w I półroczu 2021 roku wskaźniki zwrotu z kapitałów własnych oraz aktywów (ROE i ROA) były zniekształcone ze względu na ujęcie w kalkulacji zysku netto za ostatnie 12 miesięcy zarówno wypłat dywidend od podmiotów powiązanych za rok

2019, które miały miejsce w II półroczu 2020 roku, jak i za rok 2020, wypłaconej w I półroczu 2021 roku. Analizując śródroczną rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczona w oparciu o zysk netto z ostatnich 12 miesięcy należy więc brać pod uwagę możliwość tego typu

zniekształceń i rozpatrywać dynamikę oraz 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	30.06.2022	31.12.2021
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	3,45	7,24
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	0,81	1,80
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,47	1,03

* 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 przez spółki z sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja finansowa Spółki. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki.

Spółka niezmiennie utrzymywała wysoką płynność, choć wartość analizowanych wskaźników płynności zmniejszyła się na przestrzeni I półrocza 2022 roku. Zmiana ta jest efektem zapowiadanej realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w szczególności ekspansji na rynku krakowskim.

Wskaźnik płynności bieżącej spadł na przestrzeni I półrocza 2022 roku z poziomu 7,24 do 3,45, głównie za sprawą zmniejszenia wartości zapasów o 139 206 tys. zł z 1 921 213 tys. zł do 1 782 007 tys. zł oraz wzrostu stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów o 323 073 tys. zł. Przedmiotowy wzrost wynikał

przede wszystkim z 268 258 tys. zł zobowiązań z tytułu dywidendy wykazanych w bilansie Spółki na dzień 30 czerwca 2022 roku.

Zobowiązanie z tytułu dywidendy wraz ze zmniejszeniem stanu środków pieniężnych o 49 486 tys. zł do poziomu 314 908 tys. zł, przełożyły się również na zmniejszenie wartości pozostałych wskaźników płynności - szybkiej i natychmiastowej. Wartość wskaźnika płynności szybkiej Spółki zmniejszyła się na przestrzeni I półrocza 2022 roku z 1,80 do 0,81, zaś wskaźnik płynności natychmiastowej Spółki na koniec czerwca 2022 roku kształtował się na poziomie 0,47 wobec 1,03 na koniec grudnia 2021 roku.

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

3.5.3 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2022	31.12.2021
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	37,5%	40,4%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	166,7%	147,6%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	62,5%	59,6%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	31,9%	29,4%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	1,2%	(1,3)%

* Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczęcie 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 Spółki na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2022 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2021 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do 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

Informacje o udzielonych przez Spółkę pożyczkach zostały przedstawione w nocie 7.7 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2022 roku.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi

lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych Spółki zostały przedstawione w nocie 7.23 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2022 roku.

3.8 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanyymi przedstawiony został w nocie 7.21 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku.

3.9 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

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

**4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A.
W I PÓŁROCZU 2022 ROKU**



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w I półroczu 2022 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 24 sierpnia 2022 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w I półroczu 2022 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, 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.