

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2021 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	7
2	PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2021 R.	8
2.1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2021 ROKU	9
2.2	WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2021 ROKU	10
2.3	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2021 ROKU	13
3	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	17
3.1	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO 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 2021 ROKU	24

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



DZIELNICA MIESZKANIOWA METRO ZACHÓD, WARSZAWA



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, a od 1 lipca 2021 roku także 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, w tym rekordowych 254 mln zł w 2021 roku.

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 i we Wrocławiu. Ponadto, w dniu 1 lipca 2021 roku Dom Development S.A. nabyła pakiet kontrolny 77% akcji Sento S.A., prowadzącej działalność deweloperską 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 wysokiej skali działalności.

Założyciele Spółki od 25 lat zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca posiadający 5,72% 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 5,04% udziałem w jej akcjonariacie.

Na dzień 25 sierpnia 2021 r., Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,74% 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 2021 ROKU:

PODMIOT	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOŚU
Jednostki zależne		
Euro Styl S.A. *)	100%	100%
Euro Styl Development Sp. z o.o. *)	100%	100%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	100%
Dom Land Sp. z o.o.	-	-
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	100%	100%

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl, w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. uzyskała pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl. 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 2021 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 czterech filarach:

DŁUGOFALOWE RELACJE

Dom Development S.A. w swojej działalności kładzie nacisk na budowanie długofalowych relacji ze swoimi interesariuszami: pracownikami, klientami oraz podwykonawcami. Miarą jakości tych relacji są: niski poziom rotacji pracowników oraz bardzo wysoki poziom satysfakcji klientów mierzony wskaźnikiem NPS (Net Promoter Score). Wysoka jakość i terminowość realizacji budów jest w znacznej mierze wynikiem bardzo dobrej współpracy z podwykonawcami. W branży deweloperskiej, gdzie cykl produkcyjny projektu jest bardzo skomplikowany i trwa co najmniej trzy lata, długoletnie doświadczenie pracowników oraz zaufanie i sprawna współpraca z podwykonawcami są źródłem trwałej przewagi konkurencyjnej i pozwalają Spółce oraz jej Grupie budować silną markę w skali ogólnopolskiej.

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 warszawskiego rynku mieszkaniowego, gdzie od 25 lat buduje silną markę kojarzoną z wysoką jakością i bezpieczeństwem. 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 rynku.

Od czasu akwizycji i włączenia do Grupy w czerwcu 2017 roku, Euro Styl S.A. znacznie zwiększyła skalę działalności,

dzięki czemu Grupa jest także liderem rynku trójmiejskiego. Atrakcyjne projekty w realizacji i znaczne zasoby gruntów w przygotowaniu, pozwalają oczekiwać dalszego wzrostu roli trójmiejskiej spółki w wynikach Grupy.

Organiczny rozwój Grupy we Wrocławiu przynosi także wymierne efekty – Dom Development Wrocław Sp. z o.o. sukcesywnie zwiększa skalę działalności i potencjał przyszłych wyników. W efekcie, Grupa jest jednym z największych deweloperów na rynku wrocławskim.

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o zamiarze nabycia większościowego pakietu akcji w Sento S.A. - spółce deweloperskiej o wieloletnim doświadczeniu na rynku krakowskim. Transakcja nabycia 77% akcji w Sento S.A. została sfinalizowana w dniu 1 lipca 2021 roku. W jej wyniku działalność Grupy została rozszerzona o Kraków, drugi największy, po Warszawie, rynek mieszkaniowy w Polsce, o silnym rozdrobieniu i znacznym potencjale konsolidacji.

SILNY BILANS

Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na silny bilans Spółki i komfortową sytuację płynnościową. Znaczne zasoby finansowe przy niskim zadłużeniu, pozwalają Zarządowi Spółki ze spokojem reagować na zmieniające się warunki w branży deweloperskiej oraz budowlanej, które charakteryzują się znaczną cyklicznością. Jednocześnie, dzięki znacznym zasobom gotówki i zabezpieczonym liniom kredytowym, Spółka i jej podmioty zależne mają przewagę w transakcjach na rynku gruntów, nierzadko wymagających wielomilionowych płatności w krótkim czasie.

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 oraz 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 55,74% akcji Spółki. Dom Development S.A. ma 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 wsparciem 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 oraz stabilna struktura właścicielska, w ocenie Zarządu Spółki, korzystnie wpływa na jej działalność, ponieważ długi i 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 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 2021 roku. przedstawiono w tabeli poniżej.

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2021 R.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	55,74	14 155 941	55,74	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,72	1 454 050	5,72	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,04	1 280 750	5,04	-

*) 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 2021 roku do dnia 12 marca 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu,
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu,
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu,
- Terry Roydon – Członek Zarządu,
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu.

Wobec rezygnacji z dniem 12 marca 2021 r. przez Pana Janusza Zalewskiego, w związku z osiągnięciem wieku emerytalnego, z pełnienia funkcji Wiceprezesa i Członka Zarządu Spółki, akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, powołał z dniem 15 marca 2021 roku,

na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Leszka Stankiewicza na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 15 marca 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

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

1.4 RADA NADZORCZA DOM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 12 marca 2021 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

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

Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Michael Cronk, z dniem 12 marca 2021 roku, w związku z przejściem na emeryturę, złożył rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. Ponadto, Członek i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas złożył z dniem 12 marca 2021 roku

rezygnację z pełnionej funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki. Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 15 marca 2021 roku Pana Janusza Zalewskiego na Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 15 marca 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 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 2021 R.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	320 235	320	100 000	420 235	-	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	88 981	89	150 000	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	-	-
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 2021 R.



2.1 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2021 ROKU

EKSPANSJA NA RYNEK KRAKOWSKI

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o zamiarze rozszerzenia działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. o rynek krakowski, poprzez nabycie kontrolnego pakietu akcji w Sento S.A. - dewelopera o wieloletnim doświadczeniu na rynku krakowskim, oferującym głównie mieszkania o podwyższonym standardzie.

Rynek krakowski to drugi po Warszawie rynek mieszkaniowy 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. Dla Grupy to duża szansa wzrostu, którą może wykorzystać łącząc zasoby i potencjał organizacji Dom Development S.A. z lokalnym doświadczeniem Sento S.A.

W następstwie opisanej wyżej decyzji, Dom Development S.A. nabyła w dniu 1 lipca 2021 roku 77% akcji Sento S.A. z siedzibą w Krakowie za cenę 35 379 tys. zł.

Ze względu na datę transakcji przypadającą po zakończeniu I półrocza 2021 roku, opisane poniżej wyniki Spółki i jej Grupy nie uwzględniają wyników Sento S.A., która w I półroczu 2021 roku sprzedała 127 lokali netto.

WYPŁATA REKORDOWEJ DYWIDENDY

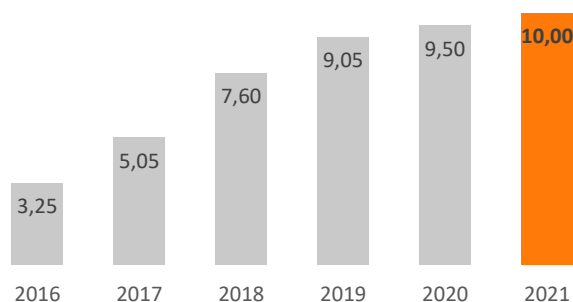
W 2021 roku Dom Development S.A. wypłaciła rekordową dywidendę w kwocie 10,00 zł na akcję.

W dniu 28 czerwca 2021 roku Spółka wypłaciła akcjonariuszom łącznie 253 984 tys. zł, tj. 84% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2020 rok i 96% zysku netto Spółki za 2020 rok. Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 6,6%.

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.

DYWIDENDA WYPŁACONA NA AKCJĘ (PLN)



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.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 12 maja 2021 roku Dom Development S.A. wyemitowała niezabezpieczone obligacje na okaziciela serii DOMDET5120526, o łącznej wartości nominalnej 110 000 000 PLN i datą wykupu przypadającą w dniu 12 maja 2026 roku. Oprocentowanie przedmiotowych obligacji wypłacane jest co pół roku i ustalane jest w oparciu o WIBOR 6M powiększony o 1,30 pp. marży w ujęciu rocznym, tj. na najniższym poziomie spośród wszystkich emisji obligacji Dom Development S.A. i znacznie poniżej średniej branżowej. W ocenie Zarządu Spółki, poziom oprocentowania obligacji odzwierciedla bardzo wysoką ocenę bezpieczeństwa Grupy i jej perspektyw, a także

zaufanie instytucji finansowych poparte historią kredytową Dom Development S.A.

Przedmiotowa emisja ma na celu zastąpienie w strukturze finansowania Spółki obligacji serii DOMDE6151121 o łącznej wartości emisyjnej 110 000 000 PLN, przy czym obligacje serii DOMDE6151121 o łącznej wartości nominalnej 32 076 000 PLN zostały wykupione w celu umorzenia w dniu 11 maja 2021 roku, zaś pozostałe obligacje o łącznej wartości nominalnej 77 924 000 PLN zostaną wykupione w terminie ich wymagalności, tj. 15 listopada 2021 roku.

2.2 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

SPRZEDAŻ

W I półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa sprzedała 2 116 lokali, tj. o 30% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W ocenie Zarządu Spółki, jest to bardzo dobry wynik – Grupa odnotowała jednocześnie wzrost średniej wartości transakcji o 13% do poziomu 638 tysięcy złotych.

Popyt był silny we wszystkich segmentach rynku, a udział zakupów gotówkowych w sprzedaży Grupy utrzymywał się na poziomie około 40%.

Warszawa niezmiennie dominowała w strukturze sprzedaży Grupy, jednak zgodnie z przyjętą przez Zarząd Spółki strategią dywersyfikacji, udział rynku trójmiejskiego i wrocławskiego systematycznie rośnie. Dom Development S.A. - lider rynku warszawskiego, sprzedała w ciągu 6 miesięcy 2021 roku 1 148 lokali, tj. o 4% więcej niż rok wcześniej. W tym samym okresie Euro Styl S.A. odnotowała wzrost o 84% do 674 lokali sprzedanych w I półroczu 2021 roku, a Dom Development Wrocław zwiększył wolumen transakcji o 79% - do 294 lokali.

Większość sprzedaży przypadała na wieloetapowe projekty, w których Grupa ma możliwość w pełni wykorzystać swój

SPRZEDAŻ LOKALI	I poł. 2021	I poł. 2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 148	1 100	+4%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	674	367	+84%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	294	164	+79%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	2 116	1 631	+30%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

potencjał finansowy i organizacyjny, tworząc przyjazne przestrzenie do życia ich mieszkańców. Najwięcej lokali w I półroczu 2021 roku Grupa sprzedała w inwestycjach Dom Development S.A. w Warszawie: Osiedle Wilno (293 lokale), Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód (258 lokali) oraz Żoliborz Artystyczny (192 lokale). Wśród trójmiejskich projektów Grupy, realizowanych przez Euro Styl S.A., w strukturze sprzedaży dominowały Osiedle Beauforta (133 lokale) oraz Zielony Południk (126 lokali). Najlepiej sprzedającym się wrocławskim projektem Grupy było zaś Osiedle Komedy ze 100 transakcjami zawartymi w I półroczu 2021 roku.

OFERTA GRUPY

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. miała w swojej ofercie 1 771 lokali dostępnych do sprzedaży. Jest to poziom o 12% niższy w porównaniu do stanu na koniec I półroczu 2020 roku. Zmniejszenie to, jest efektem połączenia silnego popytu z trudnościami po stronie podażowej, spowodowanymi przede wszystkim opóźnieniami w wydawaniu decyzji administracyjnych oraz niską dostępnością gruntów umożliwiających szybką realizację inwestycji, w szczególności na rynku warszawskim.

Zarząd Spółki oczekuje odbudowania poziomu oferty Dom Development S.A. w Warszawie w II półroczu 2021 roku. Spadek do poziomu 564 lokali wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku jest w ocenie Zarządu Spółki przejściowy i wynika z opóźnień administracyjnych, które w wyniku pandemii

LOKALE W OFERCIE	30.06. 2021	30.06. 2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	564	1 422	-60%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	802	403	+99%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	405	194	+109%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	1 771	2 019	-12%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

COVID-19 osiągnęły niespotykaną dotąd skalę. Ponadto, w ocenie Zarządu Spółki, oferta Grupy na rynku trójmiejskim i wrocławskim kształtuje się na poziomie adekwatnym do skali działalności lokalnych spółek deweloperskich.

LOKALE W BUDOWIE

Grupa zakończyła I półrocze 2021 roku z rekordową liczbą mieszkań w budowie. 5 804 lokale w 54 realizowanych projektach stanowią o potencjale przyszłych wyników.

Rozpoczęcie budowy 14 projektów z 1 480 lokalami w I półroczu 2021 roku oraz wzrost skali realizowanych inwestycji Grupy o 29% w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku, przy znacznym nasileniu trudności w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych, to w ocenie Zarządu Spółki bardzo duży sukces.

W Warszawie, gdzie trudności administracyjne oraz sytuacja na rynku gruntów była najtrudniejsza spośród wszystkich polskich aglomeracji, Dom Development S.A. utrzymała skalę działalności na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. W I półroczu Spółka rozpoczęła realizację 5 warszawskich projektów z 647 lokalami.

Istotny wzrost liczby mieszkań budowanych w Trójmieście oraz potencjał realizacji kolejnych projektów pozwalają oczekiwać, że w nadchodzących kwartałach Euro Styl S.A. utrzyma pozycję lidera rynku trójmiejskiego. W ciągu sześciu miesięcy 2021 roku, Grupa rozpoczęła budowę 548 lokali w ramach siedmiu projektów na terenie Trójmiasta i okolic.

PRZEKAZANIA

W I półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. przekazała nabywcom 1 922 lokale, tj. o 55% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W strukturze przekazania dominowała Warszawa, gdzie odebrano 1 201 lokali. We Wrocławiu przekazano rekordowe 444 lokale, zaś w Trójmieście – 277.

Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. 2021 rok jest nietypowy pod względem rozkładu czasowego przekazania w obrębie kwartałów – zazwyczaj realizacja większości budów kończy się w IV kwartale i w efekcie wtedy następuje rozpoznanie większości wyniku rocznego i Grupy. W bieżącym roku kumulacja przekazania nastąpiła w I kwartale – wiele mieszkań z projektów zakończonych w ostatnich miesiącach 2020 roku zostało odebranych przez klientów już w nowym roku. W szczególności były to przekazania w inwestycjach o podwyższonym standardzie, charakteryzujących się relatywnie wysoką wartością lokali jak i rentownością, takich jak Apartamenty Ogrodowa, Marina Mokotów oraz Żoliborz Artystyczny w Warszawie, a także Apartamenty Księcia Witolda we Wrocławiu.

LOKALE W BUDOWIE	30.06. 2021	30.06. 2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	2 718	2 635	+3%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	2 344	1 308	+79%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	742	564	+32%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	5 804	4 507	+29%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

Także we Wrocławiu Grupa umocniła swoją pozycję i zwiększyła skalę realizowanych inwestycji. W I półroczu 2021 roku Dom Development Wrocław Sp. z o.o. rozpoczęła budowę dwóch inwestycji z 285 lokalami.

Wszystkie budowy postępowały zgodnie z harmonogramem i przy marżach co najmniej na poziomie zgodnym z pierwotnymi założeniami, pomimo istotnego wzrostu cen materiałów budowlanych w I półroczu 2021 roku. Istotną przewagą konkurencyjną w obszarze realizacji inwestycji są generalni wykonawcy wchodzący w skład Grupy – Dom Construction Sp. z o.o. i Euro Styl Construction Sp. z o.o. Obie te firmy realizowały budowy zgodnie z wysokimi standardami jakościowymi Grupy oraz w konkurencyjnej cenie, jednocześnie utrzymując rentowność prowadzonej działalności.

PRZEKAZANIA LOKALI	I poł. 2021	I poł. 2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 201	930	+29%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	277	227	+22%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	444	84	+429%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	1 922	1 241	+55%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

Wolumen przekazania jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym półroczu Grupa zakończyła budowę 13 projektów z 974 lokalami. Ponadto, 2021 rok Grupa rozpoczęła z rekordowym potencjałem przekazania – 4 111 lokali sprzedanych nieprzekazanych, z czego aż 959 znajdowało się na projektach zakończonych. Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku potencjał przekazania Grupy 4 305 lokali sprzedanych i nieprzekazanych o wartości 2 365 mln zł oraz 1 771 lokali, które znajdowały się w ofercie.

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.

Skala banku ziemi Grupy według stanu na koniec czerwca 2021 roku po raz pierwszy w jej 25-letniej historii przekroczyła poziom 17 tysięcy. W ocenie Zarządu Spółki jest to bardzo duży sukces, zwłaszcza że największy wzrost zasobów gruntów pod inwestycje nastąpił w Warszawie – na tym najbardziej konkurencyjnym rynku w Polsce, Dom Development S.A. posiada lub kontroluje działki o łącznym potencjale wybudowania ponad 9 tysięcy mieszkań.

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 stołecznym 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.

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	30.06. 2021	30.06. 2020	ZMIANA
Warszawa	9 688	7 089	+37%
Dom Development S.A.			
Trójmiasto	5 522	6 681	-17%
Euro Styl S.A.			
Wrocław	1 837	1 445	+27%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.			
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	17 047	15 215	+12%
Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych			

W I półroczu 2021 roku taka sytuacja miała miejsce w przypadku Osiedla Głębocka, czy 1 fazy 3 etapu Dzielnicy Mieszkaniowej Metro Zachód, która w ciągu jednego kwartału od zakupu została wprowadzona do oferty.

Trójmiasto i Wrocław są relatywnie łatwiejszymi rynkami pod względem zabezpieczania gruntów pod przyszłe inwestycje. Bank ziemi Euro Styl S.A. zmniejszył się co prawda o 17% w porównaniu do stanu na koniec czerwca 2020 roku, był to jednak efekt wyjątkowo wysokiej bazy, związanej z finalizacją wielu transakcji zakupu gruntów jeszcze w 2019 roku. Aktualnie Grupa posiada wysokiej jakości bank ziemi w Trójmieście, który w opinii Zarządu Spółki umożliwi Euro Styl S.A. utrzymanie pozycji lidera na lokalnym rynku w najbliższych latach.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. zwiększył swój bank ziemi o 27% w porównaniu do stanu na koniec I półrocza 2020 roku. W ocenie Zarządu Spółki, skala banku ziemi we Wrocławiu pozwoli Grupie na dalszy organiczny rozwój działalności i utrzymanie się w czołówce deweloperów o najwyższej sprzedaży na tym rynku.

2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2021 ROKU

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

SYTUACJA PANDEMICZNA

Głównym zewnętrznym czynnikiem ryzyka dla działalności Spółki i jej Grupy jest pandemia COVID-19, ogłoszona na terenie Polski w marcu 2020 roku. Miała ona wielowymiarowe konsekwencje we wszystkich opisanych poniżej obszarach. W ocenie Zarządu Spółki, negatywny wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki i Grupy oraz cały rynek deweloperski był relatywnie niewielki i w znacznym stopniu skompensowany przez decyzję wielu osób oczekujących wzrostu inflacji o ulokowaniu nadwyżek finansowych w nieruchomościach.

Dla deweloperów pandemia COVID-19 okazała się czasem próby, z której zwycięsko wyszły organizacje takie jak Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. – sprawnie zarządzane, o dużej elastyczności i wysokiej płynności. Dzięki tym przewagom, Spółka i Grupa umocniły swoją pozycję rynkową.

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. Oferta Spółki i Grupy także znajdowała się pod presją, jednak dzięki doświadczeniu i jakości realizowanych projektów, sprzedaż wciąż utrzymywała się na wysokim poziomie.

Pandemia COVID-19 nadal pozostaje istotnym czynnikiem ryzyka w wielu sferach życia, a jej nasilenie może przełożyć się także na działalność Spółki i Grupy. Nagły przyrost zachorowań i drastyczne restrykcje w życiu społecznym i gospodarczym mogą wpłynąć na ograniczenie bieżącej skali działalności Spółki i Grupy. Jak opisano powyżej, Spółka i Grupa dotychczas nie zostały jednak dotknięte negatywnymi konsekwencjami tej sytuacji. Skala wpływu trwającej pandemii COVID-19 jest jednak w ocenie Zarządu Spółki niemożliwa do oszacowania w długim okresie

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

W 2020 roku poziom stóp procentowych osiągnął kolejne historyczne minimum. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na trzy silne cięcia stopy referencyjnej, która spadła z 1,50% do 0,10%. Obniżka ta miała na celu obniżenie kosztu obsługi zadłużenia i stymulację gospodarki, która ucierpiała przez związane z pandemią ograniczenia w życiu społecznym i prowadzeniu działalności w wielu branżach.

Tradycyjnie, niskie stopy procentowe wspierają rynek nieruchomości. W I półroczu 2021 roku widoczny był silny popyt ze strony osób szukających bezpiecznej alternatywy dla lokat bankowych, których realne oprocentowanie spadło poniżej zera. Zważywszy na fakt, że w tym okresie

poziom depozytów osób prywatnych wyznaczał kolejne rekordy, można spodziewać się kontynuacji tego trendu w drugiej połowie 2021 roku. Głównym beneficjentem takiej sytuacji są deweloperzy tacy jak Dom Development S.A. - o silnej marce, zaufaniu społecznym oraz terminowo realizujący wysokiej jakości inwestycje.

Poziom stóp procentowych miał także pozytywny wpływ na klientów kupujących mieszkania ze wsparciem kredytu hipotecznego, którego koszt spadł istotnie mimo nieznacznego wzrostu marż bankowych.

W ocenie Zarządu Spółki potencjalny wzrost poziomu stóp procentowych mógłby negatywnie wpłynąć na koniunkturę na rynku mieszkaniowym.

OCZEKIWANIA INFLACYJNE

Rekordowo niskie stopy procentowe oraz istotny wzrost podaży pieniądza przełożyły się na znaczne oczekiwania inflacyjne, które zaczęły materializować się w II kwartale 2021 roku. Ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły w czerwcu 2021 roku o 5% w porównaniu do poziomu sprzed roku.

Obawy przed deprecjacją złotego skłaniają osoby posiadające środki finansowe do lokowania ich w aktywa relatywnie odporne na inflację, do których tradycyjnie zalicza się nieruchomości. Chęć ochrony zgromadzonego kapitału przed utratą wartości wspierała popyt na rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki, w drugiej połowie 2021 roku należy spodziewać się kontynuacji tego trendu.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest ściśle związana z sytuacją na rynku pracy. Wbrew pesymistycznym oczekiwaniom, stopa bezrobocia w Polsce nie zwiększyła się istotnie, a w aglomeracjach, w których Grupa prowadzi działalność, wciąż utrzymywała się poniżej tzw. poziomu bezrobocia naturalnego. Korzystną sytuację na rynku pracy potwierdza także wysoka dynamika płac - przeciętne wynagrodzenie w Polsce wzrosło w czerwcu 2021 r. o 9,8% r/r.

Stabilność zatrudnienia i dynamika płac przekraczająca stopę inflacji, wspierają popyt na rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na rynku pracy może mieć kluczowe znaczenie dla sytuacji w branży

deweloperskiej w drugiej połowie 2021 roku, w szczególności w tzw. segmencie popularnym.

Pandemia COVID-19 przyniosła także zmiany w sposobie świadczenia pracy – wśród pracowników biurowych upowszechniła się praca zdalna. W ocenie Zarządu Spółki, zmiany te mogą wpłynąć na długofalowe upowszechnienie się tzw. modelu pracy hybrydowej – częściowo świadczonej zdalnie, a częściowo z biura. Ten trend przełoży się na zwiększone oczekiwania wobec jakości mieszkań i ich funkcjonalności. Spółka z uwagą monitoruje oczekiwania nabywców mieszkań, dostosowując do nich strukturę oferty produktowej.

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

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

W ocenie Zarządu Spółki, 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 Spółki i jej Grupy oraz komfortu realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Potwierdzeniem zaufania, jakim cieszy się Dom Development S.A. ze strony przedstawicieli rynku kapitałowego jest emisja w dniu 12 maja 2021 roku 110 mln zł niezabezpieczonych obligacji oprocentowanych w oparciu o stopę WIBOR 6M i marżę w wysokości 1,30% -

najniższą w historii Spółki oraz znacznie poniżej średniej dla branży.

Ewentualne, ponowne ograniczenie akcji kredytowej przez banki może negatywnie wpłynąć na popyt na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza w tzw. segmencie popularnym. Ryzyko to dotyczy całego rynku deweloperskiego, przy czym w ocenie Zarządu Spółki, Dom Development S.A. jest na nie narażona w relatywnie niewielkim stopniu, ze względu na dominację mieszkań o podwyższonym standardzie w strukturze jej oferty. Potwierdzeniem tej względnej odporności Spółki i jej Grupy na zmiany w otoczeniu rynkowym jest niezmienna proporcja zakupów mieszkań za gotówkę i z udziałem kredytów hipotecznego – I półroczu 2021 roku, podobnie jak w poprzednich latach, wynosiła ona około 40:60, tj. około 40% mieszkań sprzedawanych przez spółki wchodzące w skład Grupy zostało zakupionych wyłącznie ze środków własnych nabywców.

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 przypadku pierwszej od trzech dekad recesji w Polsce, wywołanej przez pandemię COVID-19 w 2020 roku, teoria ta nie miała jednak przełożenia na rzeczywistość – pomimo spadku Produktu Krajowego Brutto, na rynku mieszkaniowym wciąż utrzymywał się silny popyt, a mocne odbicie gospodarki w I półroczu 2021 roku dodatkowo jeszcze wzmocniło koniunkturę na rynku nieruchomości.

Ewentualny, przyszły, negatywny wpływ pogorszenia koniunktury gospodarczej w Polsce na działalność Grupy zależy przede wszystkim od tego, w jakim stopniu kryzys dotknie największe aglomeracje Polski, w których Grupa 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.

REGULACJE PRAWNE

Potencjalne przyszłe zmiany w prawie stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność Grupy i osiągnięte przez nią wyniki. W ocenie Zarządu Spółki na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie istnieją i nie są procedowane regulacje prawne mogące w istotny sposób wpłynąć na sytuację i wyniki finansowe Grupy w II półroczu 2021 roku.

W dłuższym horyzoncie czasowym, do głównych ryzyk w wymiarze operacyjnym i finansowym należy wskazać wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości do 1% wartości brutto każdorazowej wpłaty z tytułu zakupu mieszkania w inwestycjach wprowadzonych do sprzedaży po 30 czerwca 2022 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego

Sprawozdania, Spółka prowadzi szeroko zakrojone analizy oraz wdraża rozwiązania systemowe, mające na celu zminimalizowanie negatywnego wpływu opisanych wyżej zmian legislacyjnych na działalność operacyjną i wyniki finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych.

Zarząd Spółki ocenia jednak, że wpływ takiego obowiązku może odbić się na działalności i wynikach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. relatywnie w mniejszym stopniu niż w przypadku mniejszych deweloperów. Przewaga Spółki wynika przede wszystkim z jej komfortowej sytuacji płynnościowej oraz prowadzenia działalności na rynkach charakteryzujących się wysokimi marżami i kierowania oferty do nabywców o relatywnie niskiej elastyczności cenowej.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od spółek wchodzących w skład Grupy uzyskania 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 oraz planowanych projektów.

Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych 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 ma największą wartość spośród polskich miast.

Rynek warszawski charakteryzuje się jednak także dużymi 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 realizuje tę strategię poprzez podmioty zależne: Euro Styl S.A. - lidera rynku trójmiejskiego, oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. - jednego z największych graczy na wrocławskim rynku mieszkaniowym. W konsekwencji, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w

I półroczu 2021 roku prowadziła działalność na trzech rynkach: w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. Wybór tych aglomeracji nie był przypadkowy – w ocenie Zarządu Spółki tylko największe miasta w Polsce pozwalają na uzyskanie adekwatnej do skali Grupy wielkości sprzedaży w połączeniu z satysfakcjonującym poziomem marży.

Począwszy od drugiego półrocza 2021 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest obecna także w Krakowie. Ekspansja na ten rynek nastąpiła w wyniku nabycia w dniu 1 lipca 2021 roku kontrolnego pakietu 77% akcji Sento S.A. - krakowskiego dewelopera o wieloletnim doświadczeniu w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie.

W ocenie 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. Będzie ona kontynuowana także w przyszłości. Celem Zarządu Dom Development S.A. jest połączenie dywersyfikacji geograficznej działalności z utrzymaniem przez Spółkę pozycji lidera rynku warszawskiego, który jest obecnie najbardziej perspektywnym i dochodowym rynkiem mieszkaniowym w Polsce.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy 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.

W I półroczu 2021 roku rynkowa podaż nowych mieszkań w największych aglomeracjach Polski, a w szczególności w Warszawie, istotnie się zmniejszyła. Ograniczeniem działalności deweloperów były przede wszystkim trudności w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych oraz wysokie ceny i niska dostępność gruntów. Mimo tych przeszkód, w I półroczu 2021 roku, Grupa rozbudowała swój bank ziemi pozyskując nowe grunty inwestycyjne, a potencjał

gruntów pod przyszłe projekty po raz pierwszy w historii Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. przekroczył 17 tysięcy lokali, z czego aż 9 tysięcy lokali przypadało na najbardziej wymagający, stołeczny rynek.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Grupa na każdym ze swoich rynków posiada rozbudowany, urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność i umożliwiający płynne uzupełnianie oferty co najmniej przez najbliższe dwa lata. Łącznie, według stanu na koniec czerwca 2021 roku, Grupa dysponowała największym w swojej 25 letniej historii potencjałem realizacji przyszłych projektów. Sukces w zabezpieczaniu banku ziemi pod nowe projekty opiera się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz znacznych zasobach gotówki umożliwiających szybką finalizację nawet bardzo dużych transakcji.

KOSZTY REALIZACJI INWESTYCJI

Głównym kosztem w działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej są koszty budowy osiedli mieszkaniowych. W I półroczu 2021 roku miał miejsce nagły wzrost cen materiałów budowlanych, w tym w szczególności stali. Inflacji cen surowców towarzyszyła także ich ograniczona dostępność. Dzięki własnym generalnym wykonawcom, Spółka i jej podmioty zależne mogą szybko i elastycznie reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym, ograniczając ryzyka związane ze wzrostem kosztów budowy oraz zagrożenia dla terminowości realizacji inwestycji. W I półroczu 2021 roku budowa wszystkich inwestycji Grupy przebiegała zgodnie

z harmonogramem oraz przy rentowności na poziomie co najmniej takim, jak zakładany w momencie rozpoczęcia realizacji danego projektu.

W II półroczu 2021 roku Zarząd Spółki spodziewa się stabilizacji cen materiałów budowlanych, choć wciąż należy liczyć się z presją na wzrost kosztów realizacji inwestycji. Spodziewana kontynuacja silnego popytu i wzrostu cen mieszkań powinna jednak w dalszym ciągu kompensować wzrost kosztów budowy i umożliwić Grupie utrzymanie satysfakcjonującej rentowności sprzedaży.

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



3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, w związku z trwającym stanem pandemii COVID-19 na terenie Polski, Zarząd Spółki dokonał dodatkowych analiz, w szczególności wrażliwości płynności finansowej Spółki i Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej Grupy spowodowane pandemią. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. 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 2020 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 25 sierpnia 2021 roku.

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

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2021	I półrocze 2020	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 144 423	772 161	48,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	380 138	239 393	58,8%
Zysk operacyjny - EBIT	289 607	153 906	88,2%
Zysk netto	232 522	117 668	97,6%
Zysk netto na akcję - podstawowy	9,17	4,68	95,9%

W I półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 144 423 tys. zł, tj. o 48,2% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Grupa rozpoznała w wynikach przychody ze sprzedaży 1 922 lokali przekazanych w tym okresie. Jest to znacząca część planu przekazania na cały 2021 rok, które stanowią podstawę uznania sprzedaży w rachunku zysków i strat.

Średnia wartość lokalu przekazanego i rozpoznanego w wynikach Grupy za I półrocze 2021 roku wyniosła 595 tys. zł, tj. o 4% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Ten nieznaczny spadek wynika przede wszystkim z większego udziału segmentu popularnego oraz projektów zlokalizowanych poza Warszawą w strukturze przekazania.

Średnia wartość lokalu rozpoznanego w wynikach wahała się istotnie pomiędzy rynkami, co wynika z lokalnej specyfiki oraz zróżnicowania segmentu dominującego w przekazaniach poszczególnych spółek z Grupy.

W Warszawie średnia wartość lokalu rozpoznanego w wynikach za I półrocze 2021 roku wyniosła 711 tys. zł. i była o 10% wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost ten jest efektem znacznego udziału apartamentów o podwyższonym standardzie w strukturze przekazania Dom Development S.A. i postępującego wzrostu cen, który będzie coraz bardziej widoczny w przyszłych wynikach Grupy. Rynek warszawski miał dominujący, niemal 75%, udział w skonsolidowanych przychodach Grupy za I półrocze 2021 roku.

Średnia wartość lokalu rozpoznanego w wynikach Dom Development Wrocław Sp. z o.o. za I półrocze 2021 roku wzrosła o 26% w porównaniu do I półrocza 2020 roku do poziomu 426 tys. zł. Tak istotne zwiększenie średniej wartości przekazanego lokalu wynika ze znacznego udziału w strukturze przekazania mieszkań z projektu Apartamenty Księcia Witolda, który charakteryzował się relatywnie wysokimi cenami, zarówno na tle dotychczasowych inwestycji Grupy we Wrocławiu, jak i całego rynku. W połączeniu z rekordowym wolumenem przekazania

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. w I półroczu 2021 roku, udział tej spółki w skonsolidowanych przychodach Grupy wzrósł do 17%.

Z drugiej strony, dominacja segmentu popularnego w przekazaniach lokali Euro Styl S.A. przełożyła się na spodziewany spadek średniej wartości lokalu rozpoznanego w wyniku z ponadprzeciętnie wysokiego poziomu 623 tys. zł w I połowie 2020 roku do 365 tys. zł rok później. Ze względu na relatywnie niski wolumen przekazania, Euro Styl S.A. odpowiadał jedynie za niecałe 9% skonsolidowanych przychodów Grupy.

Dynamika wzrostu rocznego zysku brutto wyniosła 58,8% i przekraczała o 10,6 pp. dynamikę obrotów, co świadczy o rosnącej rentowności ze sprzedaży.

Kumulacja większości rocznego planu przekazania w I półroczu, a co za tym idzie sprzedaży rozpoznanej w wynikach, przy relatywnie stabilnym poziomie kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, przełożyły się na bardzo wysoką roczną dynamikę zysku operacyjnego (88,2%) oraz skonsolidowanego zysku netto (97,6%), który w I półroczu 2021 roku osiągnął wartość 232 522 tys. zł

Działalność spółek wchodzących w skład Grupy nie ma charakteru sezonowego. Wahanie wyników finansowych pomiędzy kwartałami są ściśle powiązane z cyklem realizacji projektów i kumulacją przekazania w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu do użytkowania inwestycji. Zgodnie z MSSF 15, przekazania lokali stanowią podstawę do rozpoznania sprzedaży w rachunku zysków i strat 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 2021 roku była bardzo dobra i niezmiennie, pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

AKTYWA

W strukturze skonsolidowanych aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe – zapasy o wartości 2 432 787 tys. zł stanowiły 75% sumy bilansowej Grupy, która na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 3 248 396 tys. zł. Zarówno wartość zapasów, jak i suma bilansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. znajdowały się na poziomie zbliżonym do stanu na koniec roku 2020.

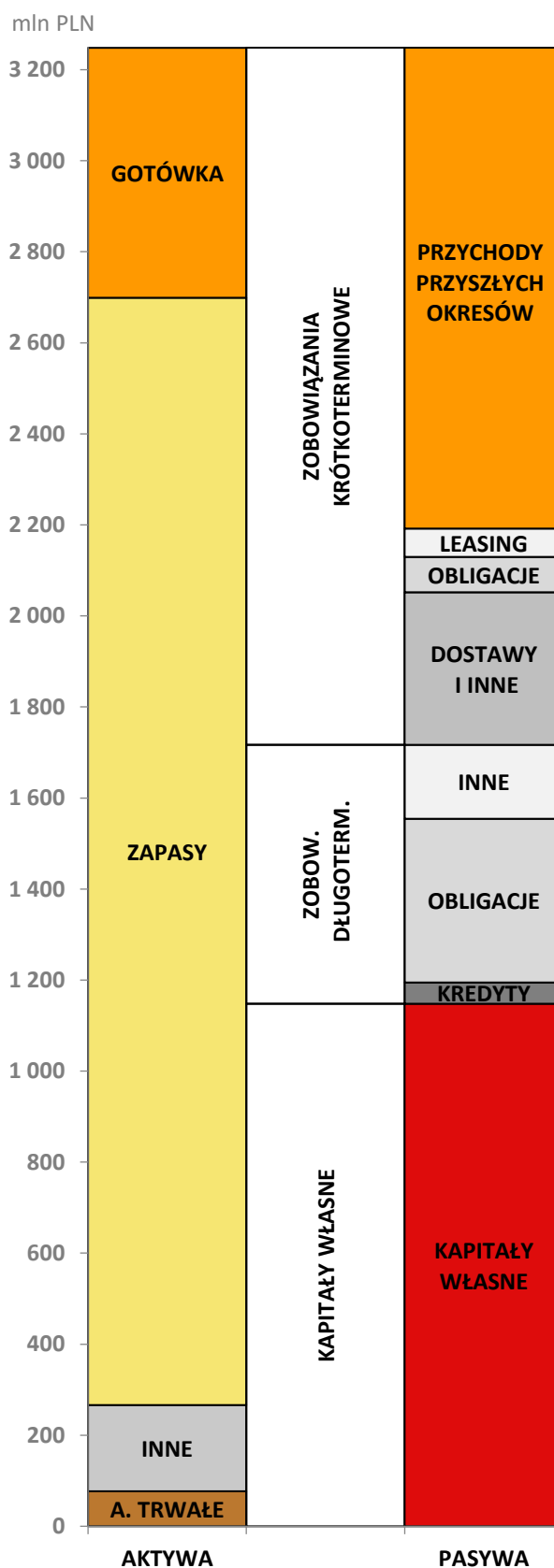
Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych w wysokości 507 708 tys. zł. Ponadto, na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych, spółki wchodzące w skład Grupy posiadały łącznie 41 636 tys. zł. W ocenie Zarządu Spółki, znaczne zasoby środków pieniężnych pozwalają Grupie elastycznie reagować na pojawiające się możliwości inwestycyjne i są istotnym źródłem jej przewagi konkurencyjnej na rynku.

PASYWA

Zarząd Spółki duży nacisk kładzie na bezpieczeństwo finansowe Grupy, co znajduje odzwierciedlenie m.in. w strukturze źródeł jej finansowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. posiadała kapitały własne w wysokości 1 147 950 tys. zł. Kolejną główną pozycją pasywów Spółki są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 1 056 415 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 półroczu 2021 roku istotnemu zwiększeniu uległ stan zobowiązań długoterminowych z tytułu obligacji. Wzrost ten jest wynikiem wyemitowania przez Spółkę obligacji o łącznej wartości nominalnej 110 000 tys. zł. Przedmiotowa emisja została opisana w pkt. 2.1 niniejszego Sprawozdania.

STRUKTURA SKONSOLIDOWANEJ BILANSU GRUPY STAN NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021 R.



3.4 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2021	I poł. 2020	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	585 664	253 318	131%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	110 248	198 033	(44)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(55 953)	(5 265)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(132 251)	153 808	(186)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	507 708	599 894	(15)%

W I półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 110 248 tys. zł wobec 198 033 tys. zł rok wcześniej. Głównym składnikiem rachunku przepływów pieniężnych, obniżającym saldo środków wygenerowanych z działalności operacyjnej, było zmniejszenie stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów o 69 746 tys. zł oraz zobowiązań krótkoterminowych, z wyłączeniem kredytów i obligacji o 60 352 tys. zł. Grupa wykazała wypływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 55 953 tys. zł. Głównym źródłem wypływu środków pieniężnych na tym poziomie rachunku przepływów były pożyczki w kwocie 50 917 tys. zł udzielone przez Dom Development S.A. które zostały wypłacone podmiotom powiązanym z Sento S.A. i miały na celu

przede wszystkim budowanie przyszłego potencjału działalności Grupy w Krakowie poprzez akwizycję gruntów. W I półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała 132 251 tys. zł wypływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej. Główną pozycją rachunku przepływów pieniężnych z działalności finansowej w tym okresie jest dywidenda z zysku za rok 2020 w kwocie 253 984 tys. zł wypłacona akcjonariuszom Spółki w dniu 28 czerwca 2021 roku. Istotną różnicą w saldzie przepływów z działalności finansowej w I półroczu 2021 roku wobec analogicznego okresu rok wcześniej wynika przede wszystkim z różnicy w terminie wypłaty dywidendy, która w 2020 roku nastąpiła w III kwartale. W trakcie I półroczu 2021 roku stan środków pieniężnych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. uległ zmniejszeniu netto o 77 956 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2021 roku osiągnął wartość 507 708 tys. zł.

3.5 ANALIZA WSKAŹNIKOWA

3.5.1 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2021	I poł. 2020
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	33,2%	31,0%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	25,3%	19,9%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	20,3%	15,2%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	34,5%	27,5%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	12,4%	9,5%

W ocenie Zarządu, Grupa osiągnęła w I półroczu 2021 roku bardzo satysfakcjonującą rentowność na wszystkich poziomach działalności. 33,2% marży brutto ze sprzedaży jest wynikiem wyróżniającym Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle branży. Tak wysoki poziom rentowności sprzedaży 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 Grupa utrzymała koszty sprzedaży i ogólnego zarządu na poziomie zbliżonym do I półroczu 2020 roku. Przełożyło się to, w połączeniu ze wzrostem przychodów ze sprzedaży i rentowności ze sprzedaży brutto, na wzrost rentowności na poziomie operacyjnym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I półroczu

2021 roku do 25,3%, tj. o 5,4 pp. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.

W I półroczu 2021 roku Grupa osiągnęła rentowność netto na poziomie 20,3%, tj. o 5,1 pp. wyższym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim z kumulacji znacznej części rocznego wyniku do rozpoznania w I półroczu 2021 roku, efektywnej polityce sprzedażowej i kontroli kosztów inwestycji, skutkującej wzrostem marży brutto oraz utrzymania kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu na stabilnym poziomie.

Grupa osiągnęła także bardzo wysoką stopę zwrotu z kapitałów własnych (ROE) – zysk netto za ostatnie 12 miesięcy w odniesieniu do wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy na początku tego okresu, tj. według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku,

wyniosła 34,5%. Analogicznie kalkulowana stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła 12,4%. Oba te wskaźniki kształtują się na bardzo wysokim poziomie, wzrosły także istotnie w porównaniu do poprzedniego roku. Należy jednak podkreślić, że I połowa 2021 roku była wyjątkowa na tle poprzednich lat ze względu na kumulację przekazania lokali, będących podstawą rozpoznania sprzedaży w rachunku zysków i strat. Zazwyczaj większość rocznych

przekazań ma miejsce w drugiej połowie roku. Taka sytuacja miała miejsce także w 2020 roku, stąd rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczona w oparciu o zysk netto z ostatnich 12 miesięcy jest niewspółmiernie wysoka i wartości tych wskaźników powinny być rozpatrywane 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	30.06.2021	31.12.2020
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	6,67	5,75
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,55	1,37
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,07	1,06

*) 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 bardzo komfortowa sytuacja finansowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom współczynników płynności jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, przede wszystkim średnio i długoterminowego zamiast krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczęcia poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest w ocenie Zarządu Spółki bardzo dobra. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżący płynności wzrósł na przestrzeni I półrocza 2021 roku z poziomu 5,75 do 6,67, dzięki zmniejszeniu wartości zobowiązań krótkoterminowych z 1 664 736 tys. zł do 1 531 615 tys. zł. Spadek ten przełożył się także na wzrost wartości pozostałych analizowanych wskaźników płynności – szybkiego oraz natychmiastowego.

Wszystkie opisane powyżej wskaźniki płynności kształtują się na poziomach bardzo komfortowych i umożliwiających spółkom z Grupy elastyczne reagowanie na nadarzające się możliwości inwestycyjne. Tak wysoki poziom płynności jest jednak stanem przejściowym i Zarząd Spółki oczekuje, że ulegnie on zmniejszeniu w wyniku finalizacji transakcji zakupu gruntów pod przyszłe inwestycje Grupy.

3.5.3 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2021	31.12.2020
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	35,3%	35,6%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	183,0%	181,1%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	64,7%	64,4%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	42,2%	32,0%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	(5,7)%	(23,0)%

*) 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 i Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2021 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2020 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do zewnętrznych źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych

wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który z bardzo niskiego, ujemnego poziomu (23,0)% na koniec 2020 roku, wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku osiągnął ujemną wartość (5,7)%. Zmniejszenie stanu gotówki netto, tj. przewaga salda środków pieniężnych nad zadłużeniem odsetkowym wynika przede wszystkim z opisaną w pkt. 2.1. emisji obligacji Spółki oraz zmniejszenia w I półroczu 2021 roku stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z 585 664 tys. zł do wciąż bardzo wysokiego poziomu 507 708 tys. zł.

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 okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych spółek Grupy zostały przedstawione w notcie 7.21 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2021 roku.

3.8 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w notcie 7.19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.

3.9 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2021 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 2021 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I półroczu 2021 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 25 sierpnia 2021 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w I półroczu 2021 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.

Mikołaj Konopka
Członek Zarządu Dom Development S.A.

Małgorzata Kolarska
Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon
Członek Zarządu Dom Development S.A.