GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy, Warszawa

SPIS TREŚCI

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ 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 2024 ROKU 8

2.1 NAJWAŻNEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2024 ROKU 9

2.2 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2024 ROKU 10

2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2024 ROKU 13

3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ 17

3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 18

3.2 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. 19

3.2.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY 19

3.2.2 SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY 20

3.2.3 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE GRUPY 21

3.2.4 ANALIZA WSKAŹNIKOWA GRUPY 21

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI 21

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI 22

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA 22

3.3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. 23

3.3.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI 23

3.3.2 BILANS SPÓŁKI 24

3.3.3 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SPÓŁKI 25

3.3.4 ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPÓŁKI 25

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI SPÓŁKI 25

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI 26

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI 26

3.4 PROGNOZY 27

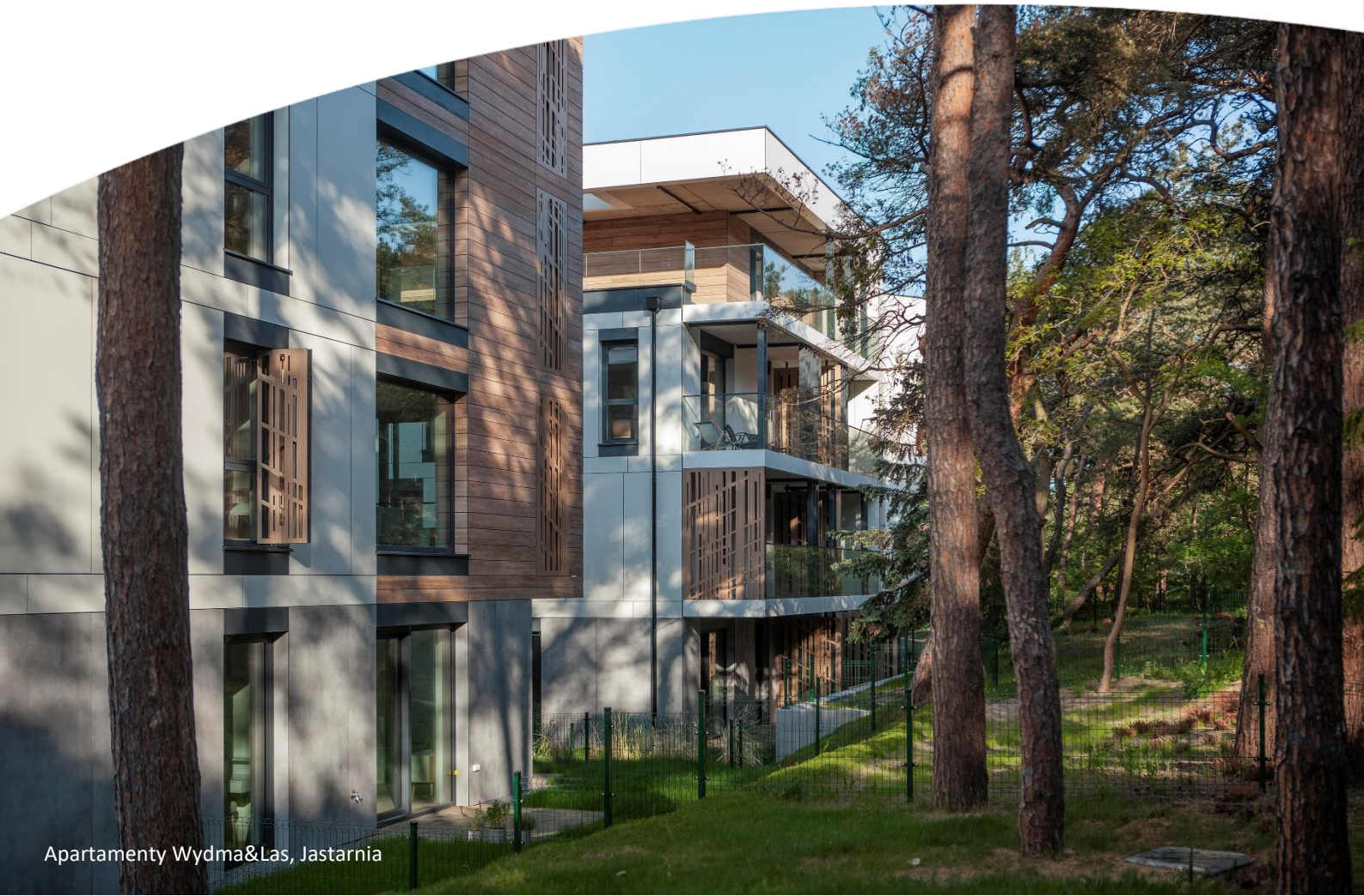
3.5 UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE 27

3.6 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 27

3.7 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE 27

4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2024 ROKU 28

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



Apartamenty Wydma&Las, Jastarnia

Dom Development S.A. działa od 1996 roku i jest liderem rynku mieszkaniowego w Polsce. Grupa oferuje mieszkania w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w głównych aglomeracjach kraju: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu oraz w Krakowie.
Od 2006 roku Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (ticker: DOM) i wchodzi m.in. w skład indeksu mWIG40. Od debiutu giełdowego Spółka łączy wysoką rentowność, niskie zadłużenie z corocznymi wypłatami dywidendy.

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

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

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

Działalność Grupy koncentruje się w głównych aglomeracjach Polski, gdzie oferuje mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez podwyższony aż po luksusowe apartamenty. Dominujący w ofercie Grupy segment podwyższony, pozwala zarówno Spółce jak i całej Grupie osiągać satysfakcjonujące marże, przy utrzymaniu dużej skali działalności.

Założyciele Spółki w ciągu 28 lat swojej działalności zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca, posiadający 5,64% akcji Dom Development S.A., od początku jej istnienia jest Prezesem Zarządu, zaś Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny oraz istotny akcjonariusz, od 2008 roku jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% 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 2024 ROKU:

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

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

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy znajdują się w nocie 7.1 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.

1.1 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

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

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

DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

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

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

Spólka Euro Styl S.A. wraz z Dom Development Wrocław Sp. z o.o. rozbudowały w ostatnich latach znacząco swój potencjał i znajdują się one w czołówce lokalnych rynków deweloperskich. W nadchodzących latach należy spodziewać się wzrostu skali działalności Grupy w tych regionach.

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

SILNY BILANS

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

W obliczu wysokich kosztów finansowania dłużnego, silny bilans i wysoka płynność w ocenie Zarządu Spółki, stały się kluczową przewagą konkurencyjną, która umożliwia umocnianie 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 54,81% 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 - nadzwyczajnie długi, rozłożony na lata cykl produkcyjny w branży deweloperskiej wymaga długofalowej perspektywy.

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

W dniu 5 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała zawiadomnienie o połączeniu, które nastąpiło w dniu 30 grudnia 2022 roku PTE Allianz Polska S.A., zarządzającego Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym oraz Allianz Polska Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym, ze spółką Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander Spółka Akcyjna, zarządzającą Drugim Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym. W wyniku tego połączenia PTE Allianz Polska S.A. zwiększyło łączny udział przedmiotowych funduszy w kapitale zakładowym Spółki do 9,70%.

Szczegółową informację na temat akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA") na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania oraz zmian w stanie posiadania ich akcji w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2024 roku przedstawiono w tabeli poniżej.

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2024 R.
	Akcje	**Procent kapitału**	**Liczba głosów na WZA**	**Procent głosów na WZA**	**Akcje**
Groupe Belleforêt S.à r.l.	**14 140 441**	**54,81**	**14 140 441**	**54,81**	**-**
PTE Allianz Polska S.A.*)	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64	-

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

1.3 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu,
- Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy,
- Monika Perekitko – Członek Zarządu,
- Terry Roydon – Członek Zarządu,
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu.

1.4 RADA NADZORCZA DOM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024

roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 następujących Członków:

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

1.5 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

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

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2024 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	-	-
Leszek Stankiewicz	150 000	150	100 000	250 000	-	-
Monika Perekitko	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

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

2 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

Osiedle Harmonia, Wrocław

2.1 NAJWAŻNEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2024 ROKU

NOWE MIESZKANIA „POD KLUCZ"

Dom Development, jako pierwszy deweloper w Polsce, który wprowadził ofertę „pod klucz", od lat z powodzeniem proponuje kilka opcji pakietów wykończeniowych wpisujących się w najnowsze wnętrzarskie trendy. Sukces wprowadzenia nowej oferty programów wykończeniowych - sprzedane programy stanowiły 33% sprzedanych mieszkań w Warszawie w I półroczu 2024 roku.

To od lat popularne rozwiązanie wśród naszych klientów – oszczędza ich czas oraz niweluje problemy związane z samodzielnym nadzorem nad wykończeniem mieszkania. Nabywcy, którzy decydują się sięgnąć po niestandardową opcję, doceniają oszczędność czasu, wybór gotowych pakietów, bogatą paletę materiałów i wyposażenia z różnej półki cenowej, możliwość współpracy z projektantem w ramach usługi spersonalizowanej czy uwolnienie się od problemu wyboru ekipy remontowej i zakupu materiałów. Wykończenie mieszkania „pod klucz" objęte jest dwuletnią rękojmią, co daje dodatkowy komfort klientom. Spółka posiada własny Dział Aranżacji Wnętrz, który podpowiada ciekawe rozwiązania, a jednocześnie pomaga w dostosowaniu wnętrza do indywidualnych potrzeb i gustów. Wszystkie prace wykończeniowe realizowane są pod nadzorem Spółki i przez własnych podwykonawców. Preferencyjne warunki cenowe wynikające ze stałej współpracy z dostawcami materiałów budowlanych, wykończeniowych czy dekoracyjnych przynoszą korzystniejsze ceny niż te, które klient uzyskałby, dokonując zakupów samodzielnie. Osoby planujące zakup lokalu w celach inwestycyjnych wybierają zwykle atrakcyjne cenowo pakiety wykończeniowe „profit", które pozwalają na oszczędność czasu i zmniejszenie kosztów. Natomiast klienci decydujący się na zakup mieszkania na własne potrzeby częściej korzystają z pakietów „koncept" z wykorzystaniem większego asortymentu i droższych materiałów. W tych projektach ważna jest indywidualizacja wnętrza, dostosowanie go do potrzeb i gustu przyszłych mieszkańców

KOMFORTOWA SYTUACJA PŁYNNOŚCIOWA

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane nowe umowy kredytowe, jak również suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności. W marcu 2024 roku zawarty został aneks z VeloBank S.A. zwiększający kwotę finansowania (kredytu obrotowego odnawialnego) z 50 mln zł do kwoty 60 mln zł.

Dostępne dla Spółki źródła finansowania w postaci 570 mln zł niewykorzystanych linii kredytowych oraz 520 mln zł wyemitowanych obligacji, zapewniają Dom Development S.A. komfort sytuacji płynnościowej i elastyczność w działaniu, pozwalające na swobodne prowadzenie i rozwój działalności Spółki i spółek w GK Dom Development.

STRATEGIA ESG DOM 2030

Zgodnie z założeniami Strategii ESG DOM 2030, Zarząd Grupy Dom Development S.A. zobowiązał się do wdrożenia systemu raportowania zrównoważonego rozwoju. W marcu 2024 r. Grupa Kapitałowa opublikowała drugi raport niefinansowy za rok 2023. W oparciu o art. 49b Ustawy o rachunkowości, w Sprawozdaniu z działalności Zarządu zostało zamieszczone oświadczenie o danych niefinansowych.
Działania te mają na celu przygotowanie Grupy Kapitałowej do wdrożenia Dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).
Grupa Kapitałowa wdrożyła wszystkie założenia przyjęte na 2023 rok w Strategii ESG DOM 2030: rozpoczęto wdrażanie Zielonej Karty Inwestycji (83% projektów było zgodnych ze standardem) we wszystkich miastach, uruchomiony został Program Jesteśmy Fair i wdrożono lokalne strategie CSR, a w radzie nadzorczej firmy zasiadało ponad 40% kobiet. Grupa Kapitałowa zrealizowała wiele szeroko zakrojonych inicjatyw ekologicznych, społecznych i związanych z ładem korporacyjnym, które wiążą się z realizacją celów strategicznych na kolejne lata. W 2023 roku spółka m.in.: (i) zasadziła na terenach swoich osiedli, a także na terenach miejskich ponad 95 tys. drzew i krzewów, a także blisko 44,5 tys. bylin, pnączy i traw ozdobnych; (ii) zwiększyła udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii do 12%; (iii) zamontowała instalacje fotowoltaiczne o łącznej mocy 179,85 kWp; (iv) zwiększyła wydatki na działalność dobroczynną z 2,3 mln zł w 2022 do 8,3 mln zł, z czego niemal 5 mln zł przeznaczono na pomoc osobom dotkniętym wojną w Ukrainie; (v) o blisko 70% zwiększyła wydatki na BHP.

Kolejnym krokiem realizacji Strategii ESG DOM 2030 są działania wdrażane w roku 2024, tj. Program „Miejska Zieleń", który zakłada realizacje ogólnodostępnych terenów zielonych na każdym z rynków Grupy. W każdym mieście wdrożony został standard wykończenia mieszkań, który oferować będzie rozwiązania zwiększające komfort i bezpieczeństwo seniorów i osób o ograniczonej mobilności.

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

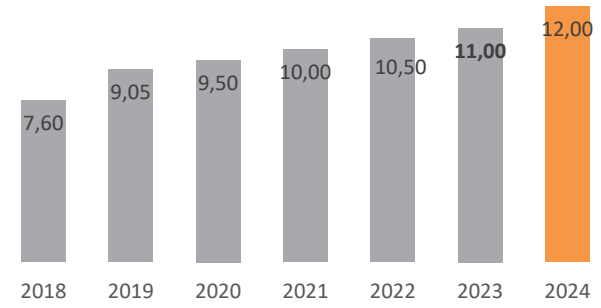
https://inwestor.domd.pl/pl/esg.

REKORDOWA DYWIDENDA

W dniu 19 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 12 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 26 czerwca 2024 roku, zaś wypłatę ustalono na 4 lipca 2024 roku.

Dom Development w 2023 roku po raz pierwszy w historii wypłacił zaliczkę na poczet dywidendy za rok bieżący w wysokości 5,50 zł na każdą akcję, w łącznej kwocie 141 mln zł. Za 2023 rok Spółka wypłaciła więc akcjonariuszom łącznie 441 114 tys. zł, tj. 68%

DYWIDENDA WYPŁACONA NA AKCJĘ



skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2023 rok i 70% zysku netto Spółki za 2023 rok. Część zysku netto Spółki za rok 2023 w kwocie 309 581 tys. zł, tj. 12 zł na jedną akcję, przeznaczono na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 tys. zł, tj. 5,50 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2023 r., wypłacona w 2024 roku dywidenda za rok 2023 dla akcjonariuszy wyniosła 168 240 tys. zł., przy czym: (i) w odniesieniu do 25.698.422 akcji Spółki, które były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wyniosła 167 040 tys. zł tj. 6,50 zł, (ii) w odniesieniu do 100.000 akcji Spółki, które nie były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. – wypłacona kwota wyniosła 1.200 tys. zł, tj. 12,00 zł na jedną akcję.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 131 533 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 stałe 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 2024 ROKU

SPRZEDAŻ

Po rozgrzanym pod względem sprzedaży 2023 roku oraz wciąż silnym sprzedażowo pierwszym kwartale 2024 roku, w ostatnich miesiącach pierwszego półrocza rynek mieszkaniowy w Polsce wszedł w fazę pewnej stabilizacji. Drugi kwartał przyniósł lekkie schłodzenie popytu, przy jednoczesnej dalszej stopniowej odbudowie podaży mieszkań na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach. Brak jednoznacznych informacji o tym czy, kiedy i w jakiej ostatecznej formie wprowadzony zostanie nowy rządowy program preferencyjnych kredytów hipotecznych #naStart sprawiał, że część nabywców wstrzymywała się z decyzją o zakupie mieszkania.

W tych warunkach rynkowych, Grupa Dom Development osiągnęła bardzo satysfakcjonujące rezultaty.

W I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa sprzedała 1 954 lokali, tj. o 6% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Rynek warszawski niezmiennie dominował w sprzedaży Grupy. Dom Development S.A. - lider stołecznego rynku mieszkaniowego, sprzedał w ciągu 6 miesięcy 2024 roku 830 lokali.

SPRZEDAŻ LOKALI	I POŁ. 2024	I POŁ. 2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	830	833	0%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	500	462	8%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	379	313	21%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	245	237	3%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**1 954**	**1 845**	**6%**

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

W tym samym okresie Euro Styl S.A sprzedał 500 lokali, tj. o 8% więcej r/r. Dom Development Wrocław odnotował wzrost o 21% r/r, zaś Dom Development Kraków zwiększył wolumen transakcji do 245 lokali. W ocenie Zarządu Spółki te wyniki są satysfakcjonujące biorąc pod uwagę bieżącą sytuację

makroekonomiczną i otoczenie rynkowe. Grupa umocniła konkurencyjną pozycję w I półroczu 2024 roku zwiększając swój udział rynkowy. W minionym okresie, na znaczeniu szczególnie zyskały silna marka oraz bezpieczeństwo finansowe, wyróżniające Grupę na tle branży. Są to walory szczególnie cenione przez klientów, którzy zdecydowali się na zakup mieszkania w celu ochrony kapitału przed inflacją. W Grupie Dom Development udział transakcji sfinansowanych kredytem hipotecznym w sprzedaży stanowił w I półroczu 2024 roku 45% transakcji.Transakcje gotówkowe stanowiły 55% sprzedaży, co potwierdza wciąż wysoki poziom transakcji inwestycyjnych.

OFERTA GRUPY

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. miała w swojej ofercie 2 915 lokali dostępnych do sprzedaży. Jest to wielkość o 13% wyższa w porównaniu do stanu na koniec I półrocza 2023 roku. Poziom oferty w Warszawie plasował się na poziomie 1 020 lokali co stanowi wzrost o 38% w stosunku do roku poprzedniego. Trójmiasto dysponowało ofertą na poziomie 610 lokali, a Wrocław charakteryzował się stabilnym poziomem oferty wynoszącym 648 lokali. Na szczególną uwagę zasługuje Kraków z 90% przyrostem oferty do poziomu 637 lokali, co z pewnością pozwoli umocnić pozycję Grupy na tym rynku. Poziom oferty jest wyrazem powrotu do równowagi rynkowej po długotrwałym niedoborze podaży.

Zarząd Spółki ocenia poziom i strukturę oferty Grupy na koniec I półrocza 2024 roku za zdrową w obecnej sytuacji rynkowej. Na rynku mieszkaniowym za optymalny poziom oferty zazwyczaj uznaje się podaż na poziomie rocznej sprzedaży. Przyjmując tę miarę, oferta Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., znajduje się wciąż poniżej poziomu równowagi.

LOKALE W OFERCIE	30.06. 2024	30.06. 2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 020	739	38%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	610	868	(30)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	648	637	2%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	637	335	90%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**2 915**	**2 579**	**13%**

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

LOKALE W BUDOWIE

Grupa kończy I półrocze 2024 roku z rekordową skalą realizowanych inwestycji na poziomie 8 371 lokali w budowie.

W I półroczu 2024 roku Grupa rozpoczęła realizację 25 projektów z 2 963 lokalami. W Warszawie, gdzie trudności administracyjne oraz sytuacja na rynku gruntów była najtrudniejsza spośród wszystkich polskich aglomeracji, Dom Development S.A. poprawił dotychczasową skalę działalności. Na koniec I półrocza Spółka realizowała budowę 3 585 lokali w warszawskich projektach, tj. o 16% więcej w porównaniu do poprzedniego okresu.

Skala realizowanych budów w Trójmieście kształtowała się na poziomie 1 994 lokali, tj. 12% wyższym w porównaniu do tego samego okresu w 2023 roku.

We Wrocławiu Grupa umocniła swoją pozycję i zwiększyła skalę realizowanych inwestycji o 27% r/r do 1 616 lokali na koniec czerwca 2024 roku.

Poziom realizowanych projektów w Krakowie zwiększył się spektakularnie. Na koniec I półrocza 2024 roku Dom Development Kraków zrealizował budowę 1 176 lokali, tj. 86% więcej niż w pierwszym półroczu 2023. Pozwala to umocnić pozycję Grupy na tym rynku.

LOKALE W BUDOWIE	30.06. 2024	30.06. 2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	3 585	3 079	16%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 994	1 778	12%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 616	1 274	27%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 176	632	86%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**8 371**	**6 763**	**24%**

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

Wszystkie budowy postępowały zgodnie z harmonogramem i zachowaniem satysfakcjonującej rentowności. Istotną przewagą konkurencyjną w obszarze realizacji inwestycji są generalni wykonawcy wchodzący w skład Grupy. Firmy te realizowały budowy zgodnie z wysokimi standardami jakościowymi Grupy oraz w konkurencyjnej cenie.

PRZEKAZANIA

W I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. przekazała nabywcom 1 637 lokali, tj. o 18% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W strukturze przekazań dominowały projekty warszawskie, w których odebrano 1 088 lokali. W Trójmieście przekazano 356 lokali. Wolumen przekazań we Wrocławiu wyniósł 48, zaś w krakowskiej spółce Grupy spadł o 10% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. Terminowa realizacja budów w pierwszym półroczu 2024 roku przełożyła się na zgodną z oczekiwaniami Zarządu liczbę przekazań mieszkań do klientów, która wspiera realizację celu rocznego. Na uwagę zasługuje fakt dużej liczby przekazań, przypadających planowo na IV kwartał bieżącego roku.

Wolumen przekazań jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym półroczu Grupa zakończyła budowę 12 projektów z 1 297 lokalami. Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa posiadała 4 944 lokali sprzedanych i nieprzekazanych o wartości 3 539 mln zł .

PRZEKAZANIA LOKALI	I POŁ. 2024	I POŁ. 2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 088	1 088	0%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	356	580	(39)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	48	168	(71)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	145	162	(10)%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**1 637**	**1 998**	**(18)%**

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

BANK ZIEMI

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

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

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

Rynki gruntów w poszczególnych aglomeracjach różnią się znacząco. Najtrudniejsza sytuacja pod kątem dostępności działek pod inwestycje deweloperskie ma miejsce w Warszawie – przesądzają o tym nie tylko historyczne uwarunkowania i problemy ze statusem prawnym części nieruchomości, ale także duża konkurencja i trudności w uzyskiwaniu zgód administracyjnych. W związku z tym, znaczny udział w 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.

Bank ziemi spólek Grupy, zgodnie z założeniami Zarządu utrzymywany jest na optymalnym, bezpiecznym poziomie. Aktualnie Grupa posiada wysokiej jakości bank ziemi we wszystkich aglomeracjach, w których prowadzi działalność.

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	30.06. 2024	31.03. 2024	ZMIANA KW/KW
Warszawa Dom Development S.A.	10 637	11 061	(4)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	4 733	4 991	(5)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	2 006	1 634	23%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 382	1 927	(28)%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**18 758**	**19 613**	**(4)%**

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

W opinii Zarządu Spółki umożliwi to urzymanie pozycji lidera na lokalnych rynkach w najbliższych latach.

2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2024 ROKU

OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYK ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

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

Od października 2023 r. do końca czerwca 2024 roku stopa referencyjna pozostała niezmienna i wynosiła 5,75%, zaś WIBOR 3M spadł w czerwcu do poziomu 5,85% w stosunku do stycznia 2024 kiedy to był na poziomie 5,87%.

Nie ma obecnie przewidywań, aby w najbliższym czasie raty kredytów hipotecznych w złotówkach, opartych na wskaźniku WIBOR, miały znacząco spaść. Stopy procentowe utrzymują się na stabilnym poziomie, co wpływa na wysokość wskaźnika WIBOR, a w konsekwencji na wysokość rat kredytowych.

W pierwszej połowie roku rynek kredytów mieszkaniowych utrzymywał się na dobrym i wysokim poziomie nawet bez nowego programu wsparcia kredytobiorców.

Istotny udział (28,5%) w wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych w pierwszym półroczu br. stanowiły jeszcze kredyty przyznane w ramach programu Bezpieczny kredyt 2 proc. Obecnie popyt na kredyty hipoteczne wyhamowuje, liczba nowych kredytobiorców maleje, ale średnia wartość kredytu mieszkaniowego jest rekordowa.

Po pierwszym półroczu br. sprzedaż na rynku kredytów i pożyczek pozabankowych przekroczyła oczekiwania, a jakość spłat zadłużenia pozostała na stabilnym poziomie.

Dynamika sprzedaży głównych rodzajów kredytów jest dodatnia zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym.

Wartość nowego zadłużenia zaciągniętego w I półroczu br. wyniosła 117,9 mld zł, z czego największą część stanowiły kredyty mieszkaniowe (46,5 mld zł) i kredyty gotówkowe (44,2 mld zł).

Zainteresowanie na wysokim poziomie klientów mieszkaniami o podwyższonym standardzie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją i niższej wrażliwości na wzrost kosztów kredytu.

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

INFLACJA

W czerwcu 2024 r. inflacja po wyłączeniu cen żywności i energii wyniosła 3,6 proc. r/r. Inflacja bazowa spadając w czerwcu do 3,6% r/r obniżyła się 15 raz rzędu i była najsłabsza od 3 lat. Wskaźnik CPI w czerwcu 2024 wyniósł 2,6 proc. r/r. Względem maja indeks cen towarów i usług konsumpcyjnych podniósł się tylko o 0,1% po zwyżce o 0,1% w maju i kwietniu oraz 0,2% w marcu. Oznacza to, że z miesiąca na miesiąc indeks cen dóbr konsumpcyjnych (CPI) rośnie w stosunkowo niskim i stabilnym tempie.

Jak wynika z najnowszej projekcji Departamentu Analiz Ekonomicznych NBP, inflacja w Polsce z 50-proc. prawdopodobieństwem ukształtuje się w 2024 roku w przedziale 3,1–4,3 proc., w 2025 r. w przedziale 3,9–6,6 proc., a w 2026 r. w przedziale 1,3–4,1 proc.

Warto podkreślić, że nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją. W Grupie Dom Development udział transakcji gotówkowych w sprzedaży w pierwszym półroczu 2024 r stanowił 55%, natomiast w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniósł 56%. Wysoka inflacja i silny rynek najmu wciąż zachęca do lokowania oszczędności w nieruchomości. Inflacja wpływa także na stronę podażową działalności Grupy. Ceny materiałów budowlanych w czerwcu 2024 roku notują kolejne zmiany, które odbiją się na sytuacji zarówno inwestorów, jak i klientów indywidualnych. W czerwcu krajowy rynek materiałów budowlanych kontynuował proces wygaszania trwającej już dziesięć miesięcy średniej ujemnej dynamiki cen. Tym razem regres stawek w relacji rok do roku wyniósł zaledwie 1,3 proc., czyli najmniej od października ubiegłego roku. Z kolei w relacji miesiąc do miesiąca widoczny był brak średniej zmiany notowań, potwierdzając tym samym coraz bliższy moment przesilenia tendencji spadkowej cen. Znaczący wpływ na działalność naszych podwykonawców ciągle mają dość wysokie ceny paliw i energii oraz presja płacowa pracowników.

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

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

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

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

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

Brak zadłużenia netto, wysoki stan gotówki oraz wysoka wiarygodność Spółki w oczach instytucji finansowych, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. dysponowała 622 mln zł środków pieniężnych (w tym 77 mln zł środków na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych) oraz 570 mln zł dostępnych linii kredytowych (których wykorzystanie wynosiło jedynie 0 mln na koniec czerwca 2024 roku). Przy zadłużeniu odsetkowym na poziomie 520 mln zł, z czego jedynie 50 mln zł to dług krótkoterminowy, Grupa posiadała 102 mln zł gotówki netto.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest ściśle związana z sytuacją na rynku pracy. Polska radzi sobie w tym względzie bardzo dobrze, znajdując się w czołówce europejskich państw z najniższym bezrobociem.

Jak podał Główny Urząd Statystyczny (GUS) stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 4,9% na koniec czerwca wobec 5,0% miesiąc wcześniej. Mamy do czynienia ze spadkiem stopy bezrobocia w Polsce. Jest to najniższy wskaźnik od sierpnia 1990 roku, podkreślając stabilizację na rynku pracy. W miastach, w których Grupa prowadzi działalność, wciąż utrzymywała się ona na poziomie poniżej tzw. bezrobocia naturalnego. W czerwcu 2024 pracodawcy zgłosili do urzędów pracy 95,1 tys. wolnych miejsc pracy i miejsc aktywizacji zawodowej, co świadczy o wzroście o 8,7 tys. w stosunku do maja br., ale jednocześnie o spadku o 7,4 tys. w porównaniu z czerwcem poprzedniego roku. Takie dane mogą świadczyć o stopniowej stabilizacji na rynku pracy.

Przeciętne uposażenie w czerwcu okazało się o 809,63 PLN i 11% wyższe niż przed rokiem. Roczna dynamika płacy zmniejszyła się z 11,4% w maju. W sześciu pierwszych miesiącach roku płaca była wyższa niż w analogicznym okresie roku ubiegłego o 11,7%. W ostatnich kilku miesiącach wygładza się obserwowane w kilku wcześniejszych kwartałach silne falowanie rocznej dynamiki płac. Wynikało ono wtedy głównie z innego niż przed rokiem terminarza wypłat ruchomych części wynagrodzeń takich jak premie i nagrody. W kolejnych miesiącach oczekiwać należy stopniowego obniżania się rocznej dynamiki płac.

Istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania, zwłaszcza w przypadku osób korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego, są oczekiwania co do stabilności zatrudnienia. Rynek pracy w pierwszej połowie 2024 roku pozostał stabily.

STOPA WZROSTU GOSPODARCZEGO

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

W maju 2024 roku Komisja Europejska podwyższyła prognozy wzrostu PKB dla Polski. W 2024 r. ma to być 2,8 proc., a w 2025 r. 3,4 proc. Zdaniem Komisji, po gwałtownym spowolnieniu wzrostu gospodarczego w Polsce 2023 r., w 2024 r. nastąpi odbicie, czemu będą sprzyjać silna konsumpcja prywatna i publiczna. Oczekuje się, że konsumpcja prywatna będzie głównym motorem wzrostu, wspieranym przez szybko rosnące płace, dodatkowe rządowe wsparcie społeczne zwiększające dochód do dyspozycji, poprawę nastrojów konsumentów i malejącą presję inflacyjną.

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

REGULACJE PRAWNE

Przyjęte w I półroczu 2024 r. oraz ogłoszone w tym czasie potencjalne przyszłe zmiany w prawie stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność spółek z Grupy i osiągane przez nie wyniki.

Rozporządzeniem z dnia 27 marca 2024 r. zmieniono termin wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 2442). Zgodnie z tą zmianą zmiany regulacyjne dotyczące określenia minimalnej części powierzchni biologicznie czynnej, zwiększenia minimalnej odległości budynku od granicy działki budowlanej, przegród pomiędzy balkonami na jednej płycie a także zmieniające wymagania w zakresie placów zabaw i miejsc rekreacyjnych, które miały obowiązywać od dnia 1 kwietnia 2024 r. weszły w życie od dnia 1 sierpnia 2024 r.

Ocena tych regulacji przez Zarząd pozostaje niezmienna - zmiany wpłyną negatywnie na możliwość zabudowy oraz

zagospodarowania terenu działki, skutkować będą zmniejszeniem liczby mieszkań w inwestycji oraz spowodują wzrost średniej ceny wszystkich lokali, a w konsekwencji spowodują spadek dostępności mieszkań.

W I półroczu 2024 r. rozpoczęły się konsultacje publiczne w sprawie przygotowanego przez MSWiA projektu ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, zwanej ustawą schronową. Ustawa schronowa przewiduje, że kondygnacje podziemne w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne, jeżeli nie przewidziano w nich schronu, będzie się projektowało i wykonywało w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia. Miejsca doraźnego schronienia to najniższa z kategorii obiektów mających zapewnić ochronę ludności cywilnej, która ma być wkrótce powszechnym elementem nowych inwestycji. Przedstawiony projekt ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego do niej nakłada na inwestorów obowiązek zapewnienia by ukrycia doraźne spełniały szczególne wymagania w zakresie wydzielenia strefy ochronnej, oświetlenia awaryjnego, dodatkowego wyjścia z garażu, wentylacji czy wyposażenia w urządzenia. Wiąże się to z poniesieniem dodatkowych kosztów oraz wzrostem cen lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z aktualnym brzmieniem projektu przewiduje się, że nakłady na dodatkową infrastrukturę ochronną mogą, ale nie musza być refinansowane przez państwo.

W dniu 24 kwietnia 2024 r. przyjęta została Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD - Energy Performance of Buildings Directive) (tzw. „dyrektywa budynkowa"). Zmieniona dyrektywa budynkowa, która obowiązuje od dnia 8 maja 2024 r. powinna zostać implementowana do polskiego systemu prawnego w terminie 2 lat. Dyrektywa przewiduje m.in. że od 2030 roku wszystkie nowe budynki mieszkalne muszą być „zeroemisyjne" co skutkować będzie koniecznością projektowania wysoce energooszczędnych budynków z zastosowaniem nowoczesnych materiałów budowlanych i technologii, które zwiększają efektywność energetyczną budynków oraz z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, co skutkować będzie wzrostem kosztów ich budowy.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

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

Grupa zapewnia utrzymanie skali działalności i płynne uzupełnianie oferty, między innymi poprzez zabezpieczenie wysokiej jakości i adekwatnej wielkości banku ziemi, na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez około 3 lata.

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

RYNKI DZIAŁALNOŚCI

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

Rynek warszawski charakteryzuje się jednak także największymi 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 prowadzi działalność także w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie, tj. na czterech rynkach najbardziej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

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

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest zdolność do ciągłego, stabilnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach dostosowanych do aktualnej sytuacji rynkowej, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w

atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej oraz planistycznej sprawia, że umiejętność pozyskiwania przez Grupę nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

Bank ziemi Grupy, obejmujący projekty w przygotowaniu oraz grunty zabezpieczone na czterech najbardziej atrakcyjnych rynkach w Polsce, według stanu na 30 czerwca 2024 roku osiągnął ponad 18,8 tysięcy lokali. W ocenie Zarządu Spółki jest to poziom adekwatny do lokalnych uwarunkowań rynkowych, w szczególności długotrwałego procesu uzyskiwania pozwoleń niezbędnych dla realizacji inwestycji, zmian legislacyjnych dotyczących procesu przygotowania projektów, a także sytuacji na rynku kredytowym. Dzięki posiadanym zasobom gruntów, Grupa jest w stanie płynnie uzupełniać swoją ofertę, dostosowywać ją do potrzeb rynkowych i utrzymywać pozycję lidera polskiego rynku mieszkaniowego.

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

OTRZYMANE NAGRODY

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa oraz spółki do niej należące zostały docenione w licznych konkursach branżowych. W tym roku po raz drugi wręczono certyfikaty „Gwiazdy Rankingu Buildera". Dzięki rekordowym wynikom finansowym Grupa została nagrodzona w czterech kategoriach: Największe przychody, Największy zysk, Niezmiennie na szczycie, Największe przychody w województwie mazowieckim. Magazyn Builder rozdał także swoje doroczne wyróżnienia dla liderów branży budowlanej i najlepszych managerów spośród przedstawicieli wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego. W tym roku wśród laureatów znalazł się Dom Construction, który otrzymał tytuł Budowlanej firmy roku oraz Rafał Kierski, Prezes Zarządu Dom Construction, który został wyróżniony w kategorii Osobowość branży. Grupa znalazła także uznanie w konkursie Wizjery dla najbardziej kreatywnych i innowacyjnych profesjonalistów branży nieruchomości. W tegorocznej edycji otrzymaliśmy nagrodę w kategorii najlepsze wykorzystanie ekotrendów lub nowych technologii w inwestycji deweloperskiej oraz certyfikat jakości za wyjątkowe podejście oraz wkład w rozwój i kształtowanie najwyższych standardów branży nieruchomości w Polsce.

Uznanie branży i klientów znalazły nasze liczne inwestycje. Zwycięzcami Rankingu Inwestycji 2023 wg portalu Rynek Pierwotny zostały: w Warszawie Osiedle Urbino, w Krakowie 29. Aleja, a w Gdańsku DOKI Living. Ponadto, w konkursie na Najciekawszą inwestycję mieszkaniową 2023 w Trójmieście głosami czytelników portalu Trójmiasto.pl DOKI Living znalazły się w gronie laureatów, zajmując 5 miejsce. Realizacja ta została także doceniona w konkursie Baltic Real Estate Awards w kategorii Residential Development, a sam Euro Styl w kategorii Residential Developer. Euro Styl otrzymał także nagrodę od trójmiejskiej Gazety Wyborczej w kategorii Sztorm Urbanistyczny za rewitalizację budynku Montowni.

Postępująca realizacja Strategii ESG DOM 2030 jest coraz częściej zauważana przez ekspertów rynkowych. Forum Odpowiedzialnego Biznesu opublikowało Raport "Odpowiedzialny biznes w Polsce 2023. Dobre praktyki". Po raz pierwszy w historii uznanie autorów raportu zyskały następujące działania i projekty Dom Development: Tworzenie miejsc do życia dla dotkniętych kryzysem wojny w Ukrainie, Cykl warsztatów „Legal Mondays & Security Fridays", Program „Jesteśmy Fair" oraz Zielona Karta Inwestycji. W kontekście zrównoważonego rozwoju Dom Development został także nagrodzony Białym Listkiem ESG, przyznawanym przez tygodnik Polityka przedsiębiorcom, którzy deklarują wdrażanie najistotniejszych kategorii zarządczych rekomendowanych przez regulację CSRD oraz Europejski Standard Raportowania Zrównoważonego Rozwoju lub normę ISO 26000 oraz ciągle doskonalą swoje działania w tym zakresie na rzecz efektywnego zarządzania wpływem na otoczenie. Natomiast w ramach konkursu CSR Poland Awards Dom Development został wyróżniony w kategorii Community Engagement za realizację w Krakowie domu dla dzieci z Ukrainy.

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

Braniborska 80, Wrocław

3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

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

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

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

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

3.2.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJDOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2024	I półrocze 2023	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 369 604	1 274 517	7%
Zysk brutto ze sprzedaży	438 812	397 574	10%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	285 831	271 049	5%
Zysk netto	231 164	222 561	4%
Zysk netto na akcję - podstawowy	**8,96**	**8,69**	**3%**

W I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała skonsolidowane przychody ze sprzedaży o wartości 1 369 604 tys. zł, tj. o 7% wyższe w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Grupa rozpoznała w wynikach głównie przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych. Pozostała sprzedaż (usług i towarów) stanowiła odpowiednio 7% i 4% w ogólnej wartości sprzedaży w pierwszym półroczu 2024 i 2023 roku.

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa przekazała 1 637 lokali w prowónaniu do 1 998 lokali przekazanych w I półroczu 2023 roku.

W strukturze przekazań istotny udział miały inwestycje z segmentu popularnego, takie jak Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód, Osiedle Jagiellońska w Warszawie Doki w Trójmieście i Osiedle Przy Malborskiej w Krakowie oraz z segmentu premium Apartamenty Koło Parków i Apartamenty Białej Koniczyny.

Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji oraz wysokiej jakości projekty zaowocowały 7% wzrostem skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży, które osiągnęły wartość 1 369 604 tys. zł, przy jednoczesnym wzroście zysku brutto ze sprzedaży o 10%, który osiągnął wartość 438 812 tys. zł.

Dobre wyniki mają odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 32% z 31,2% w I półroczu 2024 roku. W ocenie Zarządu jest to bardzo dobry wynik.

W I półroczu 2024 roku Grupa umacniała swoją pozycję na rynku krakowskim oraz wrocławskim.

Wynik z działalności operacyjnej Grupy w I półroczu 2024 roku wyniósł 285 831 tys. zł, tj. był o 5% wyższy niż rok wcześniej. Grupa kładzie duży nacisk na efektywność zarządzania, dzięki czemu marża zysku na działalności operacyjnej wyniosła 21%. W ocenie Zarządu Spółki, w obecnej sytuacji, poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

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

3.2.2 SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY

Sytuacja majątkowa Grupy w I półroczu 2024 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe. Zapasy o wartości 4 096 468 tys. zł stanowiły 80% rekordowej sumy bilansowej Grupy, która na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 5 119 396 tys. zł i jest o 12% wyższa od stanu na koniec 2023 roku. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu zapasów o 259 350 tys. zł oraz środków pieniężnych o 258 647 tys. zł.

Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych w wysokości 544 921 tys. zł. Ponadto na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych (wykazywanych w krótkoterminowych aktywach finansowych) Grupa posiadała 76 716 tys. zł.

PASYWA

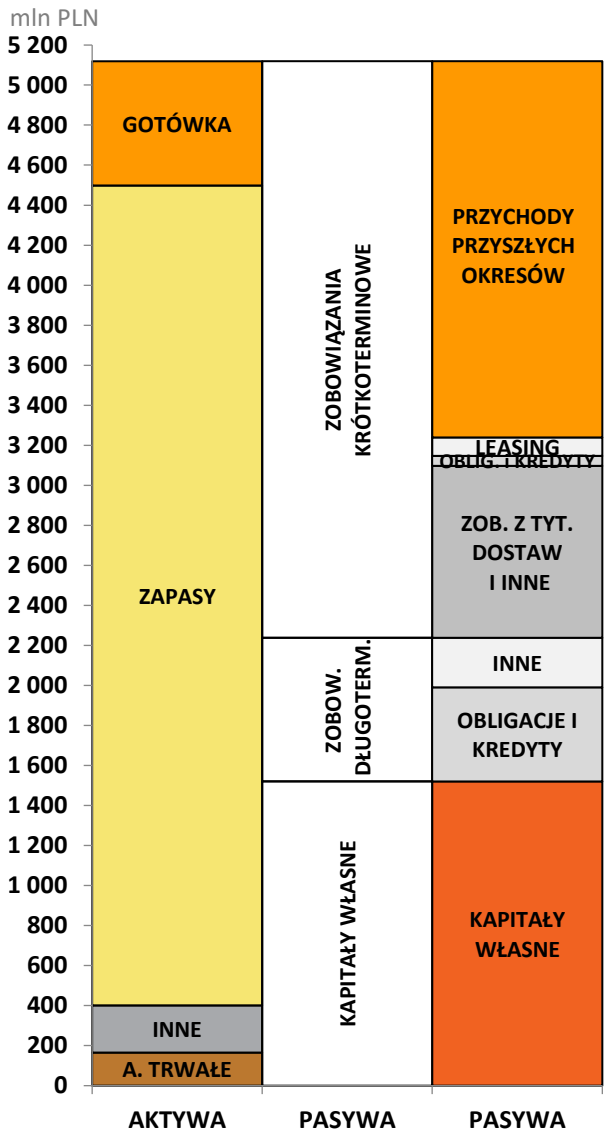
Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na bezpieczeństwo finansowe Grupy, co znajduje odzwierciedlenie m.in. w strukturze źródeł jej finansowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, Grupa posiadała skonsolidowane kapitały własne w wysokości 1 520 490 tys. zł. co stanowi 30 % sumy bilansowej. Kolejną główną pozycją skonsolidowanych pasywów Grupy są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 1 880 159 tys. zł, co stanowi 37% sumy bilanowej. W tej kategorii wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych, aż do momentu przekazania ich nabywcom oraz rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży". Wartość tej pozycji bilansowej jest ściśle uzależniona od relacji pomiędzy tempem sprzedaży powodującym jej wzrost, a tempem przekazań, które ją obniżają.

Zadłużenie odsetkowe wynosiło 520 000 tys. zł, z czego tylko 10% stanowiło zadłużenie krótkoterminowe.

W trakcie I półrocza 2024 roku w skonsolidowanym bilansie Grupy pojawiła się pozycja „zobowiązania z tytułu dywidendy" o wartości 168 239 tys. zł, będąca efektem podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2023 i przeznaczeniu części zysku netto Dom Development S.A. za rok 2023 na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które odbyło się w dniu 19 czerwca 2024 roku.

Dywidenda z zysku za 2023 rok została ustalona w wysokości 309 581 tys. zł na co składała się zaliczka wypłacona jeszcze w 2023 roku w wysokości 141 341 tys. zł oraz pozostała część wynosząca 168 239 tys. zł, której wypłata została dokonana 4 lipca 2024 roku.

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 30 CZERWCA 2024 R.



3.2.3 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE GRUPY

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2024	I poł. 2023	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	**286 274**	**304 236**	**(6)%**
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	265 917	304 813	(13)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(10 380)	(7 106)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	3 110	(10 533)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	**544 921**	**591 410**	**(8)%**

W I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 265 917 tys. zł, tj. o 13% mniej niż rok wcześniej. Głównym składnikiem rachunku przepływów pieniężnych, oddziałującym na saldo środków wygenerowanych z działalności operacyjnej, był wykazany przez Grupę zysk przed opodatkowaniem wynoszący 288 401 tys. zł, skorygowany głównie o zwiększenie stanu zapasów o 247 630 tys. zł, zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów o 167 310 tys. zł oraz o zwiększenie stanu zobowiązań krótkoterminowych o 144 926 tys. zł.

Na przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (wypływ 10 380 tys. zł w I półroczu 2024 roku) składa się pozycja dotycząca nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 11 512 tys. zł.

W I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała 3 110 tys. zł wpływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej (są to głównie wpływy z tytułu emisji akcji w wysokości 5 000 tys. zł) wobec wypływu 10 533 tys. zł rok wcześniej.

W trakcie I półrocza 2024 roku stan środków pieniężnych Grupy kapitałowej Dom Development S.A. uległ zwiększeniu netto o 258 647 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2024 roku osiągnął wartość 544 921 tys. zł.

3.2.4 ANALIZA WSKAŹNIKOWA GRUPY

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2024	I poł. 2023
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży	32,0%	31,2%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	20,9%	21,3%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	16,9%	17,5%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	34,6%	32,0%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	10,7%	9,8%

W ocenie Zarządu, Grupa utrzymała w I półroczu 2024 roku bardzo satysfakcjonującą rentowność działalności. Wzrost marży brutto ze sprzedaży do 32% jest wynikiem wyróżniającym Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle branży. Zwiększenie tego wskaźnika o 0,8 p.p. w porównaniu z pierwszym półroczem 2023 roku świadczy o wysokich kompetencjach spółek z Grupy w odczytywaniu trendów rynkowych, realizacji polityki sprzedażowej, kontroli kosztów oraz optymalizacji procesów w ramach działalności operacyjnej. W minionym półroczu, pomimo mniejszego wolumenu przekazań, Grupa utrzymała poziom zysku operacyjnego EBIT na zbliżonym poziomie z I połowy 2023 roku, tj. 20,9%.

W ocenie Zarządu Spółki stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) oraz z aktywów (ROA) kształtowały się na bardzo satysfakcjonującym poziomie.
Analizując śródroczną rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczonych w oparciu o zysk netto z ostatnich 12 miesięcy oraz wartości kapitałów własnych i sumy bilansowej na dzień 30 czerwca odpowiednio 2024 i 2023 roku, należy brać pod uwagę możliwość różnego rodzaju zniekształceń, jak np. moment wypłaty dywidendy i jej wpływ na bilans. Dlatego zalecane jest aby rozpatrywać dynamikę i wartości tych wskaźników przede wszystkim w perspektywie pełnych lat obrotowych, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	FORMUŁA	30.06.2024	31.12.2023
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	4,95	6,39
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	0,86	0,83
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,54	0,41

* Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

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

Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność. Wartość analizowanych wskaźników płynności utrzymywała się na bardzo dobrym poziomie na przestrzeni całego I półrocza 2024 roku.

Wskaźnik płynności bieżącej zmalał na przestrzeni I półrocza 2024 roku z poziomu 6,39 do 4,95, za sprawą zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych, a w szczególności ujęciu w nich zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 168 239 tys. zł na dzień 30 czerwca 2024 roku.

Niezależnie od zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o ww. zobowiązanie z tytułu dywidendy, odnotowano delikatny wzrost pozostałych wskaźników płynności - szybkiej i natychmiastowej. Jest to wynikiem znacznego zwiększenia stanu środków pieniężnych o 258 647 tys. zł do poziomu 544 921 tys. zł, przy jednoczesnym zwiększeniu zobowiązań krótkoterminowych głównie o ww. zobowiązanie z tyt. dywidendy. Wartość wskaźnika płynności szybkiej Grupy zwiększyła się na przestrzeni I półrocza 2024 roku z 0,83 do 0,86, zaś wskaźnik płynności natychmiastowej na koniec czerwca 2024 roku kształtował się na poziomie 0,54 wobec 0,41 na koniec grudnia 2023 roku.

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

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2024	31.12.2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	29,7%	31,8%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	236,7%	214,8%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	70,3%	68,2%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	34,2%	35,9%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne* / kapitały własne	(6,7)%	9,0%

* Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2024 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2023 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do struktury źródeł finansowania działalności.

3.3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A.

3.3.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI

WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2024	I półrocze 2023	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	915 605	748 822	22%
Zysk brutto ze sprzedaży	261 806	232 132	13%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	165 558	155 933	6%
Zysk netto	291 568	287 431	1%
Zysk netto na akcję - podstawowy	11,31	11,22	1%

W I półroczu 2024 roku Dom Development S.A. wykazał przychody ze sprzedaży o wartości 915 605 tys. zł, tj. o 22% wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spółka rozpoznała w wynikach I-go półrocza 2024 roku przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych w kwocie 845 347 tys. zł wynikające z przekazania w tym okresie 1 088 lokali oraz ze sprzedaży usług (głównie usług budowlanych) w kwocie 70 258 tys. zł. W analogicznym okresie ubiegłego roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych w kwocie 700 630 tys. zł w wyniku przekazania dokładnie takiej samej liczby lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży usług w kwocie 48 192 tys. zł.

W strukturze przekazań istotny udział miały inwestycje z segmentu popularnego, takie jak: Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód i Osiedle Jagiellońska oraz z segmentu premium Apartamenty Koło Parków i Apartamenty Białej Koniczyny.

Mimo pozostającej dokładnie na tym samym poziomie ilości przekazań w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, zysk brutto ze sprzedaży wzrósł do poziomu 261 806 tys. zł, co stanowi wzrost o 13%. Marża brutto osiągnęła poziom 28,6%, co w ocenie Zarządu stanowi bardzo dobry wynik.

Zysk z działalności operacyjnej (EBIT) wzrósł o 6% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Zarówno w I półroczu 2024 roku jak i w analogicznym okresie roku ubiegłego Spółka odnotowała istotne przychody finansowe. Głównym ich komponentem w obydwu okresach były przychody z tytułu dywidend od spółek zależnych w kwocie 155 743 tys. zł w I półroczu 2024 roku i 141 680 tys. zł w okresie porównywalnym. Wypracowany przez Spółkę zysk netto za I półrocze 2024 roku wyniósł 291 568 tys. zł i był na podobnym poziomie w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego. Wahania wyników finansowych pomiędzy kwartałami są ściśle powiązane z:

- cyklem budowy projektów deweloperskich i kumulacją przekazań w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu ich do użytkowania. Zgodnie z MSSF 15, przekazanie lokalu stanowi podstawę do rozpoznania przychodu ze sprzedaży w rachunku zysków i strat, oraz

- momentem rozpoznania w rachunku zysków i strat dywidendy, przyznanej przez spółki zależne,

co w efekcie 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 przekazań lokali, zostały omówione w nocie 2.2. niniejszego Sprawozdania.

3.3.2 BILANS SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z BILANSU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	472 613	(5)%
Pożyczki udzielone długoterminowe i należności długoterminowe	473 018	467 346	1%
Inne aktywa trwałe	54 667	62 251	(12)%
Aktywa trwałe razem	**977 013**	**1 002 210**	**(3)%**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 035 635	2 050 861	(1)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	81 903	52 790	55%
Należności z tytułu podatku dochodowego	25 515	0	100%
Pozostałe aktywa obrotowe	59 643	74 836	(20)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	420 162	116 462	261%
Aktywa obrotowe razem	**2 622 858**	**2 294 949**	**14%**
AKTYWA RAZEM	**3 599 871**	**3 297 159**	**9%**
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	25 798	25 698	0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	271 558	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 197 263	1 070 909	12%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	**1 499 519**	**1 368 165**	**10%**
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe razem	557 506	550 872	1%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 542 846	1 378 122	12%
Zobowiązania razem	**2 100 352**	**1 928 994**	**9%**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**3 599 871**	**3 297 159**	**9%**

Sytuacja majątkowa Spółki w I półroczu 2024 roku w dalszym ciągu 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 2 035 635 tys. zł, stanowiły 57% sumy bilansowej Spółki, która na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 3 599 871 tys. zł. Suma bilansowa Dom Development S.A. wzrosła o 9% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2023 głównie za sprawą wzrostu środków pieniężnych o 298 640 tys. zł.

Spółka niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych, który na koniec pierwszego półrocza 2024 wyniósł 332 744 tys. zł. Ponadto na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych Spółka posiadała 55 846 tys. zł.

Istotnymi składnikiami majątku Spółki są również inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu o łącznej wartości 449 328 tys. zł oraz udzielone pożyczki o łącznej wartości 467 902 tys. zł, stanowiącymi odpowiednio 12,5% i 13% wartości jej aktywów. Największą wartość bilansową inwestycji wśród jednostek zależnych Dom Development S.A. miały spółki deweloperskie: Euro Styl S.A. (265 472 tys. zł), Dom Development Kraków sp. z o.o. (162 722 tys. zł) oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (17 502 tys. zł).

przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży". Wartość tej pozycji

PASYWA

Zarząd Spółki niezmiennie kładzie duży nacisk na jej bezpieczeństwo finansowe, co znajduje odzwierciedlenie m.in. w konserwatywnej strukturze źródeł jej finansowania.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, Spółka posiadała kapitały własne w wysokości 1 499 519 tys. zł, co stanowiło 42% pasywów Spółki.

Kolejną główną pozycją pasywów Spółki są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 835 304 tys. zł, co stanowiło 23% jej pasywów. W tej kategorii wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu

bilansowej jest ściśle uzależniona od relacji pomiędzy tempem sprzedaży powodującym jej wzrost, a tempem obniżających ją przekazań.

Zadłużenie odsetkowe wynosiło 520 000 tys. zł, z czego tylko 10% stanowiło zadłużenie krótkoterminowe.

W trakcie I półrocza 2024 roku w bilansie Spółki pojawiła się pozycja „zobowiązania z tytułu dywidendy" o wartości 168 239 tys. zł, będąca efektem uchwalenia w dniu 19 czerwca 2024 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Dywidenda z zysku za 2023 rok została ustalona w wysokości 309 581 tys. zł na co składała się zaliczka wypłacona jeszcze w 2023 roku w wysokości 141 341 tys. zł oraz pozostała część wynosząca 168 239, której wypłata została wykonana 4 lipca 2024 roku.

3.3.3 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2024	I poł. 2023	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	**34 104**	**184 078**	**(81)%**
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	105 137	167 055	(37)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	188 503	95 491	97%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	5 000	(45 000)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	**332 744**	**401 624**	**(17)%**

W I półroczu 2024 roku Dom Development S.A. wykazał wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 105 137 tys. zł wobec wypływu 167 055 tys. zł rok wcześniej. Głównym składnikiem rachunku przepływów pieniężnych, oddziałującym na saldo środków wygenerowanych z działalności operacyjnej, był wykazany przez Spółkę zysk przed opodatkowaniem wynoszący 325 461 tys. zł, skorygowany o zysk na inwestycjach, zmianę stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów oraz o zmianę stanu zobowiązań krótkoterminowych.

Istotna różnica w przepływach pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej (wpływ 188 503 tys. zł w I półroczu 2024 roku wobec wpływu 95 491 tys. zł rok wcześniej) wynika przede wszystkim z wpływu 155 743 tys. zł z tytułu dywidend w I półroczu 2024 roku oraz z pojawienia się pozycji dotyczącej innych wpływów z aktywów finansowych w wysokości 22 953 tys. zł.

Pozostałe zmiany w tej pozycji rachunku przepływów pieniężnych to zmniejszenie salda udzielonych pożyczek o 15 976 tys. zł.

W I półroczu 2024 roku Dom Development S.A. wykazał 5 000 tys. zł wpływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej wobec wypływu 45 000 tys. zł rok wcześniej. Na pozycje składają się wpływy z tytułu emisji akcji w wysokości 5 000 tys. zł.

W trakcie I półrocza 2024 roku stan środków pieniężnych Dom Development S.A. wzrósł netto o 298 640 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2024 roku osiągnął wartość 332 744 tys. zł.

3.3.4 ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2024	I poł. 2023
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży	28,6%	31,0%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	18,1%	20,8%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	31,8%	38,4%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	32,8%	45,2%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	13,2%	17,0%

Spółka odnotowała pewien spadek rentowności brutto, na poziomie zysku brutto ze sprzedaży. W ocenie Zarządu 28,6% marży brutto ze sprzedaży jest wynikiem zadowalającym. Utrzymanie tego wskaźnika na zbliżonym poziomie do okresu porównawczego, 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 odnotowała nieznaczny spadek marży zysku operacyjnego do wciąż relatywnie wysokiego poziomu 18,1%.

Spółka osiągnęła cały czas wysoką stopę zwrotu z kapitałów własnych (ROE) wynoszącą 32,8%. Wskaźnik liczony jest jako zysk netto za ostatnie 12 miesięcy w odniesieniu do wartości kapitałów własnych Spółki na początku tego okresu, tj. wg stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku. Analogicznie kalkulowana stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła 13,2%. Oba te wskaźniki kształtują się na dobrym poziomie.

Analizując śródroczną rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczoną w oparciu o zysk netto z ostatnich 12 miesięcy należy brać pod uwagę możliwość wystąpienia zniekształceń przez co należy rozpatrywać dynamikę oraz wartości tych wskaźników, przede wszystkim w perspektywie pełnych lat obrotowych, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, co opisano w punkcie 3.3.1 powyżej.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	FORMUŁA	30.06.2024	31.12.2023
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	3,71	5,71
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	0,83	0,61
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	**0,47**	**0,08**

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

Spółka niezmiennie utrzymywała wysoką płynność. Wartość analizowanych wskaźników płynności utrzymywała się na dobrym poziomie na przestrzeni całego I półrocza 2024 roku.

Wskaźnik płynności bieżącej zmniejszył się na przestrzeni pierwszego półrocza 2024 roku z bardzo wysokiego poziomu 5,71 do 3,71 za sprawą zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych, a w szczególności, ujęciu w nich zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 168 239 tys. zł. na dzień 30 czerwca 2024 roku.

Niezależnie od zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o ww. zobowiązanie z tytułu dywidendy, odnotowano zauważalny wzrost pozostałych wskaźników płynności - szybkiej i natychmiastowej. Jest to wynikiem znacznego zwiększenia stanu środków pieniężnych o 298 640 tys. zł do poziomu 332 744 tys. zł. Wartość wskaźnika płynności szybkiej Spółki zwiększyła się na przestrzeni I półrocza 2024 roku z 0,61 do 0,83, zaś wskaźnik płynności natychmiastowej Spółki na koniec czerwca 2024 roku kształtował się na poziomie 0,47 wobec 0,08 na koniec grudnia 2023 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 nadarzające się okazje umocnienia pozycji rynkowej.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2024	31.12.2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	41,7%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	140,1%	141,0%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	58,3%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	34,7%	38,0%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	8,8%	30,6%

* Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2024 roku, które miały wartości zbliżone, a w przypadku zadłużenia odsetkowego netto najczęściej nawet wyraźnie lepsze w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do sposobu finansowania działalności.

3.4 PROGNOZY

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

3.5 UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I półroczu 2024 roku spółki z Grupy nie udzieliły pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

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

Informacje o zobowiązaniach warunkowych spółek Grupy zostały przedstawione w nocie 7.21 do śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2024 roku.

3.6 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 7.19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.

3.7 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2024 roku spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

Osiedle Przy Forcie, Warszawa

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2024 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 28 sierpnia 2024 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Jarosław Tomasz Szanajca
Data: 2024.08.28 14:48:42 CEST

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu Dom Development S.A.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez LESZEK STANKIEWICZ
Data: 2024.08.28 13:53:05 CEST

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Monika Perekitko
Data: 2024.08.28 16:16:47 CEST

Monika Perekitko
Członek Zarządu Dom Development S.A.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mikołaj Krzysztof Konopka
Data: 2024.08.28 14:08:50 CEST

Mikołaj Konopka
Członek Zarządu Dom Development S.A.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez TERRY ROYDON
Data: 2024.08.28 14:52:48 CEST

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