

DOM DEVELOPMENT S.A.

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2021 ROKU



# SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2021 R.</b>	<b>8</b>
2.1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2021 ROKU	9
2.2	WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2021 ROKU	10
2.3	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W DRUGIEJ POŁOWIE 2021 ROKU	11
<b>3</b>	<b>OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A.</b>	<b>15</b>
3.1	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
3.2	OMÓWIENIE RACHUNKU WYNIKÓW DOM DEVELOPMENT S.A.	16
3.3	SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI	17
3.4	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	18
3.5	ANALIZA WSKAŹNIKOWA	18
3.5.1	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	18
3.5.2	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	19
3.5.3	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	20
3.6	PROGNOZY	20
3.7	UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE	20
3.8	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	20
3.9	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	20
<b>4</b>	<b>ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2021 ROKU</b>	<b>21</b>

# 1 PODSTAWOWE INFORMACJE O 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 spółki Sento S.A., prowadzącej działalność deweloperską w Krakowie, drugim co do wielkości rynku mieszkaniowym w Polsce.

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 KAPITAŁE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOSU
<b>Jednostki zależne</b>		
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 kapitałowej 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 oraz pozwalają Spółce i jej Grupie, budować silną markę w skali ogólnopolskiej.

### DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

Dom Development S.A. działa na terenie Warszawy, zaś dywersyfikację geograficzną działalności realizuje za pośrednictwem spółek zależnych.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. to wysokiej jakości organizacja o wysokim potencjale rozwoju. Zarząd Spółki dostrzega liczne możliwości związane z dalszym wzrostem Grupy w głównych aglomeracjach kraju. W nadchodzących latach można się spodziewać 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 tym 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 nieruchomości oraz budowlanej, które charakteryzują się znaczną cyklicznością. Jednocześnie, dzięki dużym zasobom gotówki i otwartym 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 względnie stabilną strukturę akcjonariatu. Przedstawiciele Groupe Belleforêt S.à r.l. zasiadają zarówno w Zarządzie, jak i Radzie Nadzorczej Spółki, współtworzyli Dom Development S.A. i są cennym źródłem wiedzy oraz wsparcia dla kadry zarządzającej Spółką i jej podmiotami zależnymi.

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

Akcje Dom Development S.A. znajdują się w portfelach licznych Otwartych Funduszy Emerytalnych, spośród których Aviva OFE Aviva Santander przekroczył w 2011 roku próg 5% udziału w ogólnej liczbie głosów i kapitale Spółki. Od czasu tego zawiadomienia, stan posiadania akcji Dom Development S.A. przez Aviva OFE Aviva Santander stale zawiera się w przedziale od 5% do 10% kapitału Spółki.

Szczegółową informację na temat akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania oraz zmian w ich stanie posiadania akcji w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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
<b>Groupe Belleforêt S.à r.l.</b>	<b>14 155 491</b>	<b>55,74</b>	<b>14 155 941</b>	<b>55,74</b>	-
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
<b>Zarząd</b>						
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	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 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., deweloperze 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 półrocza 2021 roku sprzedała 127 lokali netto.

### WYPŁATA REKORDOWEJ DYWIDENDY

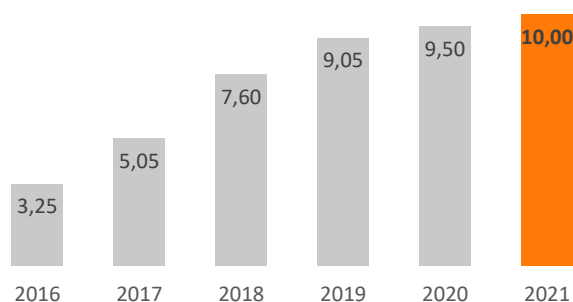
W 2021 roku Dom Development S.A. wypłaciła rekordową dywidendę w kwocie 10,00 zł na akcję.

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, zgodnie z pierwotnie założonym terminem wymagalności, tj. 15 listopada 2021 roku.

## 2.2 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

W I półroczu 2021 r. Spółka sprzedała 1 148 lokali, tj. o 4% więcej w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Spółka efektywnie zarządzała tempem sprzedaży łącząc rentowność z dużą skalą działalności – w I półroczu 2021 roku Dom Development S.A. niezmiennie miała największy udział w sprzedaży mieszkań w Warszawie.

We wszystkich segmentach rynku utrzymywał się silny popyt, a głównym ograniczeniem wolumenu sprzedaży mieszkań w Warszawie były wyzwania po stronie podażowej. W obliczu topniejącej oferty i dużego zainteresowania nabyciem mieszkań, widoczny był istotny wzrost cen nieruchomości. W I półroczu 2021 roku średnia wartość transakcji sprzedaży w Dom Development S.A. wzrosła do poziomu 758 tys. zł, tj. o 20% w porównaniu do I półrocza ubiegłego roku.

W minionym półroczu przejściowemu zmniejszeniu uległa oferta Spółki. Jest to wynikiem przesunięcia rozpoczęcia realizacji niektórych z inwestycji ze względu na opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych. Trudności po stronie podażowej na rynku mieszkaniowym występują już od wielu lat, jednak w ostatnim okresie istotnie się nasiliły, w szczególności na rynku warszawskim.

W Warszawie, w której warunki prowadzenia działalności deweloperskiej są najtrudniejsze spośród polskich aglomeracji, Dom Development S.A. z powodzeniem utrzymała jednak skalę działalności na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. Na koniec czerwca 2021 roku Spółka budowała 2 718 lokali w 18 projektach, tj. o 3% więcej niż rok wcześniej.

WYNIKI OPERACYJNE DOM DEVELOPMENT S.A.	2021	2020	ZMIANA
<b>Dane za I półrocze:</b>			
Sprzedaż	1 148	1 100	+4%
Przekazania	1 201	930	+29%
<b>Stan na 30 czerwca:</b>			
Oferta	564	1 422	-60%
Lokale w budowie	2 718	2 635	+3%
Lokale w banku ziemi	9 688	7 089	+37%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

Przedłużające się procedury, niedobór gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania oraz gotowych do realizacji projektów o satysfakcjonującej stopie zwrotu, ograniczają podaż mieszkań na rynku warszawskim. Mimo dużej konkurencji i niedoboru atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych, Spółka w minionym półroczu istotnie powiększyła swój bank ziemi, na który składają się grunty inwestycyjne w trakcie projektowania i uzyskiwania pozwoleń administracyjnych - zakupione oraz tzw. grunty kontrolowane, których nabycie Spółka zabezpieczyła, jednak przeniesienie własności i pełna płatność ceny zakupu są odroczone do czasu uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych. Dzięki takiej strategii zakupowej, Spółka jest w stanie w szybkim tempie od finalizacji zakupu gruntu wprowadzać nowe inwestycje do realizacji. W I półroczu 2021 bank ziemi Dom Development S.A. po raz pierwszy przekroczył 9 tysięcy lokali, odnotowując wzrost o 37% w porównaniu do stanu na koniec czerwca 2020 roku. Wszystkie grunty w banku ziemi Dom Development S.A. znajdują się na terenie Warszawy.

## 2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI 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 dużą presją rynkową, jednak dzięki doświadczeniu i jakości realizowanych projektów, sprzedaż 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 długiej perspektywie czasu.

#### 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 cieszący się zaufaniem społecznym i 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 Warszawie, gdzie Spółka prowadzi działalność, wciąż utrzymywała się na poziomie poniżej tzw. 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 poziom inflacji, wspierają popyt na rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na rynku pracy może mieć kluczowe znaczenie dla kondycji 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 swojej oferty.

## DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

Działalność deweloperska wymaga dużego i długoterminowego zaangażowania kapitałowego, stąd szczególny nacisk Zarządu Spółki na poziom płynności Spółki. 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 na okaziciela 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 – w I półroczu 2021 roku, podobnie jak w poprzednich latach, wynosiła ona około 40:60, tj. około 40% mieszkań sprzedawanych przez Spółkę 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 przełożenia na rzeczywistość – mimo spadku produktu krajowego brutto, na rynku mieszkaniowym utrzymywał się silny popyt. Mocne odbicie gospodarki w I półroczu 2021 roku dodatkowo wzmocniło koniunkturę na rynku nieruchomości.

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

## REGULACJE PRAWNE

Potencjalne przyszłe zmiany w prawie stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność Spółki 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 Spółki w II półroczu 2021 roku.

W dłuższym horyzoncie czasowym, do głównych ryzyk w wymiarze operacyjnym i finansowym należy zaliczyć 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.

Zarząd Spółki ocenia jednak, że wpływ takiego obowiązku może odbić się na działalności i wynikach Spółki 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 Spółki 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, wrzuceń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących), czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i terminowego zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Kluczowym dla Spółki 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 jest największy i charakteryzuje się najwyższym poziomem cen spośród polskich miast.

Rynek warszawski charakteryzuje się jednak także największymi wyzwaniami w realizacji inwestycji deweloperskich – stołeczna podaż mieszkań znajduje się pod silną presją z powodu niedoboru gruntów inwestycyjnych o uregulowanej sytuacji prawnej, a także opóźnień w pracach planistycznych i decyzji administracyjnych. Zarząd Spółki mityguje ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku warszawskim poprzez dywersyfikację geograficzną w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Spółka realizuje strategię dywersyfikacji geograficznej poprzez podmioty zależne – 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, drugim po Warszawie, największym rynku mieszkaniowym w Polsce. 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 w nadchodzących latach. Celem Zarządu Dom Development S.A. jest połączenie dywersyfikacji geograficznej działalności z utrzymaniem przez Spółkę pozycji lidera rynku warszawskiego, który jest obecnie najbardziej perspektywnym i dochodowym rynkiem mieszkaniowym w Polsce.

## POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

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

W I półroczu 2021 roku rynekowa podaż nowych mieszkań 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, Spółka rozbudowała bank ziemi pozyskując nowe grunty inwestycyjne, a potencjał

lokalizacji pod przyszłe projekty po raz pierwszy w historii Dom Development S.A. przekroczył 9 tysięcy lokali.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczenie 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, Spółka oraz jej podmioty zależne wchodzące w skład Grupy miały ponad 17 tysięcy lokali w banku ziemi. Jest to największy w historii Grupy potencjał 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 Spółki 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 Spółce utrzymanie satysfakcjonującej rentowności sprzedaży.

### **3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A.**



### 3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe 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 sprawozdaniem finansowym, zostały w przedmiotowym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. 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 na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej Spółki spowodowanej pandemią. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia przedmiotowego śródrocznego

skróconego sprawozdania finansowego spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Przedmiotowe niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

### 3.2 OMÓWIENIE RACHUNKU WYNIKÓW DOM DEVELOPMENT S.A.

WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2021	I półrocze 2020	Zmiana r/r
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>			
Przychody ze sprzedaży	852 582	600 295	42,0%
Zysk brutto ze sprzedaży	265 738	179 620	47,9%
Zysk operacyjny - EBIT	203 825	121 075	68,3%
Zysk netto	277 250	90 700	205,7%
<b>Zysk netto na akcję - podstawowy</b>	<b>10,94</b>	<b>3,61</b>	<b>203,0%</b>

W I półroczu 2021 roku Dom Development S.A. wykazała przychody ze sprzedaży o wartości 852 582 tys. zł, tj. o 42% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spółka rozpoznała w wynikach przychody ze sprzedaży 1 201 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.

W strukturze przekazania istotny udział miały apartamenty z inwestycji takich jak Marina Mokotów, Apartamenty Ogrodowa czy Żoliborz Artystyczny, co spowodowało wzrost średniej wartości lokalu rozpoznanego w wyniku do poziomu 710 tys. zł wobec 645 tys. zł rok wcześniej.

Dynamika wzrostu rocznego zysku brutto wyniosła 47,9% i przekraczała o niemal 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 stabilnym poziomie kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, przełożyły się na bardzo wysoką roczną dynamikę zysku operacyjnego (68,3%).

Istotnym wsparciem wyniku netto Spółki w I półroczu 2021 roku były przychody finansowe w kwocie 116 507 tys. zł wobec 2 287 tys. zł rok wcześniej. Głównym składnikiem tej pozycji rachunku wyników były dywidendy otrzymane przez Spółkę od jej podmiotów zależnych, które w I półroczu 2021 roku wyniosły 112 608 tys. zł. W efekcie, zysk netto Dom Development S.A. wzrósł w I półroczu 2021 roku do poziomu 277 250 tys. zł, tj. ponad dwukrotnie w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.



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

### 3.3 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI

Sytuacja majątkowa Spółki w I półroczu 2021 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

#### AKTYWA

W strukturze aktywów Spółki, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe – zapasy o wartości 1 671 590 tys. zł stanowiły 62% sumy bilansowej Spółki, która na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 2 706 519 tys. zł. Zarówno wartość zapasów, jak i suma bilansowa Dom Development S.A. znajdowały się na poziomie zbliżonym do stanu na koniec roku 2020.

Spółka niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych w wysokości 400 679 tys. zł. Ponadto, na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych Spółka posiadała 15 964 tys. zł. Istotnym składnikiem majątku Spółki, stanowiącym 78% wartości jej aktywów trwałych są inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu o łącznej wartości 348 417 tys. zł. Największą wartość bilansową wśród jednostek zależnych Dom Development S.A. miały spółki deweloperskie: Euro Styl S.A. (265 473 tys. zł) oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (79 002 tys. zł).

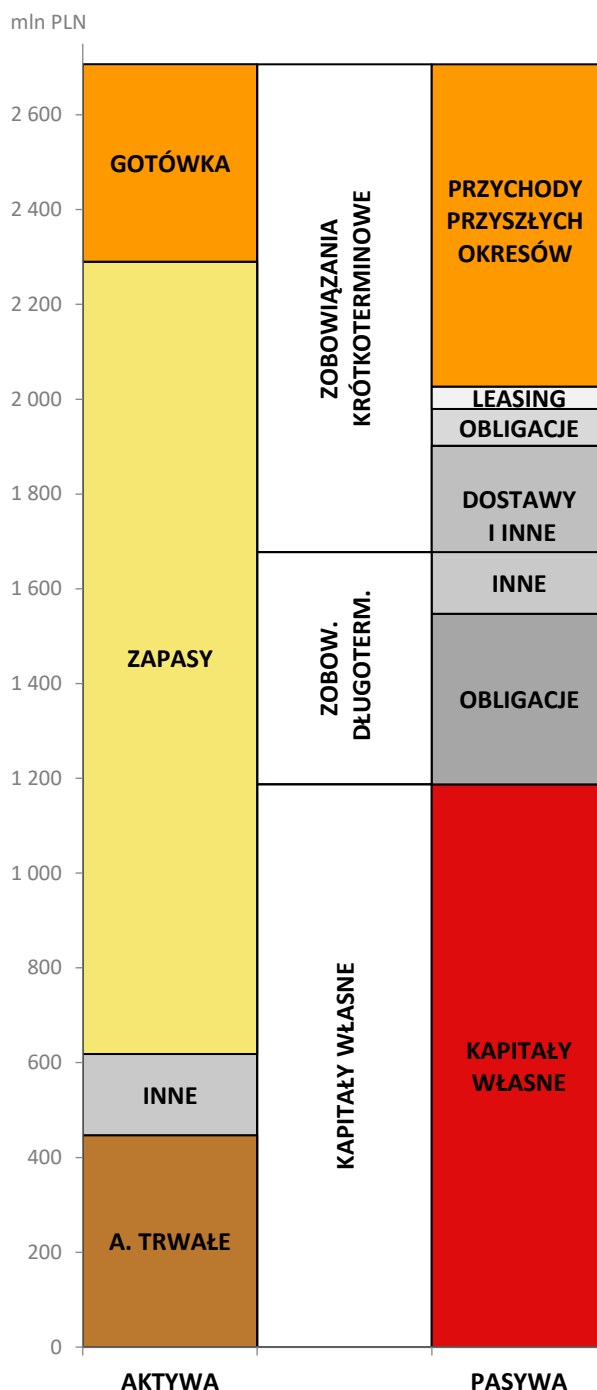
#### PASYWA

Zarząd Spółki duży nacisk kładzie na jej bezpieczeństwo finansowe, co znajduje odzwierciedlenie m.in. w strukturze źródeł jej finansowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku, Spółka posiadała kapitały własne w wysokości 1 187 403 tys. zł. Kolejną główną pozycją pasywów Spółki są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 679 973 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 emisji 110 000 tys. zł obligacji, opisaney w pkt. 2.1 niniejszego Sprawozdania.

związku z tym Dom Development S.A., poza informacją o liczbie przekazanych w danym okresie lokali, informuje także o wolumenie bieżącej sprzedaży liczonej w oparciu o umowy przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne w ujęciu netto, tj. z uwzględnieniem rezygnacji. Wyniki operacyjne Spółki, w tym bieżącej sprzedaży i przekazania lokali, zostały omówione w nocie 2.2. niniejszego Sprawozdania.

#### STRUKTURA BILANSU SPÓŁKI NA 30 CZERWCA 2021 R.



### 3.4 PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2021	I poł. 2020	Zmiana
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego</b>	<b>531 841</b>	<b>220 111</b>	<b>142%</b>
Przepiływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(16 969)	52 760	(132)%
Przepiływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	64 367	5 313	1 112%
Przepiływy pieniężne z działalności finansowej netto	(178 560)	106 000	(268)%
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego</b>	<b>400 679</b>	<b>384 184</b>	<b>4%</b>

W I półroczu 2021 roku Dom Development S.A. wykazała wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 16 969 tys. zł wobec wpływu 52 760 tys. zł rok wcześniej. Głównym składnikiem rachunku przepływu pieniężnych, obniżającym saldo środków wygenerowanych z działalności operacyjnej, była pozycja zysk na inwestycjach (113 317 tys. zł) oraz zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów (99 740 tys. zł). W ramach pozycji zysk na inwestycjach wykazano 112 608 tys. zł dywidendy z zysku za 2020 rok wypłaconej przez podmioty zależne Spółki, która została następnie uwzględniona jako wpływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej.

Spółka wykazała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 64 367 tys. zł. Głównym źródłem środków pieniężnych na tym poziomie rachunku przepływu były opisane powyżej dywidendy od podmiotów zależnych Spółki w kwocie 112 608 tys. zł. Wzrost salda przepływu pieniężnych z działalności inwestycyjnej netto w I półroczu 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wynika przede wszystkim z przesunięcia wypłaty dywidendy od jednostek

zależnych Spółki z zysku za 2019 rok na trzeci kwartał 2020 roku. Ponadto, w ramach działalności inwestycyjnej, w I półroczu 2021 roku Dom Development S.A. wydała 50 917 tys. zł z tytułu udzielonych pożyczek, które zostały wypłacone podmiotom powiązanim z Sento S.A. i miały na celu przede wszystkim budowanie przyszłego potencjału działalności Grupy w Krakowie poprzez akwizycje gruntów. W I półroczu 2021 roku Dom Development S.A. wykazała 178 560 tys. zł wypływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej. Główną pozycją rachunku przepływu 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. Istotna różnica w saldzie przepływu 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 Dom Development S.A. uległ zmniejszeniu netto o 131 162 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2021 roku osiągnął wartość 400 679 tys. zł.

### 3.5 ANALIZA WSKAŹNIKOWA

#### 3.5.1 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2021	I poł. 2020
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	31,2%	29,9%
<b>Marża zysku operacyjnego</b>	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	23,9%	20,2%
<b>Marża netto</b>	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	32,5%	15,1%
<b>ROE (zwrot z kapitałów własnych)</b>	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	37,1%	19,9%
<b>ROA (zwrot z aktywów)</b>	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	16,7%	8,5%

W ocenie Zarządu, Spółka osiągnęła w I półroczu 2021 roku bardzo satysfakcjonującą rentowność na wszystkich poziomach działalności. 31,2% marży brutto ze sprzedaży jest wynikiem wyróżniającym Dom Development S.A. na tle branży. Tak wysoki poziom rentowności sprzedaży 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 utrzymała koszty sprzedaży i ogólnego zarządu na poziomie zbliżonym do I półroczu 2020 roku. W połączeniu ze wzrostem przychodów ze sprzedaży i rentowności ze sprzedaży brutto, marża operacyjna Dom Development S.A. w I półroczu 2021 roku wzrosła do 23,9%, tj. o 3,7 pp. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.

Rosnąca dywersyfikacja działalności w ramach Grupy przekłada się także na wzrost przychodów finansowych Spółki z tytułu dywidend od podmiotów zależnych, które

w I półroczu 2021 roku wyniosły 112 608 tys. zł, podnosząc marżę zysku netto Dom Development S.A. za ten okres o 17,4 pp. do poziomu 32,5%.

Skokowy wzrost marży netto w I półroczu 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej wynika przede wszystkim w przesunięcia w 2020 roku wypłaty z zysku od jednostek zależnych na III kwartał.

Spółka osiągnęła także bardzo wysoką stopę zwrotu z kapitałów własnych (ROE) – zysk netto za ostatnie 12 miesięcy w odniesieniu do wartości kapitałów własnych Spółki na początku tego okresu, tj. wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku, wyniosła 37,1%. Analogicznie kalkulowana stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła 16,7%. 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 przekazania ma miejsce w drugiej połowie roku. Taka sytuacja miała miejsce także w II połowie 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
<b>Bieżący (current ratio)</b>	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	6,47	4,89
<b>Szybki (quick ratio)</b>	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,68	1,39
<b>Natychmiastowy (cash ratio)</b>	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,15	1,13

\*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności przez spółki z sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja finansowa Spółki. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. 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 rozpoczynania poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Dom Development S.A. jest w ocenie Zarządu Spółki bardzo dobra. Spółka niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżący płynności wzrósł na przestrzeni I półroczu 2021 roku z poziomu 4,89 do 6,47, głównie za sprawą zmniejszenia wartości zobowiązań krótkoterminowych z 1 220 787 tys. zł do 1 029 245 tys. zł. Spadek ten przełożył się także wzrost wartości pozostałych analizowanych wskaźników płynności – szybkiego oraz natychmiastowego.

Wszystkie opisane powyżej wskaźniki płynności kształtują się na poziomach bardzo komfortowych i umożliwiających Zarządowi Spółki 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 Spółki.

### 3.5.3 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2021	31.12.2020
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	43,9%	41,8%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	127,9%	139,1%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	56,1%	58,2%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	36,9%	32,1%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	1,8%	(15,1)%

\*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych i lokat bankowych powyżej 3 miesięcy

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczęcie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2021 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2020 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki

do źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który z bardzo niskiego, ujemnego poziomu (15,1)% na koniec 2020 roku, wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku osiągnął wartość 1,8%. Zmiana ta wynika przede wszystkim z opisanej w pkt. 2.1. emisji obligacji Spółki oraz zmniejszenia stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z 531 841 tys. zł do wciąż bardzo wysokiego poziomu 400 679 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 Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych Spółki zostały przedstawione w nocie 7.22 do śródrocznego skróconego 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 nocie 7.20 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.

### 3.9 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

## 4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności 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 Dom Development S.A. w I półroczu 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

---

**Jarosław Szanajca**

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

---

**Leszek Stankiewicz**

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

---

**Małgorzata Kolarska**

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

---

**Mikołaj Konopka**

Członek Zarządu Dom Development S.A.

---

**Terry R. Roydon**

Członek Zarządu Dom Development S.A.