



WARSZAWA
WROCLAW
KRAKOW



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT



DOM
CONSTRUCTION

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA 2022 ROK

16 MARCA 2023

3 093

**SPRZEDANYCH LOKALI
NA RYNKU DETALICZNYM**

-24% r/r

374 mln zł

GOTÓWKI NA 31.12.2022

4 mln zł ponad dług odsetkowy

410 mln zł

ZYSKU NETTO ZA 2022 ROK

nowy rekord

397

ZAKONTRAKTOWANYCH LOKALI

NOWY SEGMENT SPRZEDAŻY

pierwsza transakcja na rzecz
inwestora instytucjonalnego
(Private Rented Sector)

10,50 zł na akcję

WYPŁACONEJ DYWIDENDY

łącznie 268 mln zł

Kraków

**ROZWÓJ I KONSOLIDACJA
DZIAŁALNOŚCI**

PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH ZA 2022 ROK



PRZYCHODY

2022

2 419 mln zł

2021

1 897 mln zł

Zmiana

+522 mln zł
+27%

31%

MARŻY BRUTTO

2021: 33%

ZYSK NETTO

2022

410 mln zł

2021

325 mln zł

Zmiana

+85 mln zł
+26%

17%

MARŻY NETTO

2021: 17%

GEARING

31.12.2022

(0.3)%

31.12.2021

(20)%

GOTÓWKA

31.12.2022

PLN 374m

33%

ROE

2021: 28%

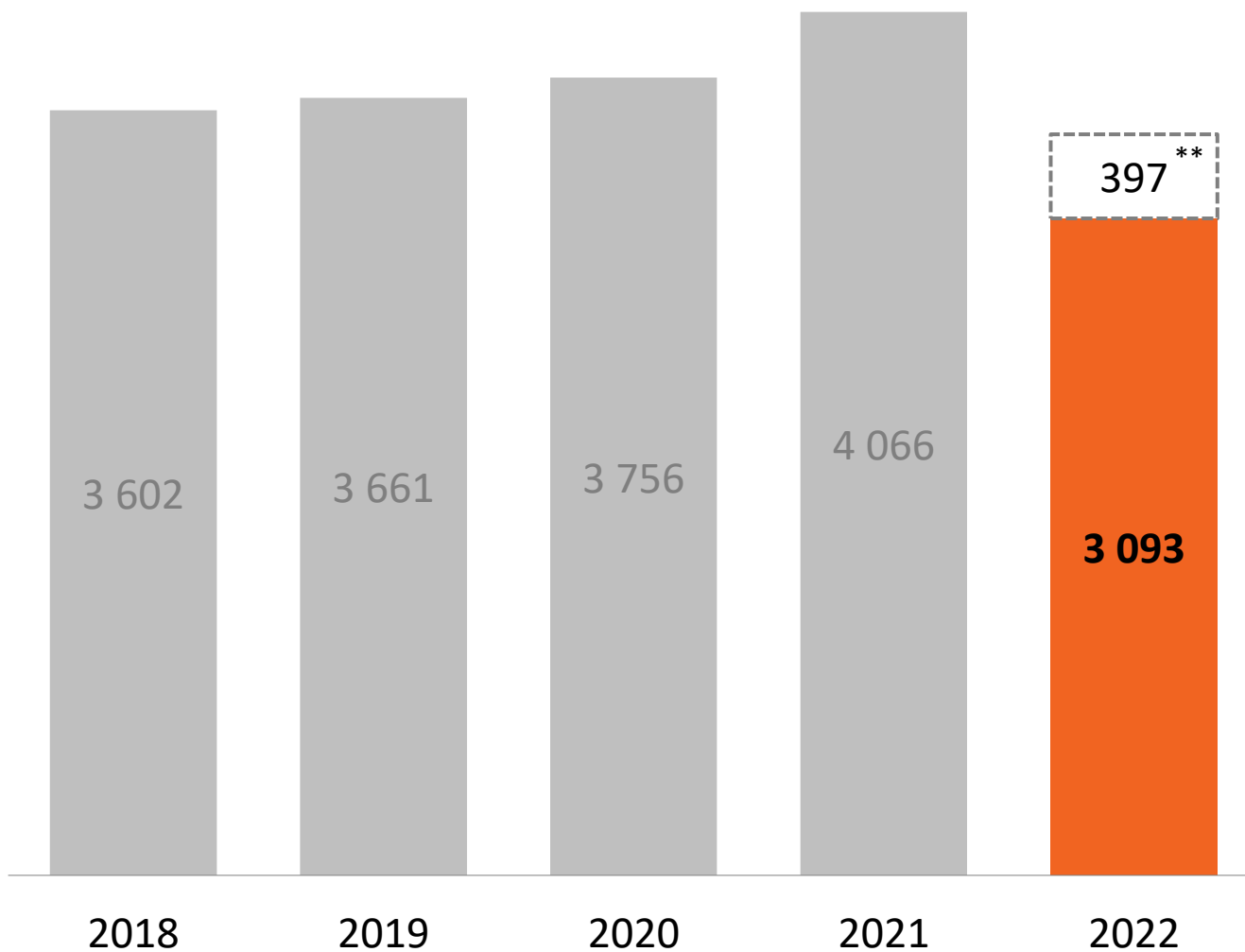
- **Spadek sprzedaży na rynku mieszkaniowym**
- **Wzrost stóp procentowych oraz kwietniowa rekomendacja KNF** – ograniczyły znacznie dostępność kredytów hipotecznych
- **Wzrost inflacji i ujemne realne oprocentowanie lokat** – wciąż zachęcają do inwestowania oszczędności w zakup nieruchomości
- **Wyhamowanie inwestycji mieszkaniowych i ograniczona podaż** – równoważą spadek popytu, stabilny poziom cen pomimo spadku wolumenu sprzedaży
- **Wzrost popytu i cen na rynku najmu** – efekt napływu uchodźców z Ukrainy oraz powrotu studentów na uniwersytety
- **Kryzys energetyczny** – czynnik pogłębiający inflację
- **Stabilizacja kosztów budowy w IV kwartale** – wzrost dostępności i elastyczności cenowej podwykonawców

SPRZEDAŻ ROCZNA

SPADEK WOLUMENU SPRZEDAŻY NA POZIOMIE DUŻO MNIEJSZYM NIŻ RYNKOWY*



Liczba lokali



Sprzedaż netto lokali na rynku detalicznym	2022	2021	Zmiana r/r
Warszawa	1 738	2 165	(20)%
Trójmiasto	793	1 263	(37)%
Wrocław	354	519	(32)%
Kraków***	208	119	+75%
Grupa Kapitałowa Dom Development	3 093	4 066	(24)%

***Grupa prowadzi działalność na rynku krakowskim od lipca 2021 roku

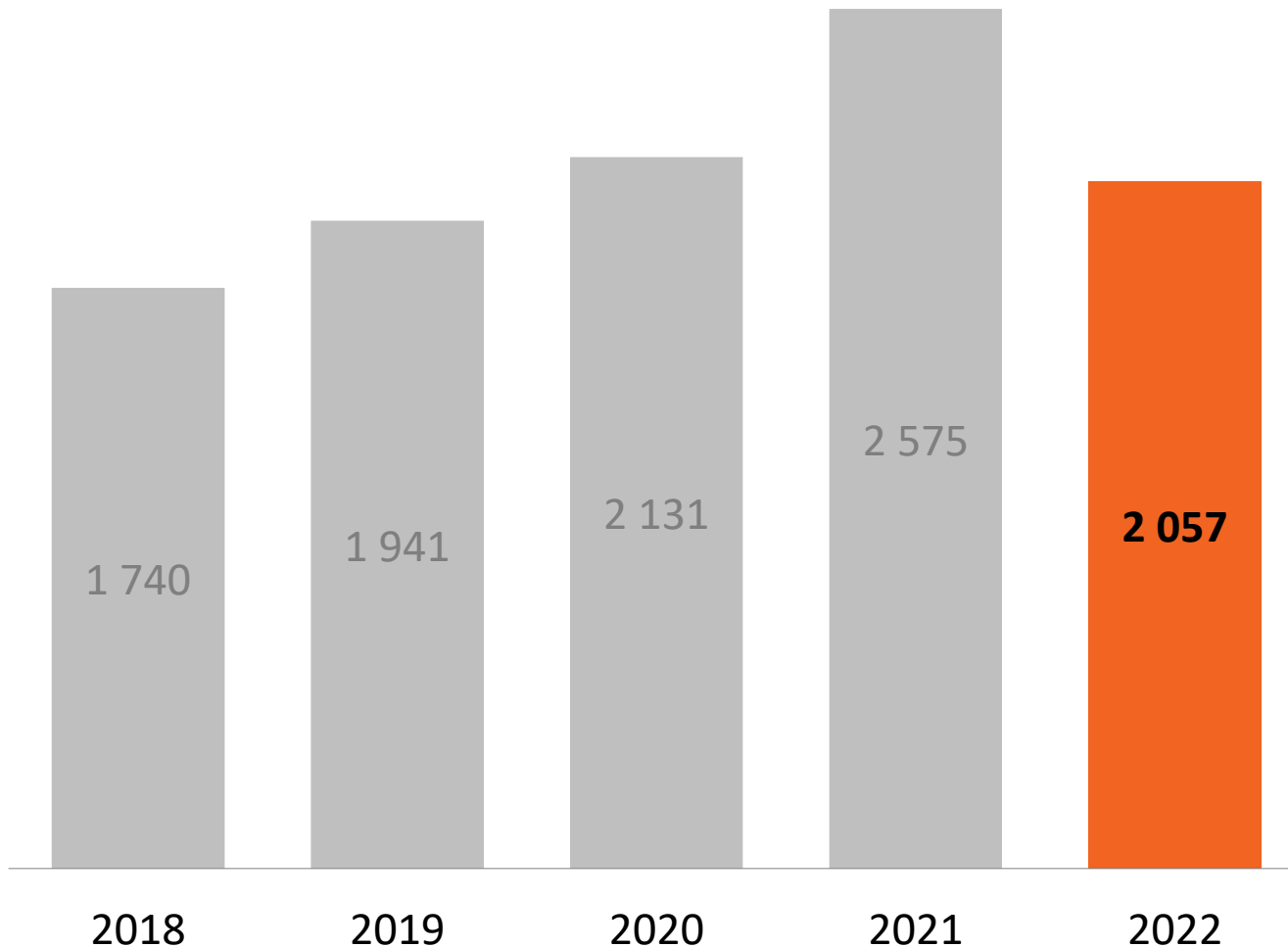
*Według danych Rednet Consulting łączna sprzedaż nowych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce spadła o 45% r/r

**Grupa zakontraktowała budowę 397 lokali w Warszawie na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector)

WARTOŚĆ SPRZEDAŻY

OGRANICZENIE WARTOŚCI SPRZEDAŻY Z POWODU NIŻSZEGO WOLUMENU

mIn PLN



Wartość sprzedaży netto (mIn PLN)**	2022	2021	Zmiana r/r
Warszawa	1 257	1 577	(20)%
Trójmiasto	513	696	(26)%
Wrocław	178	230	(23)%
Kraków*	109	72	-
Grupa Kapitałowa Dom Development	2 057	2 575	(20)%

*Grupa prowadzi działalność na rynku krakowskim od lipca 2021 roku

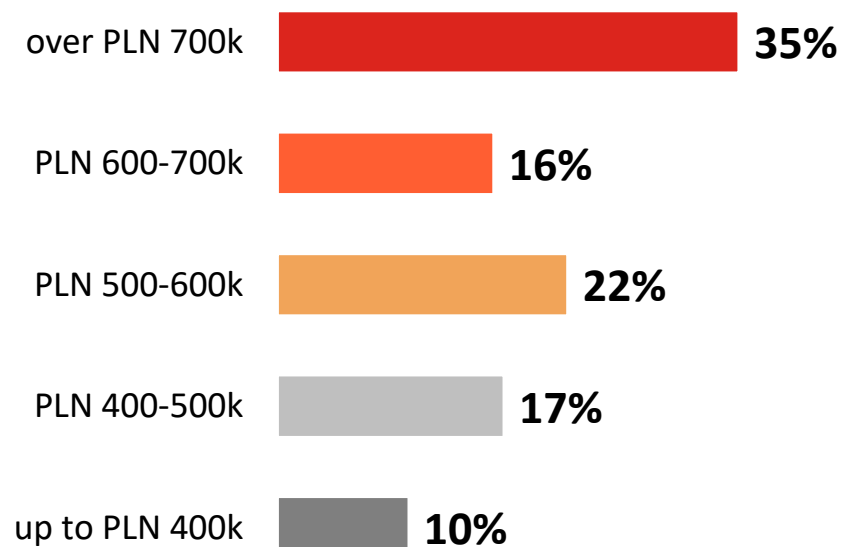
**Z wyłączeniem transakcji w segmencie PRS

SEGMENTACJA SPRZEDAŻY W 2022 ROKU

73% SPRZEDANYCH LOKALI O WARTOŚCI PONAD 500 TYS. PLN



Segmentacja wartości sprzedaży mieszkań Grupy Kapitałowej Dom Development w 2022 roku



Średnia wartość transakcji (tys. PLN)	2022	2021	Zmiana r/r
Warszawa	721	774	(7)%
Trójmiasto	640	568	+13%
Wrocław	530	459	+15%
Kraków	562	576	(2)%
Grupa Kapitałowa Dom Development	671	667	+1%

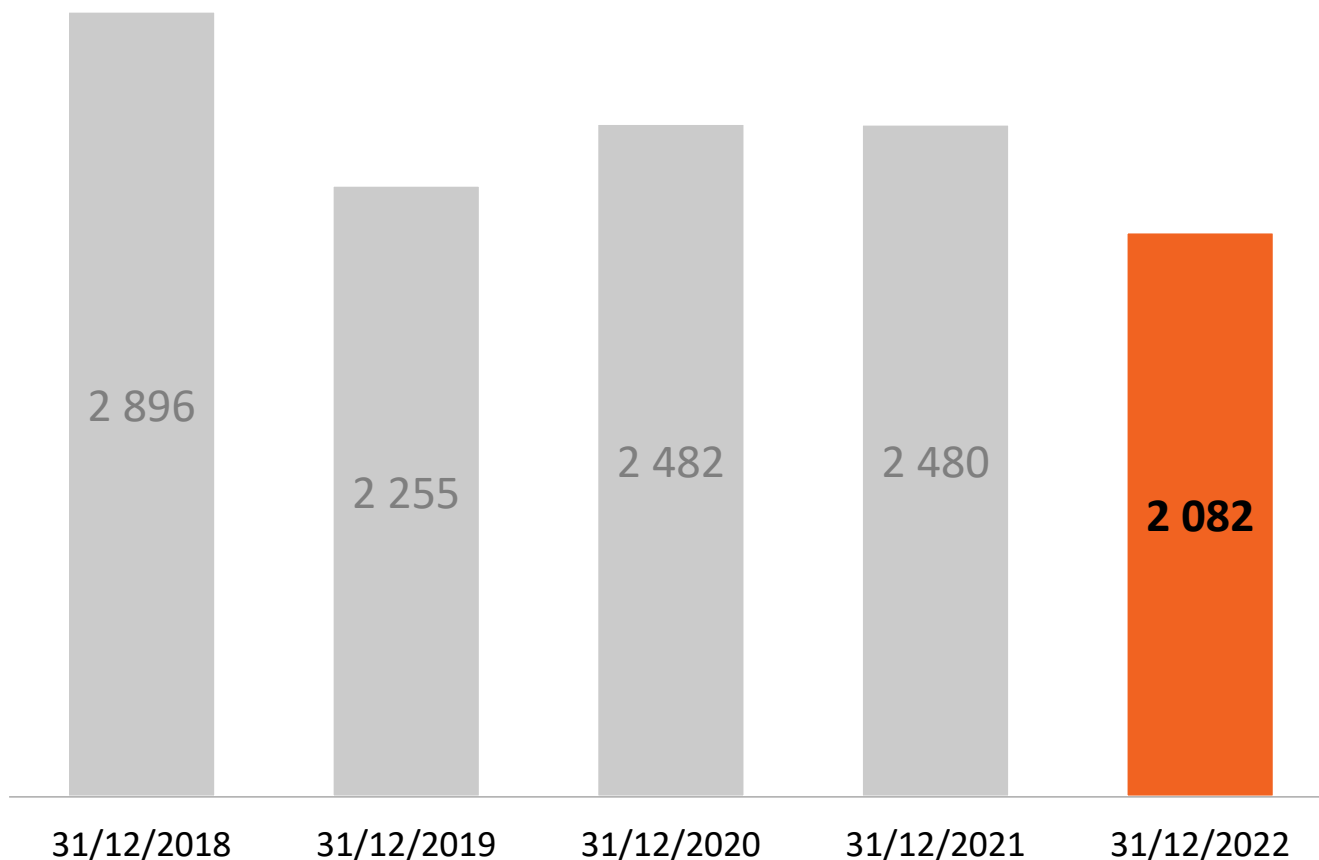
Wartość transakcji obejmuje cenę mieszkania wraz z ewentualnym wykończeniem, komórką lokatorską i miejscem postojowym.

OFERTA

DOSTOSOWANIE POZIOMU OFERTY DO ZMNIEJSZONEGO POPYTU RYNKOWEGO



Liczba lokali w ofercie

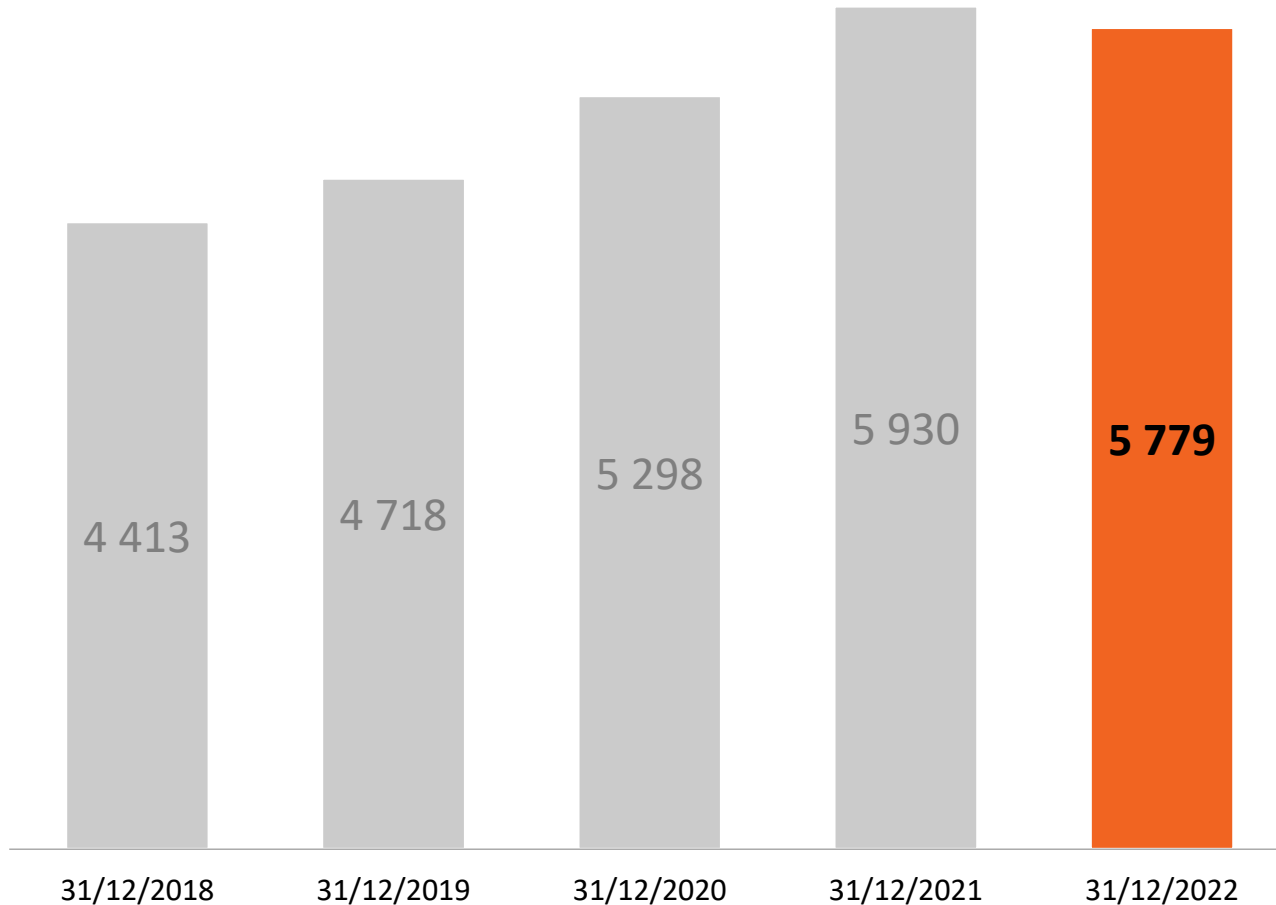


Oferta w podziale na rynki	31.12. 2022	31.12. 2021	Zmiana r/r
Warszawa	794	1 161	(32)%
Trójmiasto	586	753	(22)%
Wrocław	383	457	(16)%
Kraków	319	109	+193%
Grupa Kapitałowa Dom Development	2 082	2 480	(16)%

INWESTYCJE W REALIZACJI

SKALA BUDÓW DOSTOSOWANA DO LOKALNYCH WARUNKÓW RYNKOWCH

Liczba lokali

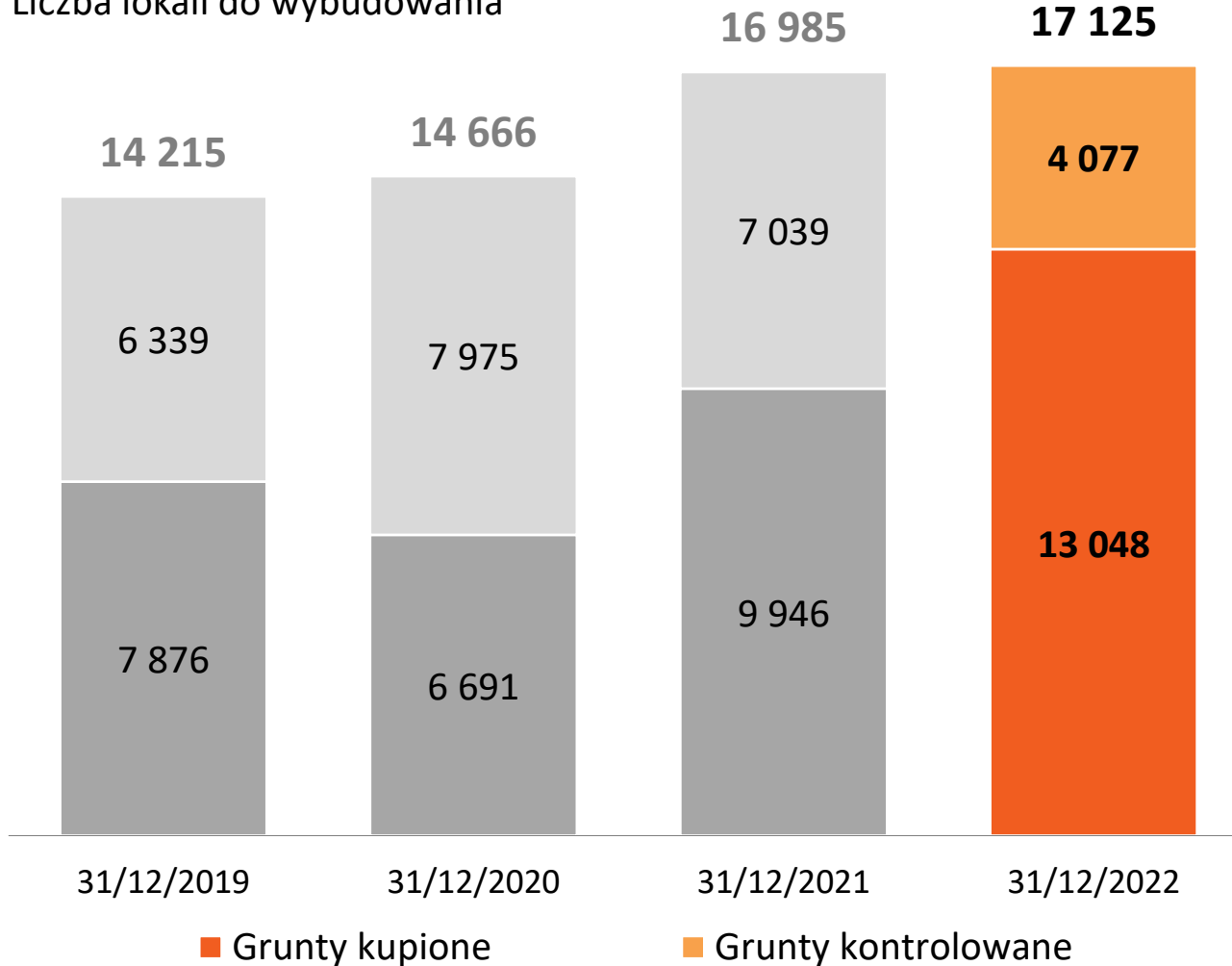


Lokale w budowie	31.12. 2022	31.12. 2021	Zmiana r/r
Warszawa	3 053	2 584	+18%
Trójmiasto	1 795	2 283	(21)%
Wrocław	597	873	(32)%
Kraków	334	190	+76%
Grupa Kapitałowa Dom Development	5 779	5 930	(3)%

BANK ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE

OPTYMALNY BANK ZIEMI – PONAD 17 TYSIĘCY LOKALI DO WYBUDOWANIA

Liczba lokali do wybudowania

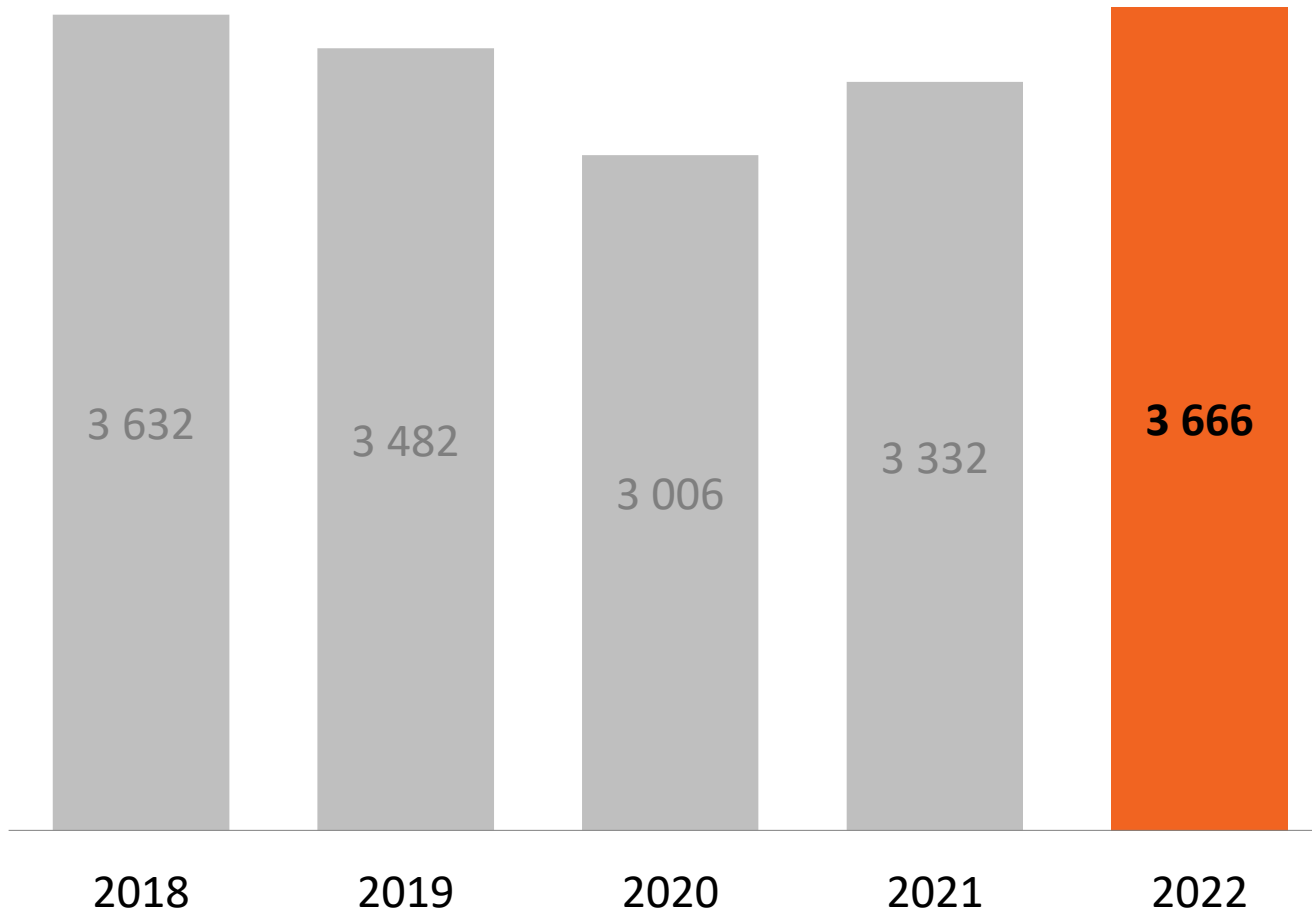


Bank ziemi	Grunty kupione	Grunty kontrolowane	Razem	Zmiana r/r
Warszawa	6 222	3 231	9 453	+1%
Trójmiasto	4 371	592	4 963	(5)%
Wrocław	1 399	254	1 653	(4)%
Kraków	1 056	0	1 056	+45%
Grupa Kapitałowa Dom Development	13 048	4 077	17 125	+1%

PRZEKAZANIA

REKORDOWA LICZBA PRZEKAZANYCH LOKALI PRZY WYNIKU NPS NA POZIOMIE 70 PKT*

Liczba lokali



Przekazania lokali	2022	2021	Zmiana r/r
Warszawa	1 921	1 798	+7%
Trójmiasto	1 078	972	+11%
Wrocław	390	470	(17)%
Kraków**	277	92	-
Grupa Kapitałowa Dom Development	3 666	3 332	+10%

**Grupa prowadzi działalność na rynku krakowskim od lipca 2021 roku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

KOLEJNY REKORDOWY ROK GRUPY DOM DEVELOPMENT

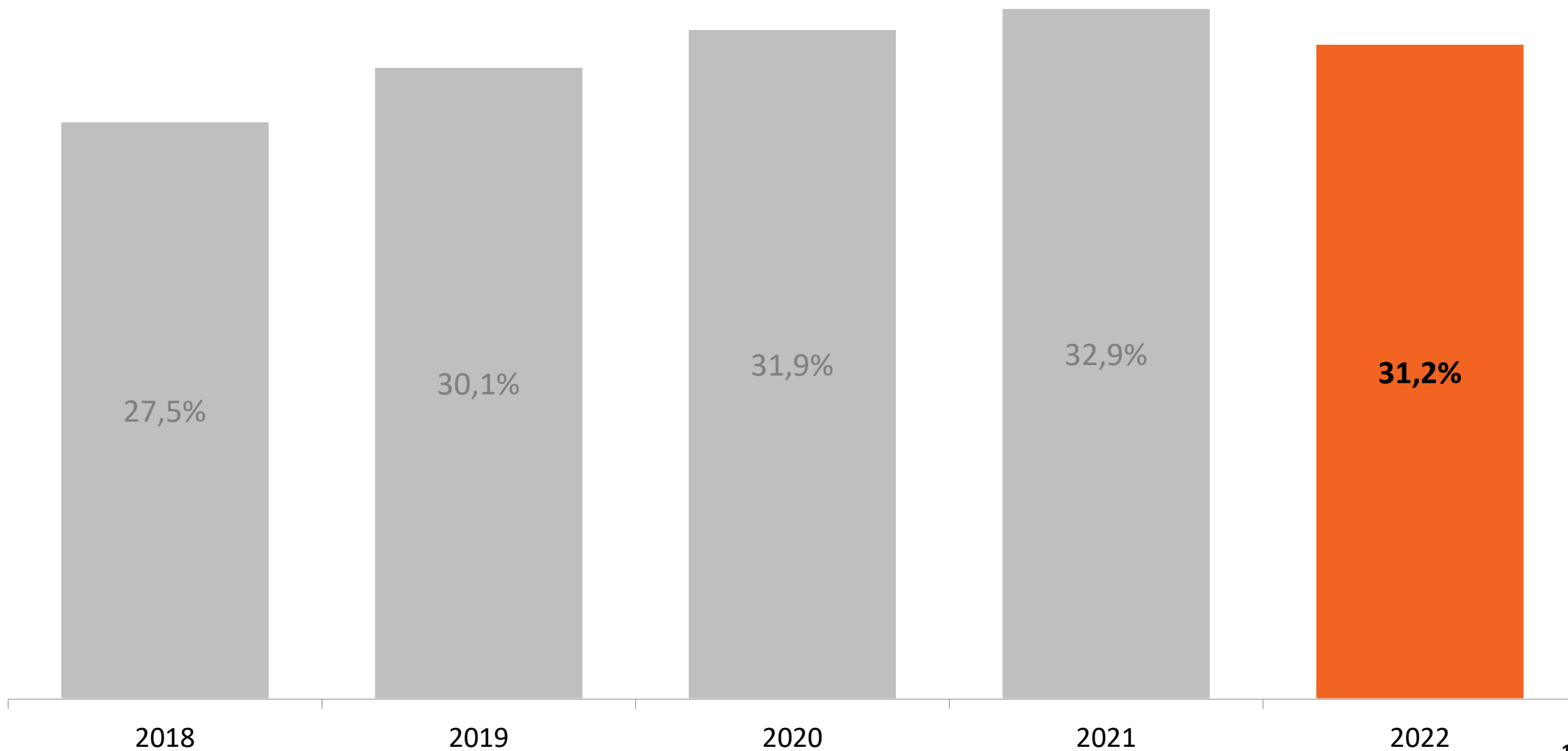


Rachunek zysków i strat	2022	2021	Zmiana
Przychody ze sprzedaży, w tym	2 419,3	1 897,5	+27%
<i>Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych*</i>	2 133,9	1 861,3	+15%
<i>Przekazane lokale (szt.)</i>	3 666	3 332	+10%
<i>Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych na lokal (tys. PLN)</i>	582,1	558,6	+4%
Zysk brutto ze sprzedaży	755,8	625,2	+21%
<i>Marża brutto</i>	31,2%	32,9%	(1,7) p.p.
Zysk operacyjny (EBIT)	502,0	413,1	+22%
<i>Marża EBIT</i>	20,7%	21,8%	(1,1) p.p.
Zysk brutto	512,6	405,5	+26%
<i>Marża zysku brutto</i>	21,2%	21,4%	(0,2) p.p.
Zysk netto	410,3	325,3	+26%
<i>Marża zysku netto</i>	17,0%	17,1%	(0,1) p.p.
<i>Zysk na akcję (PLN)</i>	16,07	12,89	+25%

IAS 15 (przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych rozpoznawane w momencie przekazania), dane w mln PLN

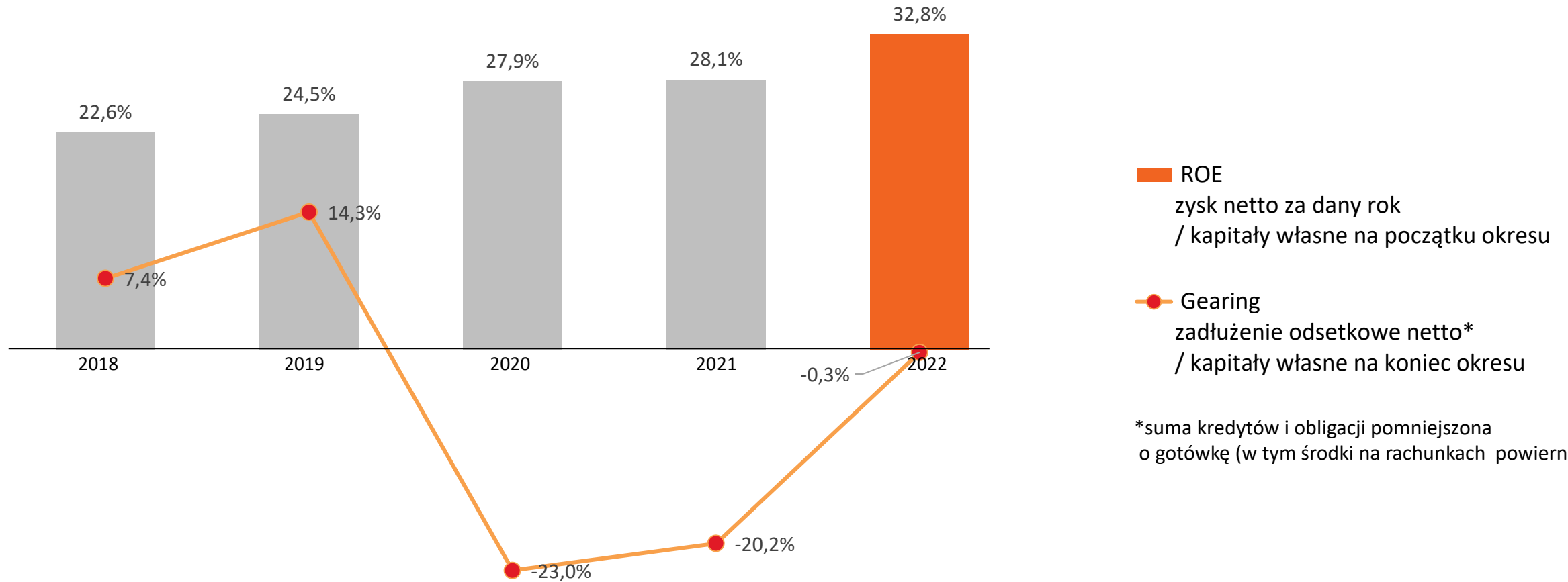
MARŻA BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

MARŻA BRUTTO POZOSTAJE SILNA POMIMO PRESJI ROSNĄCYCH KOSZTÓW PRODUKCJI



ROE I GEARING

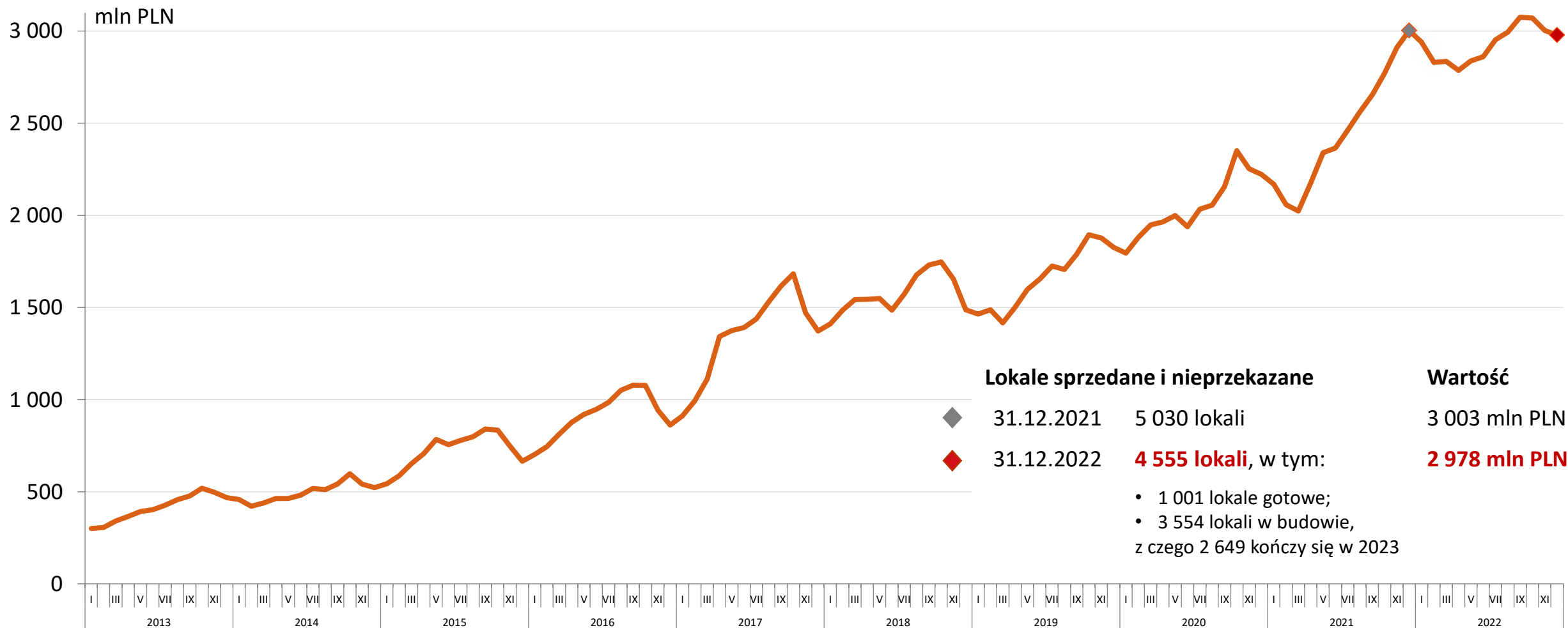
ŁĄCZYMY WYSOKĄ RENTOWNOŚĆ KAPITAŁU WŁASNEGO Z NISKIM ZADŁUŻENIEM



- ROE
zysk netto za dany rok
/ kapitały własne na początku okresu
- Gearing
zadłużenie odsetkowe netto*
/ kapitały własne na koniec okresu

*suma kredytów i obligacji pomniejszona o gotówkę (w tym środki na rachunkach powierniczych)

SKUMULOWANA SPRZEDAŻ NETTO DO ROZPOZNANIA W WYNIKACH PRZYSZŁYCH OKRESÓW (LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE)



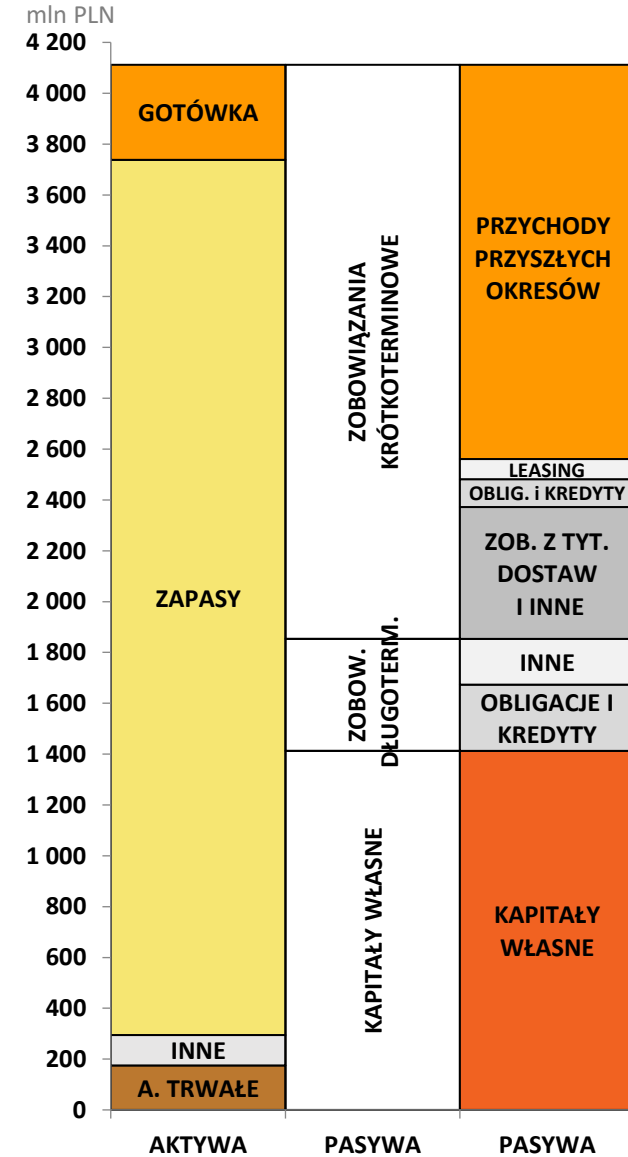
BILANS

SILNY BILANS I NISKIE ZADŁUŻENIE

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2021	Zmiana
Aktywa obrotowe, w tym:	3 937	3 767	+4%
Gotówka	374	648	(42)%
<i>w tym na rachunkach powierniczych</i>	70	41	+71%
Zapasy, w tym:	3 443	3 025	+14%
<i>grunty i projekty w budowie</i>	3 055	2 550	+20%
<i>gotowe lokale, miejsca postojowe i komórki</i>	287	259	+11%
Aktywa trwałe	175	110	+59%
AKTYWA RAZEM	4 112	3 878	+6%

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021	Zmiana
Kapitały własne	1 413	1 249	+13%
Zobowiązania razem	2 697	2 628	+3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	440	523	(16)%
<i>w tym zobowiązania odsetkowe (obligacje i kredyty)</i>	260	342	(24)%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 258	2 106	+7%
<i>przychody przyszłych okresów</i>	1 551	1 556	<1%
<i>zobowiązania odsetkowe (obligacje i kredyty)</i>	109	51	+114%
PASYWA RAZEM	4 112	3 878	+6%

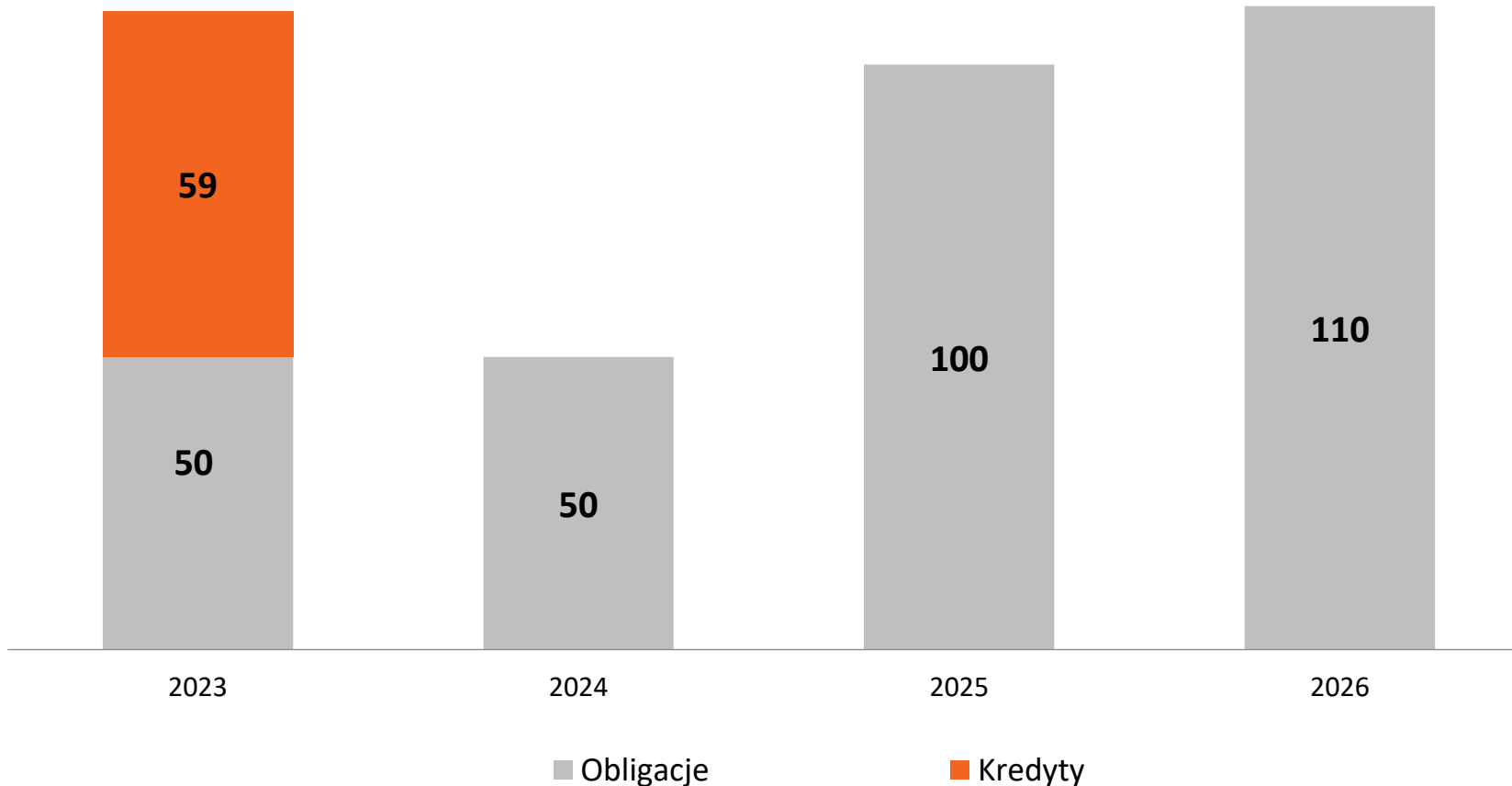
mln PLN



STRUKTURA ZAPADALNOŚCI DŁUGU

WYSOKI POZIOM DOSTĘPNEGO KAPITAŁU I ROZŁOŻONE W CZASIE TERMINY ZAPADALNOŚCI ZADŁUŻENIA POZWALAJĄ NA ELASTYCZNOŚĆ W DZIAŁANIU

mIn PLN



374 mln zł
GOTÓWKI

331 mln zł
NIEWYKORZYSTANYCH
LINII KREDYTOWYCH

stan na 31.12.2022 r.

CASH FLOW

DOBRY CASH FLOW OPERACYJNY ZAPEWNIĄ BEZPIECZEŃSTWO



Cash flow	31.12.2022	31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	512,6	405,5
Zmiany stanu zapasów	(191,9)	(367,8)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	56,2	431,0
Zmiany innych elementów 'operacyjnych'	(54,7)	6,2
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	322,2	474,9
Odsetki zapłacone i otrzymane	(17,1)	(12,3)
Zapłacony podatek dochodowy	(109,7)	(68,9)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	203,6	393,7
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(215,8)	(66,5)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(290,6)	(305,9)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(302,9)	21,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	607,0	585,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	304,2	607,0

mIn PLN

- Spadek wolumenu sprzedaży o 24% pokazuje lepszą odporność w porównaniu z rynkowym spadkiem o 45% dla 6 największych aglomeracji w Polsce
- Pierwsza transakcja na rzecz inwestora instytucjonalnego (Private Rented Sector) obejmująca 397 lokali
- 5 779 lokali w budowie na koniec grudnia
- 3 666 lokali przekazanych zgodnie z terminem, o średniej wartości 582,1 tys. zł
- Rekordowe 410 mln zł zysku netto
- 374 mln zł gotówki przy ujemnym gearingu (0,3%)
- Rozszerzenie działalności w Krakowie – drugi największy rynek w Polsce
- Rekordowy udział klientów „gotówkowych” – 70% sprzedaży Grupy w 2022 roku, wspierany przez silny rynek najmu

ZAŁĄCZNIKI

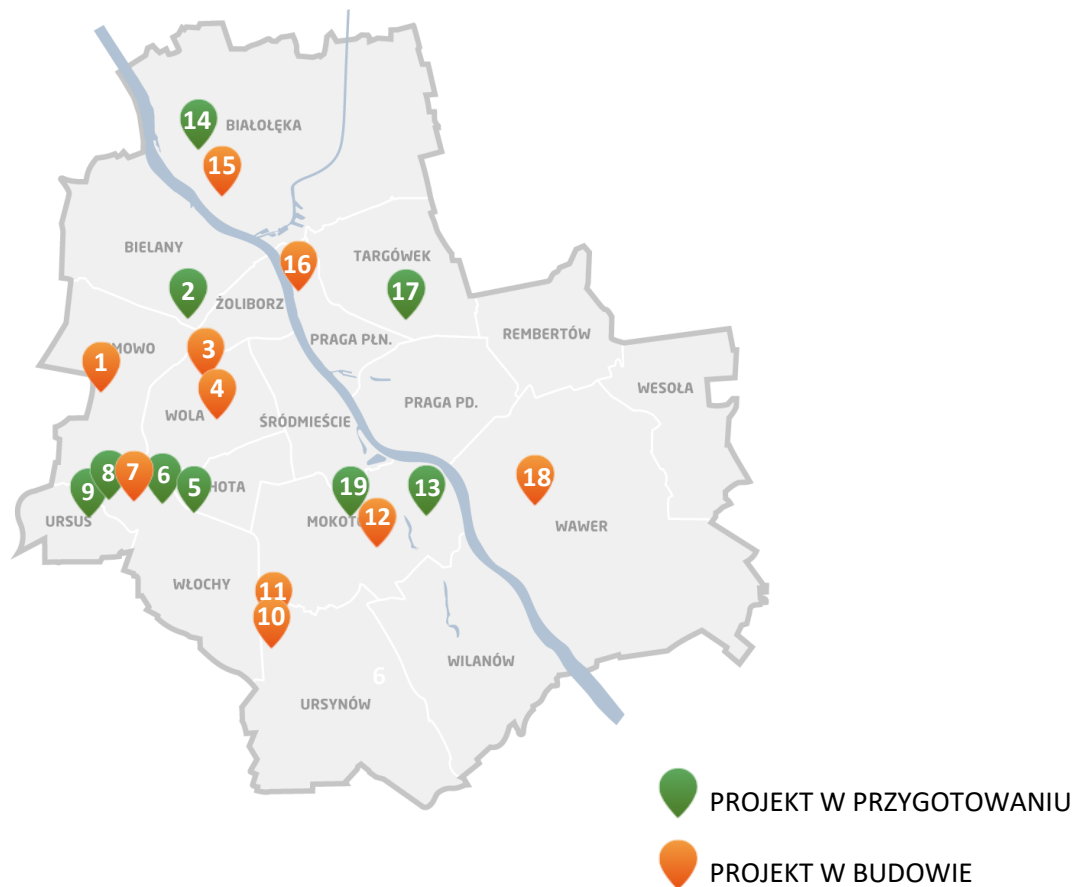
ROZPOCZĘCIE PRZEKAZAŃ W 2023 ROKU



PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	START PRZEKAZAŃ	PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	START PRZEKAZAŃ		
I kw.	Urbino 1 ph 1	Warszawa	124	sty.23	III kw.	Dom na Służewcu	Warszawa	108	lip.23
	Metro Zachód etap 3 faza 2	Warszawa	153	sty.23		Zielna etap 2	Wrocław	146	lip.23
	Wilno IV etap 5	Warszawa	158	sty.23		Komedy etap 4	Wrocław	131	sie.23
	Bokszerska 71	Warszawa	234	lut.23		Chociebuska	Wrocław	196	sie.23
	Ceramiczna etap 1	Warszawa	188	lut.23		Zielony Południk bud. 26-27	Trójmiasto	93	sie.23
	Ceramiczna etap 2	Warszawa	158	mar.23		Konstelacja C1-C2	Trójmiasto	82	paź.23
	Metro Zachód etap 11 faza 2	Warszawa	88	mar.23		Metro Zachód etap 4 faza 2	Warszawa	172	lis.23
II kw.	DOKI - zadanie 2 (B)	Trójmiasto	134	kwi.23	IV kw.	Nowodworska	Wrocław	36	lis.23
	Osiedle Przy Błoniach B3-B4	Trójmiasto	110	kwi.23		Ludwiki etap 1	Warszawa	105	lis.23
	Wydma	Trójmiasto	59	kwi.23		Ludwiki etap 2	Warszawa	327	lis.23
	Dynamika C-D	Trójmiasto	106	maj.23		Apartamenty Solipska etap 1	Warszawa	96	gru.23
	Zielony Południk bud. 24-25	Trójmiasto	44	maj.23		Apartamenty Solipska etap 2	Warszawa	91	gru.23
	Osiedle Beauforta 2 bud. A1-A4	Trójmiasto	186	cze.23		Metro Zachód etap 11 faza 1	Warszawa	148	gru.23
						DOKI - zadanie 3 (EF)	Trójmiasto	311	gru.23
				LAS	Trójmiasto	60	gru.23		
				Górka Narodowa 3_1	Kraków	136	gru.23		

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: WARSZAWA

LICZBA LOKALI, STAN NA 31/12/2022



NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	METRO ZACHÓD	1 240	1 534
2	LITERACKA	---	530
3	APARTAMENTY KOŁO PARKÓW (CIOŁKA)	133	---
4	APARTAMENTY LUDWIKI	432	---
5	URBINO	---	340
6	ALEJE JEROZOLIMSKIE	---	383
7	APARTAMENTY SOLIPSKA	187	---
8	OSIEDLE PRZY FORCIE	---	125
9	OSIEDLE PRZY RYŻOWEJ	---	412
10	DOM NA SŁUŻEWCU	108	---
11	OSIEDLE BOKSERSKA 71	234	---
12	APARTAMENTY BIAŁEJ KONICZYNY (PORY)	129	70
13	OSIEDLE OLIMPIJSKIE (ANTONIEWSKA)	---	1 384
14	PALLADIUM (AKACJE)	---	351
15	OSIEDLE CERAMICZNA	346	---
16	OSIEDLE JAGIELLOŃSKA	134	182
17	WILNO	---	233
18	PRZYSTANEK MIĘDZYLESIE	110	108
19	BEETHOVENA (NOWY)	---	570
RAZEM WARSZAWA		3 053	6 222

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: TRÓJMIASTO

LICZBA LOKALI, STAN NA 31/12/2022



NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	PERSPEKTYWA	306	---
2	DOKI	626	489
3	DOLNE MIASTO	---	999
4	SYNTEZA	---	508
5	LEMA	---	176
6	GDAŃSK WARSZAWSKA (NOWY)	---	286
7	GDAŃSK KARTUSKA (NOWY)	---	50
8	DYNAMIKA	106	138
9	ZIELONY POŁUDNIK	137	---
10	OSIEDLE BEAUFORTA 2	186	228
11	KONSTELACJA	113	537
12	GÓRA MARKOWCA	---	178
13	LOCUS 2	---	135
14	OSIEDLE PRZY BŁONIACH	110	---
15	OSIEDLE PRZY BŁONIACH 3	---	523
16	WIDOKI	92	124
17	WYDMA	59	---
17	LAS	60	---
RAZEM TRÓJMIASTO		1 795	4 371

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: WROCŁAW

LICZBA LOKALI, STAN NA 31/12/2022

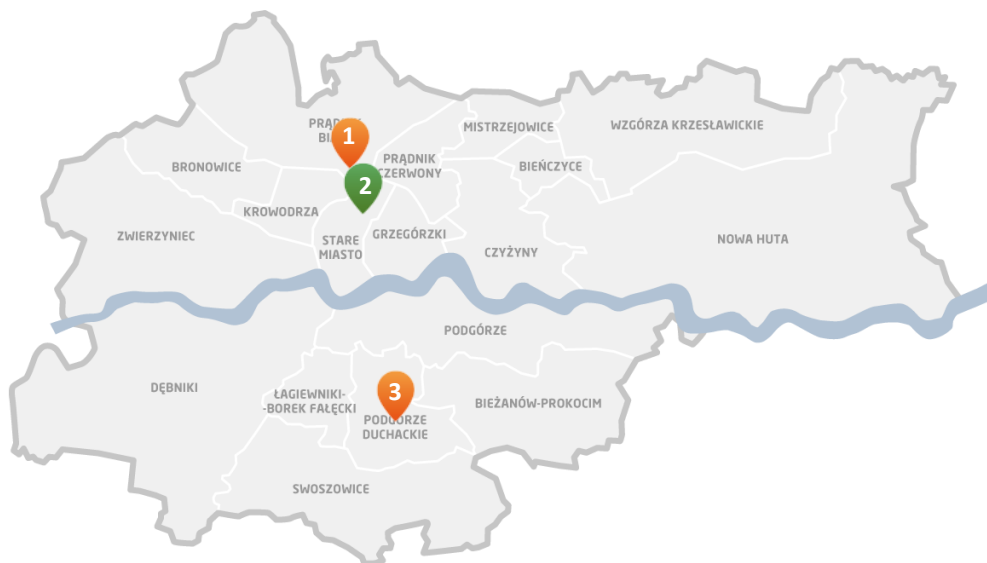




- PROJEKT W PRZYGOTOWANIU
- PROJEKT W BUDOWIE

NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	OSIEDLE CHOCIEBUSKA	196	---
2	BRANIBORSKA	---	397
3	OSIEDLE KOMEDY	131	96
4	ZIELNA	146	195
5	APARTAMENTY NAD RZEKĄ (CENTRUM)	---	152
6	OSOBOWICKA 114	88	---
7	NOWODWORSKA 43	36	---
8	MIĘDZYLESKA	---	383
9	STODOLNA	---	176
RAZEM WROCŁAW		597	1 399

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: KRAKÓW

LICZBA LOKALI, STAN NA 31/12/2022



-  PROJEKT W PRZYGOTOWANIU
-  PROJEKT W BUDOWIE

NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	GÓRKA NARODOWA	244	574
2	29 ALEJA	---	449
3	MALBORSKA	90	33
RAZEM KRAKÓW		334	1 056

Kontakt dla inwestorów:

Joanna Czwarno

tel. +48 600 759 296

e-mail: joanna.czwarno@domd.pl

Katarzyna Smulska

tel. +48 664 140 222

e-mail: katarzyna.smulska@domd.pl

www.inwestor.domd.pl

Dom Development S.A. dokłada wszelkich starań, aby prezentowane dane były kompletne, aktualne i zgodne ze stanem faktycznym, nie może jednak tego w pełni zagwarantować, w związku z czym nie ponosi żadnej odpowiedzialności za skutki wykorzystywania prezentowanych danych, w szczególności za szkody powstałe w wyniku korzystania z nich przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Dane publikowane w niniejszej prezentacji pochodzą z wiarygodnych, publicznie dostępnych źródeł i według najlepszej wiedzy firmy Dom Development S.A. mogą być uznane za rzetelne.