

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2021 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.1	PRZEDMIOT OCENY	3
1.2	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	4
1.3	OCENA RADY NADZORCZEJ	4
2	OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A.	5
2.1	ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.	5
2.2	OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2021	5
2.2.1	BILANS	5
2.2.2	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
2.2.3	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
2.2.4	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	7
2.2.5	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	7
2.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	8
2.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA	8
3	OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	11
3.1	ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.	11
3.2	OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2021	11
3.2.1	SKONSOLIDOWANY BILANS	11
3.2.2	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	12
3.2.3	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
3.2.4	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	13
3.2.5	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	13
3.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	14
3.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA	14
4	WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.	16
5	OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ	17

1 OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1.1 PRZEDMIOT OCENY

- Rada Nadzorcza Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie dokonała oceny:
-
- a) Sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
 - Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie („Spółka”), sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Unię Europejską („MSSF”), na które składa się:
 - bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 034 367 tys. zł;
 - rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 306 767 tys. zł;
 - sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujący całkowite dochody netto w wysokości 318 005 tys. zł;
 - rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2021 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 364 394 tys. zł;
 - zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2021 roku w wysokości 1 225 418 tys. zł;
 - dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.
 -
- b) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
 - Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, sporządzone według MSSF, w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą przy pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie, na które składa się:
 - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 877 643 tys. zł;
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku wykazujący zysk netto w wysokości 325 252 tys. zł;
 - skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 336 490 tys. zł;
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2021 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 607 041 tys. zł;
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2021 roku w wysokości 1 249 178 tys. zł;
 - dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
 -
- c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 roku.

1.2 BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

- - Badanie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Dom Development S.A. a PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, wpisaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. Podstawą do kontynuacji umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 12/04/21 z dnia 19 kwietnia 2021 roku.
 - Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:
 - a) Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
 - b) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami,
 - c) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE.
-

1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

- - W ocenie Rady Nadzorczej:
 - a) Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku,
 - zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
 - zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
 - b) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku,
 - zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych,
 - zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
 - c) Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 roku:
 - jest kompletne w rozumieniu art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym i zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
 - zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.
-

2 OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2021 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

- Na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,74% akcji Spółki.
- Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2021 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2020	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	-	14 155 491	55,74%
Aviva OFE*	1 686 676	73 457	1 686 676	6,64%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,72%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,04%

*1 Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2021 r.
Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2021

2.2.1 BILANS

-
- STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2020 ROKU.

AKTYWA	31.12.2021 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Aktywa trwałe razem	477 015	16%	463 400	3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 921 213	63%	1 641 331	17%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	38 149	1%	76 497	(50)%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 232	0%	2 940	10%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	396 998	13%	544 199	(27)%
Aktywa obrotowe razem	2 557 352	84%	2 292 056	12%
Aktywa razem	3 034 367	100%	2 755 456	10%

-

- STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2020 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2021 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 398	1%	25 218	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	258 358	9%	251 038	3%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	941 662	31%	875 940	8%
Kapitał własny razem	1 225 418	40%	1 152 196	6%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	408 752	13%	382 473	7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 400 197	46%	1 220 787	15%
Zobowiązania razem	1 808 949	60%	1 603 260	13%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 034 367	100%	2 755 456	10%

2.2.2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku w porównaniu z rokiem 2020:

	01.01- 31.12.2021 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Przychody ze sprzedaży	1 234 988	100%	1 255 689	(2)%
Koszt własny sprzedaży	(856 935)	69%	(870 415)	(2)%
Zysk brutto ze sprzedaży	378 053	31%	385 274	(2)%
Zysk na działalności operacyjnej	242 702	20%	254 391	(5)%
Zysk brutto	354 851	29%	314 009	13%
Zysk netto	306 767	25%	264 217	16%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	12,09	-	10,49	15%

- W 2021 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 234 988 tys. zł, tj. na poziomie o 2% niższym od poprzedniego roku. Spadek ten wynika ze zmiany struktury przekazania i większego udziału mieszkań popularnych. Wolumen przekazania był stabilny w analizowanych okresach i wyniósł 1 798 sztuk w 2021 roku wobec 1 807 rok wcześniej.
- Zmniejszenie zysku brutto ze sprzedaży o 2% było proporcjonalne do zmiany na poziomie przychodów i świadczy o utrzymaniu poziomu marży brutto ze sprzedaży na poziomie przekraczającym 30%.
- Zysk brutto Spółki wzrósł 13% w 2021 roku do poziomu 354 851 tys. zł. Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim zwiększeniem dywidendy z zysku otrzymanej od spółek zależnych (112 608 tys. zł w 2021 roku wobec 67 635 tys. zł rok wcześniej).
- Spółka wypracowała w 2021 roku 306 767 tys. zł zysku netto, o 16% więcej niż rok wcześniej. Marża zysku netto osiągnęła poziom 25%.

2.2.3 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2021 tys. zł	Rok 2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	531 841	220 111	142%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	143 658	443 874	(68)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(54 621)	91 431	(160)%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(256 484)	(223 575)	(15)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	364 394	531 841	(31)%

-
- Na początek 2021 roku stan środków pieniężnych wynosił 531 841 tys. zł w porównaniu do 364 394 tys. zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o kwotę 167 447 tys. zł.
- Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2021 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 143 658 tys. zł, o 68% mniej niż w poprzednim roku. Zmiana ta była spowodowana przede wszystkim z większym wypływem środków pieniężnych związanych z zapasami. Saldo zapasów zwiększyło się o kwotę 282 745 tys. zł w 2021 roku w porównaniu z zmniejszeniem stanu zapasów o 93 338 tys. zł w 2020 roku.
- W 2021 roku Spółka odnotowała wypływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 54 621 tys. zł wobec 91 431 tys. zł wpływu netto rok wcześniej. Na tę różnicę składa się przede wszystkim saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym – wypływ netto 136 964 tys. zł w 2021 roku wobec 21 351 tys. zł wpływu netto w 2020 roku.
- W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała w 2021 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 256 484 tys. zł, tj. o 15% więcej wpływu w porównaniu do poprzedniego roku. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 253 984 tys. zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

-
- Rentowność Spółki w 2021 roku utrzymywała się na wysokim poziomie. Wszystkie wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności w 2021 roku przyjmowały wartość zbliżoną lub wyższą w stosunku do roku poprzedniego. Marża brutto ze sprzedaży w minionym roku po raz kolejny przekroczyła 30% i wyniosła 30,6%.
- Na poziomie operacyjnym rentowność Spółki w 2021 roku była zbliżona do poprzedniego roku i wyniosła 19,7%.
- Marża netto Spółki w 2021 roku wyniosła 24,8%. Wzrost zysku netto w porównaniu do 2020 roku przełożyło się na poprawę marży zysku netto o niemal 4 punkty procentowe oraz związany z nim wzrost stopy zwrotu z kapitałów własnych. Stopa zwrotu z aktywów w 2021 roku zwiększyła się do wysokiego poziomu 11,1% wobec 10,5% rok wcześniej. W ocenie Rady Nadzorczej, poziom rentowności Spółki był bardzo satysfakcjonujący i świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2021	2020
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	30,6%	30,7%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	19,7%	20,3%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	24,8%	21,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	11,1%	10,5%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	26,6%	23,7%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

-
- Na szczególną uwagę zasługuje fakt utrzymywania przez Spółkę bardzo dobrej płynności finansowej.

- Według stanu na koniec 2021 roku, wskaźniki płynności bieżący i szybki uległy poprawie w stosunku do roku ubiegłego, zaś wskaźnik natychmiastowy zmniejszył się z 1,13 do wciąż bardzo odpowiedniego poziomu 1,03. Wartości te stanowią zarówno o mocnej pozycji finansowej Spółki jak i elastyczności w podejmowaniu przez Spółkę decyzji o inwestowaniu gdy takie możliwości się pojawiają. Wzrost płynności Spółki wynika przede wszystkim ze zmniejszenia o 25% stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów.
- Na utrzymujący się dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego w porównaniu do krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.
- Wiarygodność Spółki na rynku finansowym jest wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki oraz skłonność zarówno banków jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2020	2019
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	7,24	4,89
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,80	1,39
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne*) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,03	1,13

- *)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

2.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

- 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 2021 roku były zbliżone do tych na koniec 2020 roku, odzwierciedlając konserwatywne podejście władz Spółki do źródeł finansowania działalności. Istotnej zmianie uległ jedynie poziom wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który na koniec 2021 roku wciąż był ujemny i wyniósł (1,3)% wobec (15,1)% rok wcześniej. Zmiana ta wynika ze zmniejszenia salda środków pieniężnych opisanego w pkt. 2.2.3. niniejszego Sprawozdania. Mimo zmniejszenia salda środków pieniężnych, Spółka utrzymywała nadwyżkę środków pieniężnych nad jej zadłużeniem odsetkowym. W opinii Rady Nadzorczej poziom i struktura zadłużenia Spółki pozostają niezmiennie na poziomie odpowiednim dla prowadzonej działalności oraz otoczenia rynkowego.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2021	2020
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	40,4%	41,8%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	147,6%	139,1%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	59,6%	58,2%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	29,4%	32,1%
Zadłużenia odsetkowego netto ((zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*)/ kapitały własne)	(1,3)%	(15,1)%

- *) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

- Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2021 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2021, Rada Nadzorcza ocenia rok 2021 jako kolejny,

będący bardzo dobrym rokiem dla Dom Development S.A., w szczególności w kontekście niepewności będącej wynikiem globalnej pandemii COVID-19 w tym okresie.

- Zarządzając zasobami finansowymi w 2021 roku Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.
- Po bardzo dobrych wynikach Spółki w roku 2021, rok 2022 zapowiada się na rok będący pełnym wyzwaniem nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej Polskiej ekonomii. Główny wpływ na to mogą mieć:
 - wzrost stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych
 - zwiększona inflacja,
 - nadal trwająca pandemia COVID-19,
 - ale przede wszystkim
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie.
- Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski i nie posiadały inwestycji zagranicznych, jednak, wojna w Ukrainie może wpłynąć na popyt na mieszkania, koszty budowy, dostępność podwykonawców oraz na praktycznie wszystkie wskaźniki makroekonomiczne.
- Zdaniem Rady Nadzorczej, zakumulowane przez lata doświadczenie zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej oraz posiadane przez Spółkę zasoby (zarówno te finansowe jak i niefinansowe) będące wynikiem przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej i inwestycyjnej, pozwolą Spółce na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej ww. czynnikami.
- Najważniejszym zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na wszystkie nowe wyzwania ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie oraz wsparcie i koordynacja działań z pozostałymi spółkami Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:
 - zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich,
 - współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
 - dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku,
 - dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
 - wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
 - generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych,
 - ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymywanie wysokiej jakości,
 - dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
 - optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe, oraz
 - reagowanie na zmiany legislacyjne.
- Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę, zadaniem Zarządu Spółki jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.
-
- W 2021 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.
- Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2021 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2021 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Spółki.

- Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Spółki, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji Zarządu na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynku, na którym działa Spółka.
- W ciągu ostatnich lat Spółka zbudowała sobie ugruntowaną pozycję na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym jest liderem, akumulując jednocześnie odpowiednie doświadczenie zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów.
- Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w 2021 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Spółce.

3 OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A NA PODSTAWIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2021 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALĘŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

-
- Na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,74% akcji Spółki.
- Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2021 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2020	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	-	14 155 491	55,74%
Aviva OFE*	1 686 676	73 457	1 686 676	6,64%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,72%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,04%

* Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2021 r. Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2021

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

-
-
- STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2020 ROKU.

AKTYWA	31.12.2021 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Aktywa trwałe razem	110 193	3%	70 758	56%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3 025 168	78%	2 423 514	25%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	67 507	2%	117 603	(43)%
Pozostałe aktywa obrotowe	5 174	<1%	5 208	(1)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	669 601	17%	636 127	5%
Aktywa obrotowe razem	3 767 450	97%	3 182 452	18%
Aktywa razem	3 877 643	100%	3 253 210	19%

-
-

- STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2020 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2021 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 398	1%	25 218	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	258 358	7%	251 038	3%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	956 694	25%	881 177	9%
Kapitał własny razem	1 240 450	32%	1 157 433	7%
Udziały mniejszości	8 728	<1%	38	22868%
Kapitał własny razem	1 249 178	32%	1 157 471	8%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	522 683	13%	431 003	21%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 105 782	54%	1 664 736	26%
Zobowiązania razem	2 628 465	68%	2 095 739	25%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 877 643	100%	3 253 210	19%

-

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

-

- Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku w porównaniu z rokiem 2020:

	01.01- 31.12.2021 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Przychody ze sprzedaży	1 897 491	100%	1 815 012	5%
Koszt własny sprzedaży	(1 272 307)	67%	(1 236 233)	3%
Zysk brutto ze sprzedaży	625 184	33%	578 779	8%
Zysk na działalności operacyjnej	413 053	22%	386 267	7%
Zysk brutto	405 485	21%	378 627	7%
Zysk netto	325 252	17%	302 246	8%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	12,89		12,00	7%

-

- W 2020 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy generując zysk netto w kwocie 325 252 tys. zł, tj. o 8% więcej niż w roku poprzednim, który również był rokiem rekordowym. Na tak dobry wynik złożyły się przede wszystkim wzrost przychodów ze sprzedaży o 5%, wynikający ze wzrostu wolumenu lokali przekazanych nabywcom i rozpoznanych w wynikach o 11% z 3 006 lokali w 2020 roku do 3 332 lokali w 2021 roku w połączeniu ze wzrostem marży brutto (z 32% na 33%), co przełożyło się na wyższy skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży (wzrost o 8% r/r). Miało to bezpośredni wpływ na skonsolidowany zysk operacyjny oraz zysk netto Grupy w 2021 roku, które wzrosły odpowiednio o 7% i 8% w porównaniu do 2020 roku.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2021 tys. zł	Rok 2020 tys. zł	Zmiana 2021/2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	585 664	253 318	131%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	393 724	679 320	(42)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(66 451)	(38 142)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(305 896)	(308 832)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	607 041	585 664	140%

-
- Rok 2021 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 585 664 tys. zł, który na koniec roku zwiększył się o 21 377 tys. zł do kwoty 607 041 tys. zł.
- Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2021 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 393 724 tys. zł, wobec wpływu rekordowych 679 320 tys. zł. w 2020 roku. Główną przyczyną zmniejszenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej było zwiększenie wartości zapasów o 367 781 tys. zł w porównaniu do zmniejszenia o 125 740 tys. zł w 2020 roku.
- Na poziomie działalności inwestycyjnej, Grupa odnotowała relatywnie niski wpływ środków pieniężnych w kwocie 66 451 tys. zł wobec 38 142 tys. zł. w 2020 roku.
- W obszarze działalności finansowej Grupa odnotowała w 2021 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 305 896 tys. zł. wobec wypływu 308 832 tys. zł w 2020 roku. Na tę kwotę złożyły się przede wszystkim wypłata przez Spółkę rekordowej dywidendy w kwocie 253 984 tys. zł oraz spłata netto zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji w kwocie 59 244 tys. zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

-
- Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2021 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Stopa zwrotu z aktywów Grupy utrzymała się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego i wyniosła 10,0%. Na szczególną uwagę zasługuje bardzo wysoki poziom zwrotu z kapitału własnego Grupy (ROE), który w 2021 roku osiągnął wartość 28,1%.
-

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2021	2020
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,9%	31,9%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	21,8%	21,3%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	17,1%	16,7%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	10,0%	10,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	28,1%	27,9%

3.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

-
- Na szczególną uwagę zasługuje fakt utrzymywania przez Grupę bardzo dobrej płynności finansowej.
- Wszystkie zaprezentowane poniżej wskaźniki płynności utrzymywały się w 2021 roku, podobnie jak w latach poprzednich, na podwyższonym poziomie. Bieżący wskaźnik płynności, dzięki wzrostowi stanu aktywów obrotowych na przestrzeni minionego roku o 18%, zwiększył się z poziomu 5,75 do 6,85. Wartość wskaźnika szybkiego była stabilna i w 2021 roku wyniosła 1,35 wobec 1,37 rok wcześniej. Wartość wskaźnika natychmiastowego na poziomie 1,10 świadczy o zdolności Grupy do spłaty wszystkich zobowiązań krótkookresowych (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów) z posiadanych środków pieniężnych, w przypadku takiej konieczności.
- Na utrzymujący się dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych. Wysoki poziom analizowanych wskaźników

jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli 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 projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

- Wiarygodność Spółki i Grupy na rynku finansowym jest wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Grupy oraz skłonność zarówno banków jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje). W ocenie Rady Nadzorczej, tak wysoki poziom płynności jest istotną przewagą konkurencyjną Grupy, umożliwiającą szybkie reagowanie na dynamiczne zmiany w otoczeniu rynkowym.

•

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2020	2019
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	6,85	5,75
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,35	1,37
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,10	1,06

- *)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

•

3.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

•

- Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo sprzedaży na prowadzonych inwestycjach a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i jej Grupy Kapitałowej na rynku finansowym.
- Wskaźniki zadłużenia na koniec 2021 roku były bardzo zbliżone do wartości zaprezentowanych na koniec 2020 roku, odzwierciedlając konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności Grupy. W opinii Rady Nadzorczej poziom i struktura zadłużenia Grupy pozostają niezmiennie na poziomie odpowiednim dla prowadzonej działalności i sytuacji w otoczeniu rynkowym.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2020	2019
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	32,2%	35,6%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	210,4%	181,1%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	67,8%	64,4%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	31,5%	32,0%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	(20,4)%	(23,0)%

- *) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

3.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

•

- Na podstawie skondolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2021 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2021, Rada Nadzorcza ocenia 2021 rok jako kolejny bardzo dobry rok dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w szczególności kontekście niepewności będącej wynikiem globalnej pandemii COVID-19 w tym okresie.
- Zarządzając zasobami finansowymi w 2021 roku, Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających wskaźników płynności. Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych wchodzących w skład Grupy regularnie analizują istniejącą strukturę finansowania oraz planują optymalną strukturę finansowania na przyszłość w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.
- Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2021, rok 2022 zapowiada się na rok będący pełnym wyzwaniem nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej Polskiej ekonomii. Główny wpływ na to mogą mieć:
- wzrost stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych
- zwiększona inflacja,

- nadal trwająca pandemia COVID-19,
- ale przede wszystkim
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie.
- Spółki Grupy prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski i nie posiadały inwestycji zagranicznych, jednak, wojna w Ukrainie może wpłynąć na popyt na mieszkania, koszty budowy, dostępność podwykonawców oraz na praktycznie wszystkie wskaźniki makroekonomiczne.
- Zdaniem Rady Nadzorczej, zakumulowane przez lata doświadczenie zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej, w tym kadry w spółkach zależnych, oraz posiadane przez Grupę zasoby (zarówno te finansowe jak i niefinansowe) będące wynikiem przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej i inwestycyjnej, pozwolą Grupie na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej ww czynnikami.
- Najważniejszym zadaniem zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nie tylko utrzymanie spółek Grupy w stałej gotowości do szybkiej reakcji na wszystkie nowe wyzwania ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie oraz koordynacja działań z pozostałymi spółkami Grupy w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:
 - zapewnienie spółkom wchodzącym w skład Grupy dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich,
 - współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
 - dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku,
 - dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
 - wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
 - generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych,
 - ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie wysokiej jakości,
 - dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
 - optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe, oraz
 - reagowanie na zmiany legislacyjne.
- Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę, zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.
-
- W 2021 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.
- Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 r., Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2021 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Grupy.
- Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Grupy, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynkach, na których działa Grupa.
- Dzięki bogatemu doświadczeniu w sferze projektowania, realizacji, sprzedaży oraz finansowania projektów deweloperskich Grupa zbudowała sobie ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2021 roku Grupa utrzymała swój udział rynkowy we wszystkich trzech aglomeracjach, na których od lat prowadzi działalność – w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. Na rynku warszawskim od wielu lat jest niekwestionowanym liderem, zaś na rynku trójmiejskim taką pozycję zjęła w roku ubiegłym. W 2021 roku Grupa dalej skutecznie rozwijała swoją działalność na rynku wrocławskim oraz rozpoczęła działalność na rynku krakowskim poprzez akwizycję Grupy Kapitałowej Sento S.A..
- Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w 2021 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Grupie.

4 WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.

-
- W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2021 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. do zatwierdzenia:
- Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2021 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.
-

5 OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ

-
- Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:
- wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2021 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2021, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej,
- firma audytorska, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2021 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2021 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Dom Development S.A. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Dom Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Dom Development S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską,
- w Dom Development S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym zasad związanych z niezależnością oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Dom Development S.A., oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- działający w Dom Development S.A. Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.
-
- Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A. w dniu 16 marca 2022 roku.