



SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2017 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2017 ROKU**

za okres

od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

SPIS TREŚCI

1.	OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	2
1.1.	PRZEDMIOT OCENY.....	2
1.2.	Badanie sprawozdań finansowych.....	3
1.3.	Ocena Rady Nadzorczej	3
2.	OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2017 ROKU	4
2.1.	Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	4
2.2.	Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2017 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	4
2.3.	Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za rok 2017	5
2.3.1	Bilans.....	5
2.3.2	Rachunek zysków i strat.....	6
2.3.3	Rachunek przepływów pieniężnych	6
2.3.4	Wskaźniki rentowności	7
2.3.5	Wskaźniki płynności	7
2.3.6	Wskaźniki zadłużenia	8
2.3.7	Podsumowanie i ocena.....	8
3.	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 2017 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2017 ROKU.....	9
3.1.	Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	9
3.2.	Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2017 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	10
3.3.	Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2017	10
3.3.1	Skonsolidowany bilans	10
3.3.2	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	11
3.3.3	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	11
3.3.4	Wskaźniki rentowności	12
3.3.5	Wskaźniki płynności	12
3.3.6	Wskaźniki zadłużenia	13
3.3.7	Podsumowanie i ocena.....	14
4.	OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU.....	15
5.	WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.....	15

1. OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDAŃ 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 2017 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską („MSSF”) Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie („Spółka”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **2 156 952 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości **186 113 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. wykazujące całkowite dochody netto w wysokości **185 882 tys. zł**;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2017 roku stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie **202 083 tys. zł**;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujące saldo kapitału własnego w wysokości **999 320 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

b) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2017 roku

c) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 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 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **2 390 395 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości **190 787 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. wykazujące całkowite dochody netto w wysokości **190 556 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący na dzień 31 grudnia 2017 roku stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie **279 653 tys. zł**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujące saldo kapitału własnego w wysokości **1 002 326 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

d) Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2017 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 2017 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Dom Development S.A. a Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, wpisaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 03/03/17 z dnia 21 marca 2017 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,
- b) Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- c) 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,
- d) 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, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2017 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2017 roku;

i stwierdziła, dzieląc opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz że są zgodne ze stanem faktycznym.

1.3. Ocena Rady Nadzorczej

W ocenie Rady Nadzorczej:

- a) Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku,
 - zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych;
- b) Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2017 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 (z późn. zm.). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym;
- c) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku;
 - zostało sporządzone zgodnie z MSSF;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych;
- d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2017 roku:
- jest kompletne w rozumieniu art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 (z późn. zm.). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2017 ROKU

2.1. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje fakt, że opinia zawarta w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku nie zawiera zastrzeżeń.

2.2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2017 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Na dzień 31 grudnia 2017 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 57,34% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Stan na dzień 31 grudnia 2017 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 259 879	57,34	14 259 879	57,34
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,85	1 454 050	5,85
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,28	1 313 383	5,28
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,15	1 280 750	5,15

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. („Towarzystwo”) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011 r. jakie Spółka otrzymała od Towarzystwa.

2.3. Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za rok 2017

2.3.1 Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2017 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku.

AKTYWA	31.12.2017 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2016 tys. zł	Zmiana 2017/2016
Aktywa trwałe razem	325 925	15%	170 940	91%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 571 308	73%	1 360 371	16%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	29 506	1%	9 231	220%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 931	<1%	2 612	12%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	227 282	11%	435 098	(48)%
Aktywa obrotowe razem	1 831 027	85%	1 807 312	1%
Aktywa razem	2 156 952	100%	1 978 252	9%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2017 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2017 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2016 tys. zł	Zmiana 2017/2016
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 868	1%	24 782	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	238 388	11%	234 986	1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	736 064	34%	671 361	10%
Kapitał własny razem	999 320	46%	931 129	7%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	356 384	17%	325 738	9%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	801 248	37%	721 385	11%
Zobowiązania razem	1 157 632	54%	1 047 123	11%
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 156 952	100%	1 978 252	9%
Kapitał własny i zobowiązania razem	24 868	1%	24 782	<1%

2.3.2 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku w porównaniu z rokiem 2016

	01.01- -31.12.2017	% sprzedaży	01.01- -31.12.2016	Zmiana 2017/2016
Przychody ze sprzedaży	1 298 718	100%	1 161 973	12%
Koszt własny sprzedaży	937 061	72%	890 824	5%
Zysk brutto ze sprzedaży	361 657	28%	271 149	33%
Zysk na działalności operacyjnej	231 155	18%	158 969	45%
Zysk brutto	231 924	18%	158 227	47%
Zysk netto	186 113	14%	127 740	46%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	7,48		5,16	45%

2.3.3 Rachunek przepływów pieniężnych

	(w tys. zł)		Zmiana
	Rok 2017	Rok 2016	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	412 335	217 201	90%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	236 354	417 910	(43)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(301 020)	(156 185)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(145 586)	(66 591)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	202 083	412 335	(51)%

Rok 2017 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 412 335 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 202 083 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 210 252 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2017 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 236 354 tys. zł. Głównie wpłynął na to wzrost zysku przed opodatkowaniem o 47% ze 158 227 tys. zł do 231 924 tys. zł. Zwiększenie zysku przed opodatkowaniem wynika przede wszystkim ze wzrostu marży brutto ze sprzedaży, która w 2017 roku osiągnęła poziom 28%, o 5 punktów procentowych wyższy niż w 2016 roku. Niższa wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej netto o 181 556 tys. zł. (tj. o 43%) w stosunku do poprzedniego roku wynika przede wszystkim z efektu ujęcia w 2016 r. nabycia udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (o wartości bilansowej inwestycji netto równej 136 411 tys. zł) jako przepływu środków z działalności inwestycyjnej a nie operacyjnej. Przedmiotowa transakcja miała na celu nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w dzielnicy Mokotów w Warszawie, które po likwidacji spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w 2017 r. zostały zakwalifikowane do zapasów w bilansie Spółki. Niższy niż przed rokiem wpływ środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej związany jest także ze znacznymi zakupami gruntów dokonanymi przez Spółkę w 2017 roku.

Spółka wykazała w 2017 roku wpływ netto środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w kwocie 301 020 tys. zł. Wynika to głównie z akwizycji Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. o wartości bilansowej inwestycji netto równej 265 473 tys. zł. oraz dokonanych przez Spółkę zwrotnych dopłat do kapitału spółek zależnych w kwocie 26 900 tys. zł.

W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała w 2017 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 145 586 tys. zł. Nadwyżka przepływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 125 586 tys. zł.

2.3.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźnik marży zysku operacyjnego oraz wskaźnik marży zysku netto w 2017 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża brutto generowana na produktach przekazywanych w roku 2017 była wyższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2016. Należy jednocześnie odnotować w 2017 roku zauważalny wzrost wskaźników ROE i ROA w porównaniu do roku 2016, co jest wynikiem wzrostu zysku netto o 46% przy znacznie niższym wzroście aktywów oraz kapitałów własnych (odpowiednio o 9% i 7%).

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2016	2015
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	18,3%	14,1%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	14,3%	11,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	8,6%	6,5%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	18,6%	13,7%

2.3.5 Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2017 utrzymywały się na bardzo bezpiecznych poziomach. W 2017 roku w porównaniu do 2016 roku istotnie zmienił się jedynie poziom wskaźnika szybkiego płynności, który zmniejszył się do wartości 0,69. Zmiana ta wynika głównie z likwidacji spółki Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. i przeklasyfikowaniu kosztu nabycia tej spółki z aktywów trwałych do wartości zapasów a także ze wzrostu skali działalności oraz wykazywania mieszkań i lokali usługowych, do których zawarto umowy sprzedaży, jako zapasów do momentu przekazania lokalu nabywcy. Wzrost wartości zapasów jest zatem naturalną konsekwencją zwiększenia skali działalności Spółki i nie stanowi zagrożenia dla jej płynności.

Także wskaźnik natychmiastowy płynności zmniejszył się istotnie w 2017 roku w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku, utrzymując się jednak na wciąż bardzo wysokim poziomie. Główną przyczyną spadku tego wskaźnika z poziomu 1,11 do 0,53 jest zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 51% wynikające przede wszystkim z akwizycji za 260 mln zł Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. dokonanej przez Spółkę ze środków własnych, znacznych wydatków na grunty oraz wypłaty 126 mln zł w formie dywidendy. Jest to także wynikiem realizowanej przez Zarząd Spółki polityki świadomego obniżania stanu środków pieniężnych przy utrzymaniu dostępności linii kredytowych w rachunku bieżącym – na dzień 31 grudnia 2017 roku stan niewykorzystanych dostępnych linii wynosił 150 mln zł.

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	2017	2016
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	4,84	4,85
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,69	1,20
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,53	1,11

2.3.6 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczęcie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej, wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym. Większość wskaźników zadłużenia na koniec 2017 roku znajdowała się na podobnym poziomie jak na koniec roku 2016. W opinii Rady Nadzorczej pozostają one niezmiennie na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2017	2016
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	46,3%	47,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	115,8%	112,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	53,7%	52,9%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	36,2%	41,2%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	13,4%	(5,5)%

2.3.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2017 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2017, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2017 był rokiem bardzo dobrym dla Dom Development S.A. w świetle bardzo rynku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2017 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 zadawalających wynikach Spółki w roku 2017, w optymistycznym otoczeniu gospodarczym, rok 2018 zapowiada się jako kolejny dobry rok dla całej branży deweloperskiej, a nawet dla całej gospodarki. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak kondycja rynku pracy, czy polityka stóp procentowych względem których oczekuje się, że pozostaną korzystne, choć ciągle należy pamiętać o potencjalnych utrudnieniach legislacyjnych oraz presji na wzrost kosztów budowy związanej z niedoborem pracowników oraz wzrostem cen materiałów budowlanych.

Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na wykazującym ożywienie rynku mieszkaniowym, przy braku negatywnych zdarzeń gospodarczo-politycznych. 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;
- wykorzystane 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 nowe utrudnienia legislacyjne.

W 2017 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2017 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2017 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2017 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 2017 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Spółce.

3. 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 2017 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2017 ROKU

3.1. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje fakt, że opinia zawarta w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku nie zawiera zastrzeżeń.

3.2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2017 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 57,34% akcji Dom Development S.A.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Stan na dzień 31 grudnia 2017 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 259 879	57,34	14 259 879	57,34
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,85	1 454 050	5,85
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,28	1 313 383	5,28
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,15	1 280 750	5,15

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. („Towarzystwo”) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie Spółka otrzymała od Towarzystwa.

3.3. Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2017

3.3.1 Skonsolidowany bilans

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2017 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku.

AKTYWA	31.12.2017 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2016 tys. zł	Zmiana 2017/2016
Aktywa trwałe razem	30 785	1%	20 510	50%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 989 052	83%	1 507 595	32%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	35 428	1%	9 347	279%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 971	<1%	2 767	44%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	331 159	14%	437 073	(24)%
Aktywa obrotowe razem	2 359 610	99%	1 956 782	21%
Aktywa razem	2 390 395	100%	1 977 292	21%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2017 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2017 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązan iach	31.12.2016 tys. zł	Zmiana 2017/2016
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 868	1%	24 782	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	238 388	10%	234 986	1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	739 003	31%	669 739	10%
Kapitał własny razem	1 002 259	42%	929 507	8%
Udziały mniejszości	67	<1%	(46)	n/d
Kapitał własny razem	1 002 326	42%	929 461	8%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	410 701	17%	325 309	26%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	977 368	41%	722 522	35%
Zobowiązania razem	1 388 069	58%	1 047 831	32%
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 390 395	100%	1 977 292	21%

3.3.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku w porównaniu z rokiem 2016.

	01.01 -31.12.2017 tys. zł	% sprzedaży	01.01 -31.12.2016 tys. zł	Zmiana 2017/2016
Przychody ze sprzedaży	1 404 683	100%	1 153 016	22%
Koszt własny sprzedaży	1 018 947	73%	881 944	16%
Zysk brutto ze sprzedaży	385 736	27%	271 072	42%
Zysk na działalności operacyjnej	235 392	17%	156 619	50%
Zysk brutto	236 232	17%	155 900	52%
Zysk netto	190 787	14%	125 783	52%
Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	7,67		5,07	51%

3.3.3 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	(w tys. zł)		Zmiana
	Rok 2017	Rok 2016	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego	414 310	221 640	87%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	198 136	265 224	(25)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(212 921)	(5 963)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(119 872)	(66 591)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego	279 653	414 310	(33)%

Rok 2017 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 414 310 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 279 653 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 134 657 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2017 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 198 136 tys. zł. Głównie wpłynął na to wzrost zysku przed opodatkowaniem o 52% ze 155 900 tys. zł do 236 232 tys. zł. Zwiększenie zysku przed opodatkowaniem wynika przede wszystkim ze wzrostu marży brutto ze sprzedaży, która w 2017 roku osiągnęła poziom 27,5%, o 4 punkty procentowe wyższy niż w 2016 roku. Niższa wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej netto (tj. o 25%) w stosunku do poprzedniego roku wynika przede wszystkim z efektu ujęcia w 2016 r. nabycia udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (o wartości bilansowej inwestycji netto równej 136 411 tys. zł) jako przepływów środków z działalności inwestycyjnej a nie operacyjnej. Przedmiotowa transakcja miała na celu nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w dzielnicy Mokotów w Warszawie, które po likwidacji spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w 2017 r. zostały zakwalifikowane do zapasów w bilansie Grupy. Niższy niż przed rokiem wpływ środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej związany jest także ze znacznymi zakupami gruntów dokonanyymi przez Grupę w 2017 roku.

Spółka wykazała w 2017 roku wpływ netto środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w kwocie 212 921 tys. zł. Wynika to głównie z akwizycji Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. o wartości bilansowej inwestycji netto równej 265 473 tys. zł.

W obszarze działalności finansowej Grupa odnotowała w 2017 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 119 872 tys. zł. Nadwyżka przepływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 125 586 tys. zł.

3.3.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźnik marży zysku operacyjnego oraz wskaźnik marży zysku netto w 2017 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża brutto generowana na produktach przekazywanych w roku 2017 była wyższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2016. Należy jednocześnie odnotować w 2017 roku zauważalny wzrost wskaźników ROE i ROA w porównaniu do roku 2016, co jest wynikiem wzrostu zysku netto o 52% przy znacznie niższym wzroście aktywów oraz kapitałów własnych (odpowiednio o 21% i 8%).

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2017	2016
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	17,3%	14,1%
Wskaźnik marży zysku netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	13,6%	10,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	8,0%	6,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	19,0%	13,5%

3.3.5 Wskaźniki płynności

Na szczególną uwagę zasługuje fakt utrzymywania przez Grupę dobrej płynności finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2017 utrzymywały się na bardzo bezpiecznych poziomach. W 2017 roku w porównaniu do 2016 roku istotnie zmniejszyły się wartości wskaźników szybkiego oraz natychmiastowego płynności. Niższa wartość wskaźnika szybkiego płynności wynikała przede wszystkim ze

wzrostu poziom zapasów Grupy wynikającego ze wzrostu skali działalności oraz wykazywania mieszkań i lokali usługowych, do których zawarto umowy sprzedaży, jako zapasów do momentu przekazania lokalu nabywcy. Wzrost wartości zapasów jest zatem naturalną konsekwencją istotnego zwiększenia skali działalności Grupy i nie stanowi zagrożenia dla jej płynności.

Główną przyczyną spadku wskaźnika natychmiastowego płynności z poziomu 1,11 do 0,68 jest zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 33% wynikające przede wszystkim z akwizycji za 260 mln zł Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. dokonanej przez Spółkę ze środków własnych, znacznych wydatków na grunty oraz 126 mln zł przeznaczonych na wypłatę dywidendy. Jest to także wynikiem realizowanej przez Zarząd Spółki polityki świadomego obniżania stanu środków pieniężnych przy utrzymaniu dostępności linii kredytowych w rachunku bieżącym – na dzień 31 grudnia 2017 roku stan niewykorzystanych dostępnych linii wynosił 150 mln zł.

Należy jednak podkreślić, że znajdują się one nadal na poziomie uznawanym za bardzo bezpieczny, co w świetle dokonanej w 2017 roku akwizycji Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. jest znacznym osiągnięciem.

Na tak dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podejmowanych przez Zarząd Spółki. Jest on w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli zasadą zapewnienia Grupie średnio i długoterminowego finansowania. Na płynność finansową wpływają również decyzje dotyczące sposobu prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu), strategię zakupu nowych gruntów oraz odpowiedni poziom zatrudnienia i związane z tym koszty.

Wiarygodność Grupy na rynku finansowym jest wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki i Grupy oraz skłonność zarówno banków jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2017	2016
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	5,77	5,24
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,91	1,20
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,68	1,11

3.3.6 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej, wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i Grupy na rynku finansowym. Większość wskaźników zadłużenia na koniec 2017 roku znajdowała się na podobnym poziomie jak na koniec roku 2016. W opinii Rady Nadzorczej pozostają one niezmiennie na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2017	2016
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	41,9%	47,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	138,5%	112,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	58,1%	53,0%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	39,5%	41,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy/ kapitały własne</i>	6,5%	(6,0)%

3.3.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2017 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2017, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2017 był rokiem dobrym dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w świetle bardzo silnego rynku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2017 roku Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających wskaźników płynności. Zarząd Dom Development S.A. 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 Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po zadawalających wynikach Grupy w roku 2017, w optymistycznym otoczeniu gospodarczym, rok 2018 zapowiada się jako kolejny dobry rok dla całej branży deweloperskiej, a nawet dla całej gospodarki. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak kondycja rynku pracy, czy polityka stóp procentowych względem których oczekuje się, że pozostaną korzystne, choć ciągle należy pamiętać o potencjalnych utrudnieniach legislacyjnych oraz presji na wzrost kosztów budowy związanej z niedoborem pracowników oraz wzrostem cen materiałów budowlanych.

Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Grupy na wykazującym ożywienie rynku mieszkaniowym, przy braku negatywnych zdarzeń gospodarczo-politycznych. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Grupie dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich;
- dywersyfikację geograficzną działalności Grupy poprzez rozwój Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. działającej na terenie w Trójmieście i okolicach oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o.;
- 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, poprzez utrzymywanie wysokiej jakości;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe; oraz

- reagowanie na nowe utrudnienia legislacyjne.

W 2017 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy w 2017 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2017 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 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 Grupa.

W ciągu ostatnich lat Grupa 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 2017 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Grupie.

4. OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU

Zarząd Spółki podjął w dniu 29 marca 2018 r. uchwałę nr 06/03/18 w sprawie zmiany wniosku Zarządu Dom Development S.A. o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2017 oraz o przeznaczenie części kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy, zgodnie z którą wnioskuję, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 189.760.007,20 zł (słownie: sto osiemdziesiąt dziewięć milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy siedem złotych dwadzieścia groszy), w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 186.112.545,02 zł (słownie: sto osiemdziesiąt sześć milionów sto dwanaście tysięcy pięćset czterdzieści pięć złotych dwa grosze) oraz
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 3.647.462,18 zł (słownie: trzy miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote osiemnaście groszy),

tj. 7,60 zł (słownie: siedem złotych sześćdziesiąt groszy) na każdą akcję.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia powyższy wniosek Zarządu Dom Development S.A.

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

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2017 oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wyjaśnieniami przedstawiciela biegłego rewidenta i Zarządu Dom Development S.A., 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 2017 roku;



- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2017 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2017 roku,

oraz pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. przyjęcie uchwały w sprawie podziału zysku Dom Development S.A. za rok obrotowy 2017 zgodnie z wnioskiem Zarządu Dom Development S.A. zawartym w uchwale nr 01/03/18 z dnia 7 marca 2018 roku oraz w uchwale nr 06/03/18 z dnia 29 marca 2018 roku.