



# **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Z OCENY:**

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU**

**za okres**

**od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 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 2013 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU .....	4
2.1.	Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku .....	4
2.2.	Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2013 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 2013.....	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 .....	7
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 2013 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU.....	9
3.1.	Opinia biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku .....	9
3.2.	Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2013 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy .....	9
3.3.	Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2013.....	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 .....	12
3.3.7	Podsumowanie i ocena.....	13
4.	OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU.....	14
5.	WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.....	14

## 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 2013 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie („Spółka”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 725 809 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości **54 352 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wykazujące całkowite dochody netto w wysokości **54 388 tys. zł**;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **36 048 tys. zł**;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wykazujący zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o kwotę **148 262 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

b) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2013 roku

c) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (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 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 728 894 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości **54 540 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wykazujące całkowite dochody netto w wysokości **54 576 tys. zł**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **35 860 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku o kwotę **146 332 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

d) Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 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 2013 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 **03/03/13** z dnia 22 marca 2013 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. 2013, poz. 330 z późn. zm.),
- b) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2013 roku
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 roku

i stwierdziła, dzieląc opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są zgodne z księgami rachunkowymi i dokumentami, jak i 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 2013 roku:
  - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
  - zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE,
  - 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 2013 roku:
  - jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 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 (Dz. U. 2009 Nr 33, poz. 259 z późn. zm.). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne;

- c) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku;
  - zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE;
  - 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 2013 roku:
- jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 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 (Dz. U. 2009 Nr 33, poz. 259 z późn. zm.). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

## **2. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU**

### **2.1. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku**

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje fakt, że opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku nie zawiera zastrzeżeń.

### **2.2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2013 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,49% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Stan na dzień 31 grudnia 2013 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,49	14 726 172	59,49
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17

\*) 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 2013

#### 2.3.1 Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku.

AKTYWA	31.12.2013 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>7 557</b>	<b>&lt;1%</b>	<b>8 604</b>	<b>(12)%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 344 296	78%	1 305 568	3%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	43 421	3%	27 993	55%
Pozostałe aktywa obrotowe	4 071	<1%	7 217	(44)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	326 464	19%	407 814	(20)%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 718 252</b>	<b>100%</b>	<b>1 748 592</b>	<b>(2)%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 725 809</b>	<b>100%</b>	<b>1 757 196</b>	<b>(2)%</b>

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2013 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	24 753	1%	24 715	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	234 283	14%	233 733	<1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	597 474	35%	634 110	(6)%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>856 510</b>	<b>50%</b>	<b>892 558</b>	<b>(4)%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	486 065	28%	450 958	8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	383 234	22%	413 680	(7)%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>869 299</b>	<b>50%</b>	<b>864 638</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 725 809</b>	<b>100%</b>	<b>1 757 196</b>	<b>(2)%</b>

### 2.3.2 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012

	01.01- -31.12.2013	% sprzedaży	01.01- -31.12.2012	Zmiana 2013/2012
Przychody ze sprzedaży	676 387	100%	851 591	(21)%
Koszt własny sprzedaży	519 316	77%	647 535	(20)%
Zysk brutto ze sprzedaży	157 071	23%	204 056	(23)%
Zysk na działalności operacyjnej	73 042	11%	114 022	(36)%
Zysk brutto	69 451	10%	113 486	(39)%
<b>Zysk netto</b>	<b>54 352</b>	<b>8%</b>	<b>91 207</b>	<b>(40)%</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)</b>	2,20		3,70	(41)%

### 2.3.3 Rachunek przepływów pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok 2013	Rok 2012	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	173 045	376 833	(54)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(7 103)	126 029	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	231 825	(238 026)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(76 460)	(91 791)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	321 307	173 045	86%

Rok 2013 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 173 045 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 321 307 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 148 262 tys. zł. Zwiększenie salda środków pieniężnych wynika głównie z likwidacji w ciągu roku obrotowego lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy (na kwotę 233 863 tys. zł) i ich reklasyfikacji z „Krótkoterminowych aktywów finansowych” do „środków pieniężnych i ich ekwiwalentów”. Reklasyfikacja ta wykazana jest w rachunku przepływów pieniężnych jako „Wpływy z działalności inwestycyjnej”.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 7 103 tys. zł.. Wynik ten jest rezultatem zbilansowanej działalności operacyjnej w 2013 roku gdzie obok znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach i sprzedaży mieszkań gotowych, Spółka rozpoczęła znaczną liczbę nowych inwestycji deweloperskich. Jednocześnie w 2013 roku Spółka wydatkowała znacznie większe środki na zakup nieruchomości pod przyszłe inwestycje niż to miało miejsce w roku 2012.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wykazała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 231 825 tys. zł. Wynika to głównie z prezentacji likwidacji lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy - na kwotę 233 863 tys. zł - jako wpływów inwestycyjnych.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 76 460 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową zmniejszenia się salda kredytów (wypływ netto 36 000 tys. zł.), emisji obligacji (wpływ netto 50 000 tys. zł.) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 91 048 tys. zł. Jednocześnie na rachunek Spółki wpłynęło 588 tys. zł z tytułu emisji akcji zwykłych Spółki w wyniku realizacji opcji na akcje przez uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.



#### 2.3.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność Spółki w 2013 roku uległy pewnemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża brutto generowana na produktach przekazywanych w roku 2013 była niższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2012. Ponadto, znacznie mniejsza liczba przekazania w 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012 (21%) przełożyła się na zmniejszenie zysku operacyjnego oraz zysku netto.

<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,3%	13,7%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	8,0%	10,7%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	3,1%	5,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	6,3%	10,2%

#### 2.3.5 Wskaźniki płynności

Na szczególną uwagę zasługuje fakt dobrego zabezpieczenia płynności finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2013 w porównaniu z rokiem 2012 utrzymują się na zbliżonym, bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Ten wysoki poziom współczynników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli zasadą zapewnienia Spółce 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 nieruchomości oraz odpowiedni poziom zatrudnienia i związane z tym koszty.

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).

<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	11,33	9,89
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	2,47	2,51
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	2,12	2,30

#### 2.3.6 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości



prezentowanych wskaźników są ciągle na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2013 roku znajdowały się na poziomie porównywalnym z poziomem na koniec roku 2012.

<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	49,6%	50,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	101,5%	96,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	50,4%	49,2%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	52,3%	48,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy/ kapitały własne</i>	14,2%	3,1%

### 2.3.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2013 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2013 był rokiem zadawalającym dla Dom Development S.A. w świetle wyzwań stawianych przez rynek.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2013 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 płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po zadawalających wynikach Spółki w roku 2013, w otoczeniu gospodarczym stawiającym duże wyzwania, rok 2014 zapowiada się jako rok lepszy dla całej branży deweloperskiej, a nawet dla całej gospodarki. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak polityka wobec stóp procentowych. 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, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów ewentualnych rządowych programów wspierających zakup mieszkań;
- 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.

W 2013 roku działalność Spółki generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2013 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2013 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2013 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 dynamiczne zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynku na którym działa Spółka. W taki sam sposób ocenione są również kolejne działania Zarządu podejmowane w 2013.

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 2013 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 2013 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU**

#### **3.1. Opinia biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku**

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje fakt, że opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku nie zawiera zastrzeżeń.

#### **3.2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2013 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,49% akcji Dom Development S.A..

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku.

**Stan na dzień 31 grudnia 2013 r.**

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,49	14 726 172	59,49
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17

\*) 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 2013

#### 3.3.1 Skonsolidowany bilans

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku.

AKTYWA	31.12.2013 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>7 489</b>	<b>&lt;1%</b>	<b>8 236</b>	<b>(9)%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 346 599	78%	1 305 568	3%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	43 328	3%	27 980	55%
Pozostałe aktywa obrotowe	4 071	<1%	7 219	(44)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	327 407	19%	410 687	(20)%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 721 405</b>	<b>100%</b>	<b>1 751 454</b>	<b>(2)%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 728 894</b>	<b>100%</b>	<b>1 759 690</b>	<b>(2)%</b>

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2013 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	24 753	1%	24 715	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	234 283	14%	233 733	<1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	598 018	35%	634 574	(6)%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>857 054</b>	<b>50%</b>	<b>893 022</b>	<b>(4)%</b>
Udziały mniejszości	(513)	<1%	(621)	(17)%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>856 541</b>	<b>50%</b>	<b>892 401</b>	<b>(4)%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	488 638	28%	452 686	8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	383 715	22%	414 603	(7)%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>872 353</b>	<b>50%</b>	<b>867 289</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 728 894</b>	<b>100%</b>	<b>1 759 690</b>	<b>(2)%</b>

### 3.3.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012.

	01.01 -31.12.2013 tys. zł	% sprzedaży	01.01 -31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
Przychody ze sprzedaży	676 377	100%	851 413	(21)%
Koszt własny sprzedaży	519 316	77%	647 435	(20)%
Zysk brutto ze sprzedaży	157 061	23%	203 978	(23)%
Zysk na działalności operacyjnej	73 334	11%	113 511	(35)%
Zysk brutto	69 693	10%	113 512	(39)%
<b>Zysk netto</b>	<b>54 540</b>	<b>8%</b>	<b>91 233</b>	<b>(40)%</b>
<b>Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)</b>	<b>2,20</b>		<b>3,70</b>	<b>(41)%</b>

### 3.3.3 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	(w tys. zł)		Zmiana
	Rok 2013	Rok 2012	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	175 918	380 247	(54)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(8 674)	125 625	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	231 466	(238 163)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(76 460)	(91 791)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	322 250	175 918	83%

Rok 2013 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 175 918 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 322 250 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 146 332 tys. zł. Zwiększenie salda środków pieniężnych wynika głównie z likwidacji w ciągu roku obrotowego lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy (na kwotę 233 863 tys. zł) i ich reklasyfikacji z „Krótkoterminowych aktywów finansowych” do „środków pieniężnych i ich ekwiwalentów”. Reklasyfikacja ta wykazana jest w rachunku przepływów pieniężnych jako „Wpływy z działalności inwestycyjnej”.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 8 674 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem zbilansowanej działalności operacyjnej w 2013 roku gdzie obok znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach i sprzedaży mieszkań gotowych, Grupa rozpoczęła znaczną liczbę nowych inwestycji deweloperskich. Jednocześnie w 2013 roku Grupa wydatkowała znacznie większe środki na zakup nieruchomości pod przyszłe inwestycje niż to miało miejsce w roku 2012.

Na działalności inwestycyjnej Grupa wykazała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 231 466 tys. zł. Wynika to głównie z prezentacji likwidacji lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy - na kwotę 233 863 tys. zł - jako wpływów inwestycyjnych.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 76 460 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową zmniejszenia się salda kredytów (wypływ netto 36 000 tys. zł.), emisji obligacji (wpływ netto 50 000 tys. zł.) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 91 048 tys. zł. Jednocześnie na rachunek Spółki wpłynęło 588 tys. zł z tytułu emisji akcji zwykłych Spółki w wyniku realizacji opcji na akcje przez uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

### 3.3.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2013 roku uległy pewnemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża brutto generowana na produktach przekazywanych w roku 2013 była niższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2012. Ponadto, znacznie mniejsza liczba przekazania w 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012 (21%) przełożyła się na zmniejszenie zysku operacyjnego oraz zysku netto.

<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,3%	13,7%
Wskaźnik marży zysku netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	8,1%	10,7%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	3,2%	5,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	6,4%	10,2%

### 3.3.5 Wskaźniki płynności

Na szczególną uwagę zasługuje fakt dobrego zabezpieczenia płynności finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2013 w porównaniu z rokiem 2012 utrzymują się na zbliżonym, bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Ten wysoki poziom współczynników jest 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 nieruchomości oraz odpowiedni poziom zatrudnienia i związane z tym koszty.

Według Zarządu 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).

<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	11,31	9,86
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	2,46	2,51
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	2,12	2,31

### 3.3.6 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności, jak również

potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2013 roku znajdowały się na poziomie porównywalnym z poziomem na koniec roku 2012.

<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	49,5%	50,7%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	101,8%	97,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	50,5%	49,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	52,3%	48,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	14,1%	2,7%

### 3.3.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2013 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2013, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2013 był rokiem zadawalającym dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w świetle wyzwań stawianych przez rynek.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2013 roku Grupa 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 Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po zadawalających wynikach Grupy w roku 2013, w otoczeniu gospodarczym stawiającym duże wyzwania, rok 2014 zapowiada się jako rok lepszy dla całej branży deweloperskiej, a nawet dla całej gospodarki. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak polityka wobec stóp procentowych. 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;
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań;
- dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów ewentualnych rządowych programów wspierających zakup mieszkań;
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy;
- wykorzystane istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób;
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych;
- ciągle 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.



W 2013 roku działalność Grupy generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy w 2013 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2013 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 dynamiczne zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynku na którym działa Spółka. W taki sam sposób ocenione są również kolejne działania Zarządu podejmowane w 2013.

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 2013 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 27 lutego 2014 r. uchwałę nr 02/02/14 w sprawie wniosku Zarządu Dom Development S.A. o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2013 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 **54 494 598,40 zł** (słownie: pięćdziesiąt cztery miliony czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści groszy), w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku w kwocie **54 352 343,33 zł** (słownie: pięćdziesiąt cztery miliony trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta czterdzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) oraz
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie **142 255,07 zł** (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt pięć złotych siedem groszy),

tj. **2,20 zł** (słownie: dwa złote dwadzieścia groszy) na 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 2013 oraz po zapoznaniu się z opinią, raportem oraz wyjaśnieniami przedstawiciela audytora 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 2013 roku;





- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2013 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 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 2013 oraz o przeznaczenie części kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy zgodnie z wnioskiem Zarządu Dom Development S.A. zawartym w uchwale nr 02/02/14 z dnia 27 lutego 2014 roku.