

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 2022 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 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 2022	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	8
2.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	8
2.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA	9
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 2022	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	14
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	16

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 2022 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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 2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 112 030 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 373 684 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący całkowite dochody netto w wysokości 382 481 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 184 078 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości 1 351 034 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 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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 2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 4 111 956 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wykazujący zysk netto w wysokości 410 297 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 419 094 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 304 236 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości 1 413 273 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 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 2022 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 1/04/22 z dnia 25 kwietnia 2022 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:

Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 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 2022 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 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 55,41% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2022 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2021	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	-	14 155 941	55,41%
PTE Allianz Polska S.A.	2 504 229	1 733 219	2 504 229	9,80%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,69%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,01%

* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 05.01.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE

2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022

2.2.1 BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU.

AKTYWA	31.12.2022 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Aktywa trwałe razem	893 227	29%	477 015	87%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 930 509	62%	1 921 213	0%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	42 782	1%	38 149	12%
Pozostałe aktywa obrotowe	4 409	0%	3 232	36%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	241 103	8%	396 998	(39)%
Aktywa obrotowe razem	2 218 803	71%	2 557 352	(13)%
Aktywa razem	3 112 030	100%	3 034 367	3%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2022 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 548	1%	25 398	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	264 208	8%	258 358	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 061 278	34%	941 662	13%
Kapitał własny razem	1 351 034	43%	1 225 418	10%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	342 253	11%	408 752	(16)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 418 743	46%	1 400 197	1%
Zobowiązania razem	1 760 996	57%	1 808 949	(3)%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 112 030	100%	3 034 367	3%

2.2.2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku w porównaniu z rokiem 2022:

	01.01- 31.12.2022 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Przychody ze sprzedaży	1 414 704	100%	1 234 988	15%
Koszt własny sprzedaży	(952 407)	67%	(856 935)	11%
Zysk brutto ze sprzedaży	462 297	33%	378 053	22%
Zysk na działalności operacyjnej	309 348	22%	242 702	27%
Zysk brutto	436 697	31%	354 851	23%
Zysk netto	373 684	26%	306 767	22%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	14,64	-	12,09	21%

W 2022 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 414 704 tys. zł, tj. na poziomie o 15% wyższym od poprzedniego roku. Zwiększona wartość przychodów wynikała zarówno z wolumenu przekazania lokali wyższego niż w poprzednim roku (1 921 lokali wobec 1 798 rok wcześniej) oraz ze sprzedaży nieruchomości do nabywcy instytucjonalnego (PRS) za kwotę 90 mln zł.

Zwiększenie zysku brutto ze sprzedaży o 22% (czyli do poziomu 462 297 tys. zł) było większe od zmiany na poziomie przychodów co świadczy o wyższym poziomie marży brutto ze sprzedaży, która osiągnęła poziom 33%.

Zysk brutto Spółki wzrósł o 23% w 2022 roku do poziomu 436 697 tys. zł. Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży. Na taką sytuację miały również wpływ większe przychody finansowe, które wzrosły o 22 mln w porównaniu z rokiem 2022. Uzyskano to dzięki lokowaniu wolnych środków pieniężnych na zyskowych lokatach bankowych, większej dywidendzie z zysku otrzymanej od spółek zależnych, które wzrosły w 2022 roku o 4% do ponad 117 mln zł, a także wpływom z udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych.

Spółka wypracowała w 2022 roku 373 684 tys. zł zysku netto, tj. o 22% więcej niż rok wcześniej. Marża zysku netto osiągnęła poziom 26%.

2.2.3 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2022 tys. zł	Rok 2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego	364 394	531 841	(31)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	136 316	143 658	(5)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(56 874)	(54 621)	4%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(259 758)	(256 484)	1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego	184 078	364 394	(49)%

Na początek 2022 roku stan środków pieniężnych wynosił 364 394 tys. zł w porównaniu do 184 078 tys. zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o kwotę 180 316 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2022 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 136 316 tys. zł, o 5% mniej niż w poprzednim roku. Utrzymanie wpływów netto z działalności operacyjnej na poziomie porównywalnym z bardzo dobrym 2021 rokiem należy uznać za wynik dobry. W obliczu słabszego niż rok wcześniej rynku i nieco niższej sprzedaży (wyrażonej ilością podpisanych umów sprzedaży) Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje działalność Spółki do panującej na rynku sytuacji. Jest to szczególnie widoczne w dostosowaniu wydatków na zapasy (w tym na nowe ziemie) do uzyskanych wpływów od klientów..

W 2022 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 56 874 tys. zł wobec 54 621 tys. zł wypływu netto rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2022 roku składają się przede wszystkim nakłady na inwestycje finansowe w kwocie 130 254 tys. zł (głównie są to akwizycje dokonane na rynku krakowskim), dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych w kwocie 117 276 tys. zł oraz ujemne saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w kwocie netto równej 64 952 tys. zł.

W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała w 2022 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 259 758 tys. zł, tj. o 1% więcej wpływów w porównaniu do poprzedniego roku. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 268 258 tys. zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Rentowność Spółki w 2022 roku nie tylko utrzymywała się na wysokim poziomie, ale nawet zauważalnie wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim.

Potwierdzają to wszystkie wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności w 2022 roku w porównaniu do roku poprzedniego. Marża brutto ze sprzedaży w minionym roku po raz kolejny przekroczyła 30% i wyniosła 32,7%. Na ten wzrost miała również pozytywny wpływ jednorazowa, znaczna sprzedaż nieruchomości do klienta instytucjonalnego (PRS) w kwocie 90 mln zł. Wyższa niż w roku poprzednim sprzedaż, jak również wyższa rentowność na poziomie marży brutto, przełożyła się dalej na wszystkie pozostałe wskaźniki rentowności.

Marża zysku netto Spółki w 2022 roku wyniosła 26,4%. Wzrost zysku netto w porównaniu do 2021 roku, przy jednoczesnej wypłacie znacznej dywidendy, przełożył się na wzrost stopy zwrotu z kapitałów własnych do poziomu 30,5%. Stopa zwrotu z aktywów w 2022 roku zwiększyła się do wysokiego poziomu 12,3% wobec 11,1% rok wcześniej. W ocenie Rady Nadzorczej, poziom rentowności Spółki był bardzo satysfakcjonujący i świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,7%	30,6%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	21,9%	19,7%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	26,4%	24,8%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,3%	11,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	30,5%	26,6%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Według stanu na koniec 2022 roku, wszystkie wskaźniki płynności uległy obniżeniu w stosunku do roku ubiegłego, kiedy były one na wyjątkowo wysokim, rzadko spotykanym poziomie.

Wskaźnik bieżący na koniec 2022 roku jest nadal na bardzo wysokim poziomie i wynosząc 4,37 świadczy o ogólnej bardzo dobrej sytuacji płynnościowej Spółki. Poziom wskaźników szybkiego (0,57) i natychmiastowego (0,36) również świadczy o dobrej sytuacji płynnościowej Spółki, chociaż są niższe od poziomów wykazywanych w latach wcześniejszych.

Na utrzymujący się, cały czas dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Obecny, dobry 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.

Niższe od występujących w latach wcześniejszych wskaźniki płynności, wynikają głównie z niższego niż zwykle poziomu gotówki, co w znacznym stopniu wiąże się ze zrealizowanymi, wcześniej planowanymi akwizycjami na rynku krakowskim oraz zwiększonym finansowaniem spółek zależnych w formie pożyczek.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym jest nadal 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	2022	2021
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,37	7,24
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,57	1,80
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne*) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,36	1,03

*)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 2022 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2021 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Spółki, największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu minus 1,3% do ciągle komfortowego poziomu 10,4%.

Wszystkie pozostałe wskaźniki zadłużenia uległy poprawie. Można to przypisać zwiększonej wartości aktywów netto oraz polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych, są priorytetem w tym obszarze.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2022	2021
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	43,4%	40,4%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	130,3%	147,6%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	56,6%	59,6%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	26,6%	29,4%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*)/ kapitały własne)	10,4%	(1,3)%

*) 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 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2022, Rada Nadzorcza ocenia rok 2022 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A., w szczególności w kontekście niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co spowodowało odpływ kapitału z naszego regionu. Jednocześnie fala uchodźców znacząco wzmocniła popyt na ogólnokrajowym rynku najmu. Ponadto, kryzys energetyczny wywołany niestabilną sytuacją geopolityczną, wpłynął na wzrost cen, pogłębiając inflację. Do września 2022 roku trwał cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły poziom nienotowany od 20 lat.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2022 roku, Spółka koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu ponadprzeciętnych wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę 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 2022, kolejny rok 2023 zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej Polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostaje:

- wzrost stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych,
- wysoka inflacja,
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- kwietniowa rekomendacja KNF, zaostrożająca kryteria obliczania zdolności kredytowej i w konsekwencji powodująca nagłe ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, które odbiło się na popycie rynkowym zwłaszcza w segmencie popularnym, pozbawiając znaczną część społeczeństwa możliwości zakupu własnego mieszkania.

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 oraz ostrożnej polityki finansowej i inwestycyjnej, pozwolą Spółce na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej w/w 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, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa,
- 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 sprzedawanych lokali,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,

- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe,
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

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 2022 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

W IV kwartale ubiegłego roku Spółka Dom Development sfinalizowała pierwszą transakcję z inwestorem z segmentu PRS (najmu instytucjonalnego), jednak nadal koncentruje się przede wszystkim na ofercie skierowanej do klientów indywidualnych.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2022 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2022 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 Spółka funkcjonuje.

W ciągu ostatnich lat Spółka zbudowała 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.

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 2022 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2022 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2022 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,41% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2022 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2021	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	-	14 155 941	55,41%
PTE Allianz Polska S.A.	2 504 229	1 733 219	2 504 229	9,80%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,69%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,01%

* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 05.01.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU.

AKTYWA	31.12.2022 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Aktywa trwałe razem	175 308	4%	110 193	59%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3 442 969	84%	3 025 168	14%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	90 731	2%	67 507	34%
Pozostałe aktywa obrotowe	7 549	<1%	5 174	46%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	395 399	10%	669 601	(41)%
Aktywa obrotowe razem	3 936 648	96%	3 767 450	4%
Aktywa razem	4 111 956	100%	3 877 643	6%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2021 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2022 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 548	1%	25 398	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	264 208	6%	258 358	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 123 458	27%	956 694	17%
Kapitał własny razem	1 413 214	34%	1 240 450	14%
Udziały mniejszości	59	<1%	8 728	(99)%
Kapitał własny razem	1 413 273	34%	1 249 178	13%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	440 363	11%	522 683	(16)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 258 320	55%	2 105 782	7%
Zobowiązania razem	2 698 683	66%	2 628 465	3%
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 111 956	100%	3 877 643	6%

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku w porównaniu z rokiem 2021:

	01.01- 31.12.2022 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2022 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Przychody ze sprzedaży	2 419 308	100%	1 897 491	28%
Koszt własny sprzedaży	(1 663 537)	69%	(1 272 307)	31%
Zysk brutto ze sprzedaży	755 771	31%	625 184	21%
Zysk na działalności operacyjnej	501 539	21%	413 053	21%
Zysk brutto	512 620	21%	405 485	26%
Zysk netto	410 297	17%	325 252	26%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	16,07		12,89	25%

W 2022 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 410 297 tys. zł, tj. o 26% więcej niż w roku poprzednim, który również był poprzednio rokiem rekordowym. Rezultat taki osiągnięty został głównie dzięki większym o 28% przychodom ze sprzedaży wynikającym głównie z:

- większego o 10% wolumenu lokali przekazanych nabywcom (z 3 332 lokali przekazanych w 2021 roku do 3 666 lokali w 2022 roku) oraz
- znacznych przychodów ze sprzedaży gruntów (w tym sprzedaży gruntów do klienta instytucjonalnego – PRS), co w efekcie przełożyło się na wyższy skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży (wzrost o 21% r/r).

Wyższe niż w roku ubiegłym przychody ze sprzedaży miały również bezpośredni wpływ na skonsolidowany zysk operacyjny oraz zysk netto Grupy w 2022 roku, które wzrosły odpowiednio o 21% i 26% w porównaniu do 2021 roku.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2022 tys. zł	Rok 2021 tys. zł	Zmiana 2022/2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	607 041	585 664	4%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	203 583	393 724	(48)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(215 790)	(66 451)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(290 598)	(305 896)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	304 236	607 041	(50)%

W 2022 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 204 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to ciągle dobry wynik, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy. Zmniejszenie, w porównaniu do 2021 roku, wynika z planowej realizacji zakupów gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, które wykazywane są jako działalność operacyjna Grupy oraz z faktu, że rok 2021 był rekordowy pod względem wzrostu przychodów przyszłych okresów, pochodzących z wpłat klientów. Było to efektem rekordowej skali działalności osiągniętej przez Grupę w 2021 roku, mierzonej ilości sprzedanych (zakontraktowanych) lokali. Należy jednak zaznaczyć, że w 2022 roku ilość przychodów przyszłych okresów pozostała na niezmiennym istotnie poziomie w porównaniu do roku 2021, co oznacza że w skali 2022 roku rekordowa ilość przychodów ze sprzedaży wykazana w rachunku zysków i strat została zbilansowana bieżącymi wpływami od klientów.

Na poziomie działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała relatywnie wysoki wypływ środków pieniężnych w kwocie 216 mln zł, wobec 66 mln zł w 2021 roku. Zwiększenie salda wydatków na cele inwestycyjne było związane przede wszystkim z nabyciem 100% udziałów w spółkach z Grupy BUMA, opisanym w nocie 7.1. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2022.

W 2022 roku Grupa wykazała także wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 291 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty rekordowej dywidendy w kwocie 268 mln zł oraz zmniejszeniem zadłużenia z tytułu obligacji o 56 mln zł i jednoczesnym zwiększeniem zadłużenia kredytowego o 26 mln zł.

Łącznie w 2022 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zmniejszył się o 303 mln zł do poziomu 304 mln zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2022 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

Odnotowany spadek wskaźników marżowych w 2021 roku, był wynikiem głównie sprzedaży gruntów oraz usług budowlanych, na których średnia marża była zauważalnie niższa, niż na sprzedaży deweloperskiej, na której Grupa zrealizowała marżę 33% w 2022 roku.

Stopa zwrotu z aktywów Grupy utrzymała się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego i wyniosła 10,6%. Na szczególną uwagę zasługuje bardzo wysoki poziom zwrotu z kapitału własnego Grupy (ROE), który w 2022 roku osiągnął wartość 32,8%.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	31,2%	32,9%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	20,7%	21,8%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	17,0%	17,1%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	10,6%	10,0%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	32,8%	28,1%

3.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

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

Sytuacja płynnościowa Grupy, zwłaszcza w kontekście dokonanej akwizycji Grupy Buma, jest w ocenie Rady Nadzorczej Spółki nadal bardzo dobra.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżący płynności na koniec 2022 roku był bardzo wysoki i wynosił 5,57.

Szybki wskaźnik płynności zmniejszył się i na dzień 31 grudnia 2022 roku kształtował się na poziomie 0,70. Wartość tego wskaźnika nadal utrzymuje się na dobrym poziomie i potwierdza wysoką płynność Grupy, która w niestabilnym otoczeniu rynkowym staje się kluczową przewagą konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, jak i kontrahentów.

Natychmiastowy wskaźnik płynności, wynoszący 0,43, również świadczy o dobrej sytuacji płynnościowej Grupy, chociaż jest znacząco niższy od poziomów wykazywanych w latach wcześniejszych.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2022	2021
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,57	6,85
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,70	1,35
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,43	1,10

*)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

3.2.6 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 Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2022 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2021 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu minus 20,4% do ciągle komfortowego poziomu minus 0,3%.

Wszystkie pozostałe wskaźniki zadłużenia uległy pewnej poprawie. Można to przypisać zwiększonej wartości aktywów netto oraz polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych są priorytetem w tym obszarze.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2022	2021
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	34,4%	32,2%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	191,0%	210,4%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	65,6%	67,8%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	26,1%	31,5%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	(0,3)%	(20,4)%

*) 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 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2022, Rada Nadzorcza ocenia rok 2022 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w szczególności w kontekście niepewności będącej wynikiem rozyjskiej inwazji na Ukrainę, co spowodowało odpływ kapitału z naszego regionu, jednocześnie fala uchodźców znacząco wzmocniła popyt na rynku najmu. Ponadto, kryzys energetyczny wywołany niestabilną

sytuacją geopolityczną wpłynął na wzrost cen, pogłębiając inflację. Do września 2022 roku trwał cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły poziom nienotowany od 20 lat.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2022 roku, Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu wysokich 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 właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2022, rok 2023 zapowiada się na rok będący pełnym wyzwaniem nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej Polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostaje:

- wysokość stóp procentowych, wpływająca na przystępność kredytów hipotecznych,
- wysoka inflacja,
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie.
- kwietniowa rekomendacja KNF, zaostrożająca kryteria obliczania zdolności kredytowej i powodująca w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, które odbiło się na popycie rynkowym zwłaszcza w segmencie popularnym, pozbawiając znaczną część społeczeństwa możliwości zakupu własnego mieszkania.

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 oraz inwestycyjnej, pozwolą Grupie na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej w/w 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, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa,
- 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,
- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów,
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe, oraz
- szybkie 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 2022 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 r., Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2022 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 2022 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 zajęła w roku ubiegłym. W 2022 roku Grupa dalej skutecznie rozwijała swoją działalność na rynku wrocławskim oraz umocniła swoją nową pozycję na rynku krakowskim. Po udanej akwizycji dwóch lokalnych deweloperów Sento oraz Buma, powstała firma Dom Development Kraków Sp. z o.o., która skonsolidowała zarówno działalność operacyjną, jak i lokalny potencjał ludzki. Spółka z sukcesem rozpoczęła realizację nowych projektów deweloperskich na rynku krakowskim.

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

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2022 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 2022 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2022 roku;

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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 2022 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2022, 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 2022 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2022 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 15 marca 2023 roku.