



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

## **Z OCENY:**

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2016 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2016 ROKU**

**za okres**

**od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2016 ROKU .....	4
2.1.	Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku .....	4
2.2.	Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2016 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 2016.....	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 2016 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2016 ROKU.....	9
3.1.	Opinia biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku .....	9
3.2.	Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2016 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 2016.....	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.....	13
4.	OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU.....	14
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 2016 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 978 252 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości **127 740 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. wykazujące całkowite dochody netto w wysokości **128 073 tys. zł**;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **47 993 tys. zł**;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o kwotę **195 134 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

b) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2016 roku

c) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 977 292 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości **125 783 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. wykazujące całkowite dochody netto w wysokości **126 116 tys. zł**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **46 036 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w roku obrotowym od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku o kwotę **192 670 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

d) Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2016 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 2016 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 05/03/16 z dnia 21 marca 2016 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,
- 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.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2016 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2016 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 2016 roku:
  - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 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 (t.j. Dz. U. 2014 , poz. 133, 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 2016 roku:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 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 (t.j. Dz. U. 2014 , poz. 133, 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 2016 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2016 ROKU**

### **2.1. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Dom Development S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 2016 roku nie zawiera zastrzeżeń.

### **2.2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2016 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy**

Na dzień 31 grudnia 2016 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,42% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Stan na dzień 31 grudnia 2016 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,42	14 726 172	59,42
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,87	1 454 050	5,87
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30
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 2016

#### 2.3.1 Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2016 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku.

AKTYWA	31.12.2016 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2015 tys. zł	Zmiana 2016/2015
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>170 940</b>	9%	<b>18 760</b>	811%
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 360 371	69%	1 478 660	(8)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 231	<1%	27 674	(67)%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 612	<1%	2 668	(2)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	435 098	22%	220 948	97%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 807 312</b>	<b>91%</b>	<b>1 729 950</b>	<b>4%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 978 252</b>	<b>100%</b>	<b>1 748 710</b>	<b>13%</b>

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2016 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2016 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2015 tys. zł	Zmiana 2016/2015
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	24 782	1%	24 771	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	234 986	12%	234 534	<1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	671 361	34%	623 831	8%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>931 129</b>	<b>47%</b>	<b>883 136</b>	<b>5%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	325 738	16%	432 147	(25)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	721 385	36%	433 427	66%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 047 123</b>	<b>53%</b>	<b>865 574</b>	<b>21%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 978 252</b>	<b>100%</b>	<b>1 748 710</b>	<b>13%</b>

### 2.3.2 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku w porównaniu z rokiem 2015

	01.01- -31.12.2016	% sprzedaży	01.01- -31.12.2015	Zmiana 2016/2015
Przychody ze sprzedaży	1 161 973	100%	904 206	29%
Koszt własny sprzedaży	890 824	77%	700 248	27%
Zysk brutto ze sprzedaży	271 149	23%	203 958	33%
Zysk na działalności operacyjnej	158 969	14%	102 270	55%
Zysk brutto	158 227	14%	100 435	58%
<b>Zysk netto</b>	<b>127 740</b>	<b>11%</b>	<b>80 647</b>	<b>58%</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)</b>	5,16		3,26	58%

### 2.3.3 Rachunek przepływów pieniężnych

	(w tys. zł)		Zmiana
	Rok 2016	Rok 2015	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	217 201	317 382	(32)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	417 910	(43 724)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(156 185)	23 278	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(66 591)	(79 735)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	412 335	217 201	90%

Rok 2016 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 217 201 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 412 335 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 195 134 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2016 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 417 910 tys. zł. Głównie wpłynął na to wzrost zysku przed opodatkowaniem oraz zmniejszenie stanu zapasów Spółki. Wynika to m.in. ze wzrostu wolumenu przekazania lokali nabywcom o 20% (z 2 062 lokali w 2015 roku do 2 482 lokali w 2016 roku). Wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej netto wynikał również ze znacznego wzrostu przychodów przyszłych okresów, co świadczy o tym, że mimo wysokiego poziomu przekazania, wartość wpływów ze sprzedaży bieżącej, prezentowanych jako przychody przyszłych okresów, w 2016 roku przekroczyła wartość wpływów z lokali rozpoznanych jako przychody w rachunku zysków i strat.

Wpływ na wysokość przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej miała także klasyfikacja nabycia udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. w działalności inwestycyjnej. Przedmiotowa transakcja miała na celu nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w dzielnicy Mokotów w Warszawie.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wykazała w 2016 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 156 185 tys. zł. Wynika to głównie z ww. nabycia udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. o wartości bilansowej inwestycji netto równej 136 411 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2016 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 66 591 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 80 543 tys. zł.

#### 2.3.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźnik marży zysku operacyjnego oraz wskaźnik marży zysku netto w 2016 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża brutto generowana na produktach przekazywanych w roku 2016 była wyższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2015. Należy jednocześnie odnotować w 2016 roku zauważalny wzrost wskaźników ROE i ROA w porównaniu do roku 2015, co jest wynikiem wzrostu zysku netto o 58% przy znacznie niższym wzroście aktywów oraz kapitałów własnych (odpowiednio o 13% i 5%).

<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	14,1%	11,8%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,0%	8,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	6,5%	4,6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	13,7%	9,1%

#### 2.3.5 Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2016 utrzymywały się na bardzo bezpiecznych poziomach. W 2016 roku w porównaniu do 2015 roku istotnie zmienił się jedynie poziom wskaźnika bieżącego płynności, który zmniejszył się do wartości 4,85. Należy jednak podkreślić, że jest to nadal poziom uznawany za bardzo bezpieczny.

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 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 gruntów 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>2016</b>	<b>2015</b>
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	4,85	8,72
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,20	1,27
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,11	1,09



### 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 2016 roku znajdowała się na podobnym poziomie jak na koniec roku 2015. W opinii Rady Nadzorczej pozostają one niezmiennie na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności.

<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	47,1%	50,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	112,5%	98,0%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	52,9%	49,5%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	41,2%	42,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	(5,5)%	17,3%

### 2.3.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2016 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2016 był rokiem dobrym dla Dom Development S.A. w świetle stosunkowo silnego rynku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2016 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 2016, w optymistycznym otoczeniu gospodarczym, rok 2017 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 polityka wobec stóp procentowych, względem których oczekuje się, że pozostaną korzystne, choć ciągle należy pamiętać o potencjalnych utrudnieniach legislacyjnych czy coraz trudniejszym dostępie do kredytów hipotecznych związanym z coraz wyższym poziomem obowiązkowego wkładu własnego oraz zaostrzeniem kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.

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;
- 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; oraz
- reagowanie na nowe utrudnienia legislacyjne.

W 2016 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2016 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2016 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2016 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 2016 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 2016 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2016 ROKU**

#### **3.1. Opinia biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 2016 roku nie zawiera zastrzeżeń.

### 3.2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2016 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,42% akcji Dom Development S.A.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Stan na dzień 31 grudnia 2016 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,42	14 726 172	59,42
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,87	1 454 050	5,87
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30
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 2016

#### 3.3.1 Skonsolidowany bilans

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2016 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku.

AKTYWA	31.12.2016 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2015 tys. zł	Zmiana 2016/2015
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>20 510</b>	1%	<b>18 710</b>	10%
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 507 595	76%	1 478 660	2%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 347	<1%	27 528	(66)%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 767	<1%	2 668	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	437 073	22%	225 387	94%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 956 782</b>	<b>99%</b>	<b>1 734 243</b>	<b>13%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 977 292</b>	<b>100%</b>	<b>1 752 953</b>	<b>13%</b>

### Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2016 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31.12.2016</b> tys. zł	<b>Udział w</b> <b>kapitałach</b> <b>własnych i</b> <b>zobowiązaniach</b>	<b>31.12.2015</b> tys. zł	<b>Zmiana</b> <b>2016/2015</b>
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	24 782	1%	24 771	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	234 986	12%	234 534	<1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	669 739	34%	624 299	7%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>929 507</b>	<b>47%</b>	<b>883 604</b>	<b>5%</b>
Udziały mniejszości	(46)	<1%	(179)	(74)%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>929 461</b>	<b>47%</b>	<b>883 425</b>	<b>5%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	325 309	16%	432 147	(25)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	722 522	37%	437 381	65%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 047 831</b>	<b>53%</b>	<b>869 528</b>	<b>21%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 977 292</b>	<b>100%</b>	<b>1 752 953</b>	<b>13%</b>

### 3.3.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku w porównaniu z rokiem 2015.

	<b>01.01</b> <b>-31.12.2016</b> tys. zł	<b>%</b> <b>sprzedaży</b>	<b>01.01</b> <b>-31.12.2015</b> tys. zł	<b>Zmiana</b> <b>2016/2015</b>
Przychody ze sprzedaży	1 153 016	100%	904 195	28%
Koszt własny sprzedaży	881 944	76%	700 248	26%
Zysk brutto ze sprzedaży	271 072	24%	203 947	33%
Zysk na działalności operacyjnej	156 619	14%	102 459	53%
Zysk brutto	155 900	14%	100 613	55%
<b>Zysk netto</b>	<b>125 783</b>	<b>11%</b>	<b>80 792</b>	<b>56%</b>
<b>Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)</b>	5,07		3,26	56%

### 3.3.3 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	<b>(w tys. zł)</b>		<b>Zmiana</b>
	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2015</b>	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego	221 640	318 341	(30)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	265 224	(40 029)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(5 963)	23 063	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(66 591)	(79 735)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego	414 310	221 640	87%

Rok 2016 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 221 640 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 414 310 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 192 670 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2016 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 265 224 tys. zł. Głównie wpłynął na to wzrost zysku przed opodatkowaniem oraz istotnie niższy niż przed rokiem

wzrost stanu zapasów. Wynika to m.in. ze wzrostu wolumenu przekazania lokali nabywcom o 20% (z 2 062 lokali w 2015 roku do 2 482 lokali w 2016 roku). Wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej netto wynikał również ze znacznego wzrostu przychodów przyszłych okresów, co świadczy o tym, że mimo wysokiego poziomu przekazania, wartość wpływów ze sprzedaży bieżącej, prezentowanych jako przychody przyszłych okresów, w 2016 roku przekroczyła wartość wpływów z lokali rozpoznanych jako przychody w rachunku zysków i strat.

Na działalności inwestycyjnej Grupa wykazała w 2016 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 5 963 tys. zł, na który wpłynęło przede wszystkim nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych o wartości 6 383 tys. zł.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2016 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 66 591 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 80 543 tys. zł.

### 3.3.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźnik marży zysku operacyjnego oraz wskaźnik marży zysku netto w 2016 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża brutto generowana na produktach przekazywanych w roku 2016 była wyższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2015. Należy jednocześnie odnotować w 2016 roku zauważalny wzrost wskaźników ROE i ROA w porównaniu do roku 2015, co jest wynikiem wzrostu zysku netto o 56% przy znacznie niższym wzroście aktywów oraz kapitałów własnych (odpowiednio o 13% i 5%).

<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	14,1%	11,8%
Wskaźnik marży zysku netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	10,9%	8,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	6,4%	4,6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	13,5%	9,1%

### 3.3.5 Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2016 utrzymywały się na bardzo bezpiecznych poziomach. W 2016 roku w porównaniu do 2015 roku istotnie zmienił się jedynie poziom wskaźnika bieżącej płynności, który zmniejszył się do wartości 5,24. Należy jednak podkreślić, że jest to nadal poziom uznawany za bardzo bezpieczny.

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).

<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOSCI</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	5,24	8,57
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,20	1,26
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,11	1,10

### 3.3.6 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 i Grupy na rynku finansowym. Większość wskaźników zadłużenia na koniec 2016 roku znajdowała się na podobnym poziomie jak na koniec roku 2015. W opinii Rady Nadzorczej pozostają one niezmiennie na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności.

<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	47,0%	50,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	112,7%	98,4%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	53,0%	49,6%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	41,3%	42,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	(6,0)%	16,8%

### 3.3.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2016 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2016, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2016 był rokiem dobrym dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w świetle stosunkowo silnego rynku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2016 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 właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po zadawalających wynikach Grupy w roku 2016, w optymistycznym otoczeniu gospodarczym, rok 2017 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 polityka wobec stóp procentowych, względem których oczekuje się, że pozostaną korzystne, choć ciągle należy pamiętać o potencjalnych utrudnieniach legislacyjnych czy coraz trudniejszym dostępie do kredytów hipotecznych związanym z coraz wyższym poziomem obowiązkowego wkładu własnego oraz zaostrzeniem kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki. 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;
- 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 2016 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy w 2016 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2016 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 2016 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 28 lutego 2017 r. uchwałę nr 02/02/17 w sprawie wniosku Zarządu Dom Development S.A. o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2016, zgodnie z którą wnioskuje, aby część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2016 w kwocie 125.585.531,10 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć milionów pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści jeden złotych dziesięć groszy), tj. 5,05 zł (słownie: pięć złotych pięć groszy) na każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2016 w kwocie



2.155.024,36 zł (słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dwadzieścia cztery złote trzydzieści sześć groszy) przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

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 2016 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 2016 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2016 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2016 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 2016 zgodnie z wnioskiem Zarządu Dom Development S.A. zawartym w uchwale nr 02/02/17 z dnia 28 lutego 2017 roku.