



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 2023 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023 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 2023	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 2023	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	15
4	WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.....	16
5	OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ.....	17

1 OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1.1 PRZEDMIOT OCENY

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie dokonała oceny:

- a) Sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 297 159 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 441 114 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 430 154 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2023 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 34 104 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2023 roku w wysokości 1 368 165 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 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 4 563 314 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku wykazujący zysk netto w wysokości 460 250 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 449 290 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2023 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 286 274 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2023 roku w wysokości 1 449 540 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 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 2023 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 3/04/23 z dnia 17 kwietnia 2023 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta zgodnie z:

- a) Postanowieniami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- b) Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego, a także
- c) Rozporządzeniem UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego.

1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

W ocenie Rady Nadzorczej:

Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 2023 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 2023 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALÉŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

Na dzień 31 grudnia 2023 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,02% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2022	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	(15 500)	14 140 441	55,02%
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	(2 736)	2 501 493	9,73%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,66%

* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2023

2.2.1 BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2022 ROKU.

AKTYWA (tys. zł)	31.12.2023 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa obrotowe				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	472 613	14,3%	486 050	(2,8)%
Pożyczki udzielone długoterminowe	462 337	14,2%	303 045	52,6%
Inne aktywa trwałe	67 260	1,9%	104 132	(35,4)%
Aktywa trwałe razem	1 002 210	30,4%	893 227	12,2%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 050 861	62,2%	1 930 509	6,2%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	52 790	1,6%	42 782	23,4%
Pozostałe aktywa obrotowe	74 836	2,3%	4 409	1597,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	116 462	3,5%	241 103	(51,7)%
Aktywa obrotowe razem	2 294 949	69,6%	2 218 803	3,4%
AKTYWA RAZEM	3 297 159	100,0%	3 112 030	5,9%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2022 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2023 (tys. zł)	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 698	0,8%	25 548	0,6%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	271 558	8,2%	264 208	2,8%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 070 909	32,5%	1 061 278	0,9%
Kapitał własny razem	1 368 165	41,5%	1 351 034	1,3%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	550 872	16,7%	342 253	60,9%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 378 122	41,8%	1 418 743	(2,9)%
Zobowiązania razem	1 928 994	58,5%	1 760 996	9,5%
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3 297 159	100,0%	3 112 030	5,9%

2.2.2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku w porównaniu z rokiem 2022:

	01.01- 31.12.2023 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	1 487 820	100,0%	1 414 704	5,2%
Koszt własny sprzedaży	(999 495)	67,2%	(952 407)	5,0%
Zysk brutto ze sprzedaży	488 325	32,8%	462 297	5,6%
Zysk na działalności operacyjnej	333 915	22,4%	309 348	7,9%
Zysk brutto	509 979	34,3%	436 697	16,8%
Zysk netto	441 114	29,6%	373 684	18,0%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	17,19		14,64	17,4%

W 2023 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 487 820 tys. zł, tj. na poziomie o 5,2% wyższym od poprzedniego roku. Zwiększona wartość przychodów wynikała z nieco większego niż w roku poprzednim wolumenu przekazania lokali (1 928 lokali wobec 1 921 rok wcześniej) a zwłaszcza z wyższej jednostkowej ceny sprzedaży netto tych lokali.

Zwiększenie zysku brutto ze sprzedaży o 5,6% (czyli do poziomu 488 325 tys. zł) było nieco większe od zmiany na poziomie przychodów, co świadczy o wyższym poziomie marży brutto ze sprzedaży, która osiągnęła poziom 32,8% (32,7% w 2022 roku).

Zysk brutto Spółki wzrósł o 16,8% w 2023 roku do poziomu 509 979 tys. zł. Poza większym zyskiem brutto ze sprzedaży o 26 mln zł, wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim większymi przychodami finansowymi Spółki, które wzrosły o 64 mln (tj. o 44%) w porównaniu z rokiem 2022. Wzrost przychodów finansowych jest wynikiem większych dywidend z zysku otrzymanych od spółek zależnych (wzrost o 42 mln zł, tj. o 36% w porównaniu z rokiem 2022) oraz większym przychodom z odsetek od lokat bankowych a zwłaszcza od pożyczek udzielonych spółkom zależnym (wzrost o 20 mln zł, tj. o 79% w porównaniu z rokiem 2022).

Spółka wypracowała w 2023 roku 441 114 tys. zł zysku netto, tj. o 18,0% więcej niż rok wcześniej. Marża zysku netto osiągnęła poziom 29,6%.

2.2.3 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2023 (tys. zł)	Rok 2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	184 078	364 394	(49,5)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	67 810	136 316	(50,3)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	41 240	(56 874)	-
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(259 024)	(259 758)	(0,3)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	34 104	184 078	(81,5)%

Na początek 2023 roku stan środków pieniężnych wynosił 184 078 tys. zł w porównaniu do 34 104 tys. zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o kwotę 149 974 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2023 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 67 810 tys. zł, o 50,3% mniej niż w poprzednim roku. Zmniejszenie to jest w głównej mierze rezultatem większych niż w roku poprzedzającym wydatków z tytułu podatku dochodowego (wzrost o 42 mln zł). W tym samym okresie Spółka odnotowała również istotny wzrost wydatków związanych z realizacją swoich projektów deweloperskich, co jednak prawie w całości zostało skompensowane przez wyższe wpływy otrzymane od klientów w tym samym okresie. Osiągnięcie przez Spółkę wpływów netto z działalności operacyjnej na zaprezentowanym poziomie należy uznać za wynik dobry. Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje działalność Spółki do panującej na rynku sytuacji, a w szczególności w obliczu panującej na rynku nadwyżki popytu nad podażą. Jest to szczególnie widoczne w dostosowaniu wydatków na zapasy (w tym na budowę, projektowanie i nowe ziemie) do uzyskanych wpływów od klientów.

W 2023 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 41 240 tys. zł wobec 56 874 tys. zł wypływu netto rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2023 roku składają się przede wszystkim dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych w łącznej kwocie 161 mln zł oraz ujemne saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w kwocie netto 122 mln zł.

W 2023 roku Spółka wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 259 024 tys. zł. Jest on wypadkową wypłaty rekordowej dywidendy z zysku 2022 roku (w kwocie 283 mln zł) oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku 2023 roku (w kwocie 141 mln zł) oraz zwiększenia zadłużenia z tytułu obligacji o 210 mln zł i jednoczesnym zmniejszeniu zadłużenia kredytowego o 50 mln zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Rentowność Spółki w 2023 roku nie tylko pozostała na wysokim poziomie, ale nawet wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim.

Potwierdzają to wszystkie wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności w 2023 roku w porównaniu do roku poprzedniego. Marża brutto ze sprzedaży w minionym roku po raz kolejny przekroczyła 32% i wyniosła 32,8% świadcząc o utrzymaniu bardzo dobrej rentowności na realizowanych projektach deweloperskich.

Zauważalnie wzrosła marża zysku netto Spółki w 2023 roku, do poziomu 29,6% wzrosła, tj. o 3,2 p.p. w w porównaniu z rokiem 2022. Wzrost ten jest wynikiem wyższych przychodów z dywidend uzyskanych od spółek zależnych oraz wyższych niż w roku poprzednim przychodach z tytułu odsetek (co opisano w p. 2.2.2).

Wzrost zysku netto w porównaniu do 2022 roku, przy jednoczesnej wypłacie znacznej dywidendy przełożył się na wzrost stopy zwrotu z kapitałów własnych do poziomu 32,7%. Stopa zwrotu z aktywów w 2023 roku zwiększyła się do wysokiego poziomu 14,2% wobec 12,3% rok wcześniej. W ocenie Rady Nadzorczej, poziom rentowności Spółki był bardzo satysfakcjonujący i świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2023	2022
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,8%	32,7%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	22,4%	21,9%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	29,6%	26,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	14,2%	12,3%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	32,7%	30,5%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Według stanu na koniec 2023 roku wskaźniki płynności bieżący i szybki uległy zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego, kiedy były one na wyjątkowo wysokim, rzadko spotykanym poziomie. Poziom wskaźnika bieżącego na koniec 2023 roku wyniósł 5,71, a poziom wskaźnika szybkiego 0,61, co świadczy o ogólnej bardzo dobrej sytuacji płynnościowej Spółki. Jednocześnie zmniejszył się istotnie natychmiastowy wskaźnik płynności, co jest wynikiem podjętej przez Zarząd Spółki decyzji o wypłacie w grudniu 2023 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2023 roku w kwocie 141 mln zł, skutkującej znacznie niższym niż w roku poprzednim poziomem gotówki na koniec roku.

Na utrzymujący się, cały czas dobry poziom nie tylko wskaźników płynności, ale również posiadanych, gotowych do uruchomienia źródeł finansowania (otwarte linie kredytowe w pięciu bankach na łączną kwotę 560 mln zł) 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 finansowania 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), strategię zakupu nowych nieruchomości na rynku warszawskim, jak również dokonywanych przez Spółkę akwizycji i rozszerzania działalności na rynkach pozawarszawskich.

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2023	2022
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe ^{*)})	5,71	4,37
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe ^{*)})	0,61	0,57
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe ^{*)})	0,08	0,36

^{*)}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 pokrycia majątku kapitałami własnymi, zadłużenia kapitału własnego oraz ogólnego zadłużenia na koniec 2023 roku miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2022 roku i odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności.

Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Spółki, największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźników zadłużenia odsetkowego i zadłużenia odsetkowego netto, które uległy zwiększeniu odpowiednio o 11,4 p.p. i 20,2 p.p.. Jest to w znacznej mierze wynikiem wypłaty dywidendy zaliczkowej na koniec 2023 roku, którą Zarząd podjął, mając ciągle na uwadze bezpieczeństwo płynnościowe Spółki.

W polityce finansowej Zarządu zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych, są priorytetem w tym obszarze. Dodatkowo Zarząd przykładą dużą wagę do finansowania działalności całej Grupy, w tym poprzez udzielanie pożyczek spółkom zależnym.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2023	2022
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	41,5%	43,4%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	141,0%	130,3%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	58,5%	56,6%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	38,0%	26,6%
Zadłużenia odsetkowego netto ((zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	30,6%	10,4%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych otwartych

2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2023 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2023, Rada Nadzorcza ocenia rok 2023 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A., w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę.

Rok 2023 był okresem wyraźnego ożywienia popytu na mieszkania, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, do czego istotnie przyczyniły się: poluzowanie kryteriów obliczania zdolności kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego, zapowiedź i późniejsze wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także pierwsze obniżki stóp procentowych, po cyklu podwyżek w latach 2021-2022. W Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego stanowiły w 2023 roku około 41% wszystkich transakcji wobec około 30% w 2022 roku. Mimo istotnego wzrostu udziału mieszkań finansowanych kredytem, w przypadku Spółki wciąż ponad połowę sprzedaży stanowią transakcje gotówkowe, co jest potwierdzeniem utrzymującego się wysokiego popytu o charakterze inwestycyjnym.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2023 roku, Spółka koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich dla swojej działalności 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 zarówno Spółce, jak i podmiotom zależnym z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki w roku 2023, kolejny rok 2024 zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- wysoki poziom 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,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- zmieniające się ciągle regulacje prawne, jak np. dodatkowe obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 (i Grupie) 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 2023 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

W IV kwartale ubiegłego roku Spółka poraz pierwszy w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2023 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 r. Rada Nadzorcza podzieliła zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2023 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 kolejnych lat działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym jest liderem, Spółka zbudowała ugruntowaną pozycję na tym rynku, 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 2023 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2023 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,02% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2022	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	(15 500)	14 140 441	55,02%
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	(2 736)	2 501 493	9,73%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,66%

* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2023

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2022 ROKU.

AKTYWA	31.12.2023 (tys. zł)	Udział w aktywach	31.12.2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	156 665	3,4%	175 308	(10,6)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3 837 118	84,1%	3 442 969	11,5%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	88 340	1,9%	90 731	(2,6)%
Pozostałe aktywa obrotowe	77 357	1,7%	7 549	924,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	403 834	8,9%	395 399	2,1%
Aktywa obrotowe razem	4 406 649	96,6%	3 936 648	11,9%
Aktywa razem	4 563 314	100,0%	4 111 956	11,0%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2022 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2023 (tys. zł)	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 698	0,6%	25 548	0,6%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	271 558	6,0%	264 208	2,8%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 152 202	25,3%	1 123 458	2,6%
Kapitał własny razem	1 449 458	31,8%	1 413 214	2,6%
Udziały mniejszości	82	<0,1%	59	38,9%
Kapitał własny razem	1 449 540	31,8%	1 413 273	2,6%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	689 978	15,1%	440 363	56,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 423 796	53,1%	2 258 320	7,3%
Zobowiązania razem	3 113 774	68,2%	2 698 683	15,4%
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 563 314	100,0%	4 111 956	10,9%

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku w porównaniu z rokiem 2022:

	01.01- 31.12.2023 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	2 550 313	100,0%	2 419 308	5,4%
Koszt własny sprzedaży	(1 735 262)	68,0%	(1 663 537)	4,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	815 051	32,0%	755 771	7,8%
Zysk na działalności operacyjnej	558 193	21,9%	501 539	11,3%
Zysk brutto	573 255	22,5%	512 620	11,8%
Zysk netto	460 250	18,0%	410 297	12,2%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	17,94		16,07	11,6%

W 2023 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 460 250 tys. zł, tj. o 12,2% więcej niż w roku poprzednim, który również był poprzednio rokiem rekordowym. Rezultat taki osiągnięty został dzięki większym o 5,4% przychodom ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście rentowności brutto o 0,8% tj. do poziomu 32,0% (co opisano w p. 3.2.4) przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu tylko o 4,6%.

Osiągnięty przez Grupę wynik, w którym coraz większą rolę odgrywają spółki z rynków pozawarszawskich, jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność jej modelu biznesowego.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2023 (tys. zł)	Rok 2022 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	304 236	607 041	(49,9)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	267 725	203 583	31,5%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(15 692)	(215 790)	(92,7)%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(269 995)	(290 598)	(7,1)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	286 274	304 236	(5,9)%

W 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 268 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to bardzo dobry wynik, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy. Wzrost tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2022 roku, wynika przede wszystkim ze zwiększonej sprzedaży (lokalne zakontraktowane). Zaowocowało to uzyskaniem wysokich wpływów od klientów, co było możliwe również dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. Można to zauważyć również w bilansie Grupy, gdzie odnotowano wzrost przychodów przyszłych okresów o 182 mln zł w porównaniu z rokiem poprzednim. Wpływy ze sprzedaży z nadwyżką bilansowały ponoszone przez Grupę wydatki operacyjne, a w szczególności wydatki na realizowane przez Grupę projekty deweloperskie oraz na zakupy gruntów pod przyszłe projekty (które również wykazywane są w działalności operacyjnej).

Na poziomie działalności inwestycyjnej w 2023 roku Grupa odnotowała jedynie nieznaczny wypływ środków pieniężnych w kwocie 16 mln zł związany głównie z wydatkami na wartości niematerialne (oprogramowanie informatyczne) oraz rzeczowe aktywa trwałe. Wysokie wydatki z działalności inwestycyjnej w roku 2022 były związane z akwizycjami spółek deweloperskich na rynku krakowskim.

W 2023 roku Grupa wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 270 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty rekordowej dywidendy z zysku 2022 roku (w kwocie 283 mln zł) oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku 2023 roku (w kwocie 141 mln zł) oraz zwiększenia zadłużenia z tytułu obligacji o 210 mln zł i jednoczesnym zmniejszeniu zadłużenia kredytowego o 59 mln zł.

Łącznie w 2023 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zmniejszył się o 18 mln zł do poziomu 286 mln zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2023 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

W minionym roku, mimo silnej presji na wzrost kosztów budowy, ale przy jednoczesnym dużym popycie, Grupa z powodzeniem kontynuowała strategię maksymalizacji marży na realizowanych projektach deweloperskich. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 32,0% z 31,2% w 2022 roku oraz pozostałych wskaźników marżowych.

Zwrot z aktywów zwiększył się o 0,6 p.p. do 11,2%. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników i skali działalności, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów oraz przychodów przyszłych okresów, co stanowi o potencjale przyszłych wyników. Na zapasy Grupy w znacznej mierze składają się nieruchomości oraz nakłady na prace projektowe i budowlane, poniesione na lokale sprzedane (zakontraktowane), a jeszcze nieprzekazane nabywcom.

Wysoki i stabilny poziom rentowności kapitału własnego (ROE), który w roku 2023 wyniósł 32,6% jest potwierdzeniem efektywności Grupy oraz umiejętności odczytywania przez Zarząd sygnałów płynących z rynku.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2023	2022
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,0%	31,2%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	21,9%	20,7%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	18,0%	17,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	11,2%	10,6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	32,6%	32,8%

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 finansowania 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 jest w ocenie Rady Nadzorczej nadal bardzo dobra. Rada Nadzorcza zauważa, że taki stan finansów Grupy pozwolił Zarządowi, po raz pierwszy w historii Spółki, na rekomendację a następnie wypłatę dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2023 roku był bardzo wysoki i wynosił 6,39.

Szybki wskaźnik płynności zmniejszył się i na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtował się na poziomie 0,83. 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, kontrahentów, jak i instytucji finansowych.

Natychmiastowy wskaźnik płynności na koniec 2023 roku wynosił 0,41 i był na poziomie zbliżonym do wartości wykazywanej na koniec roku 2022. Wysokość tego wskaźnika jest imponująca zwłaszcza w kontekście ww. wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku w kwocie 141 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2023 roku.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2023	2022
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	6,39	5,57
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,83	0,70
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,41	0,43

*)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 2023 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2022 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 0,3% do ciągle komfortowego poziomu 9,0%, pomimo wypłaconej w grudniu 2023 roku dywidendy zaliczkowej.

Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości 520 mln zł, a zwłaszcza emisja z września 2023 roku pięcioletnich obligacji o wartości 260 mln zł.

Kolejna zmiana dotyczy wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który wzrósł z poziomu 191,0% do 214,8% w roku 2023. Wpływ na to miał wzrost zadłużenia odsetkowego o 151 mln zł oraz wspomniany wcześniej wzrost przychodów przyszłych okresów o 182 mln zł przy jednoczesnym tylko niewielkim wzroście kapitałów własnych na skutek wypłaconej w grudniu 2023 roku dywidendy zaliczkowej.

Analizując wskaźniki zadłużenia oraz działania podejmowane przez Zarząd Spółki, można zauważyć, że zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych stanowią dla Zarządu jeden z głównych priorytetów.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2023	2022
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	31,8%	34,4%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	214,8%	191,0%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	68,2%	65,6%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	35,9%	26,1%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	9,0%	(0,3)%

*) 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 2023 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2023, Rada Nadzorcza ocenia rok 2023 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę.

Rok 2023 był okresem wyraźnego ożywienia popytu na mieszkania, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, do czego istotnie przyczyniły się: poluzowanie kryteriów obliczania zdolności kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego, zapowiedź i późniejsze wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także pierwsze obniżki stóp procentowych, po cyklu podwyżek w latach 2021-2022. W Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego stanowiły w 2023 roku około 41% wszystkich transakcji wobec około 30% w 2022 roku. Mimo istotnego wzrostu udziału mieszkańców finansowanych kredytem, w przypadku Grupy wciąż ponad połowę sprzedaży stanowią transakcje gotówkowe, co jest potwierdzeniem utrzymującego się wysokiego popytu o charakterze inwestycyjnym.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2023 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 2023, rok 2024 zapowiada się na rok będący pełnym wyzwaniem nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- 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.
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- zmieniające się ciągle regulacje prawne, jak np. dodatkowe obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 przemysłowej 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 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 i zarządów spółek zależnych jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.

W 2023 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W IV kwartale ubiegłego roku Spółka poraz pierwszy w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 r., Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2023 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 działań podejmowanych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych 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 2023 roku Grupa utrzymała lub zwiększyła swój udział rynkowy we wszystkich czterech aglomeracjach, na których prowadzi działalność. Na szczególną uwagę w 2023 roku zasługuje rozwój Grupy na rynkach pozawarszawskich oraz udana konsolidacja działalności Grupy na rynku krakowskim w powołanej w tym celu spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o..

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

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2023 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 2023 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2023 roku;

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 2023 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2023, 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 2023 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2023 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 18 marca 2024 roku.