

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 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 JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2024	5
2.2.1	JEDNOSTKOWY BILANS.....	5
2.2.2	JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
2.2.3	JEDNOSTKOWY 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.....	17
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) Jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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:

- Jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 545 312 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 419 020 tys. zł;
- Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący całkowite dochody netto w wysokości 418 227 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 129 874 tys. zł;
- Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 1 470 324 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego.

b) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 5 288 518 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujący zysk netto w wysokości 569 157 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 568 364 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 360 846 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 1 701 836 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku.

1.2 BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 04/08/23 z dnia 31 sierpnia 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 uchwałami 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:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 oraz art. 63x 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 JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

Na dzień 31 grudnia 2024 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2024 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2023	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	-	14 140 441	54,81%
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	-	2 501 493	9,70%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,64%

*) 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 JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2024

2.2.1 JEDNOSTKOWY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU.

AKTYWA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	13%	472 613	(4,9)%
Pożyczki udzielone długoterminowe	154 500	4%	462 337	(66,6)%
Inne aktywa trwałe	56 153	2%	67 260	(16,5)%
Aktywa trwałe razem	659 981	19%	1 002 210	(34,1)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 124 970	60%	2 050 861	3,6%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	56 472	2%	52 790	7,0%
Należności z tytułu podatku dochodowego	48 425	1%	0	n/d
Pozostałe aktywa obrotowe	22 525	1%	74 836	(69,9)%
Pożyczki udzielone	360 750	10%	0	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	272 189	8%	116 462	133,7%
Aktywa obrotowe razem	2 885 331	81%	2 294 949	25,7%
AKTYWA RAZEM	3 545 312	100%	3 297 159	7,5%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	1%	25 698	0,4%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	8%	271 558	1,8%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 168 068	33%	1 070 909	9,1%
Kapitał własny razem	1 470 324	41%	1 368 165	7,5%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	580 095	16%	550 872	5,3%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 494 893	42%	1 378 122	8,5%
Zobowiązania razem	2 074 988	59%	1 928 994	7,6%
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3 545 312	100%	3 297 159	7,5%

2.2.2 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023:

	01.01- 31.12.2024 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	1 782 984	100,0%	1 487 820	19,8%
Koszt własny sprzedaży	(1 281 915)	71,9%	(999 495)	28,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	501 069	28,1%	488 325	2,6%
Zysk na działalności operacyjnej	314 284	17,6%	333 915	(5,9)%
Zysk brutto	482 367	27,1%	509 979	(5,4)%
Zysk netto	419 020	23,5%	441 114	(5,0)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	16,25		17,19	(5,5)%

W 2024 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 783 mln zł, tj. na poziomie o 19,8% wyższym od poprzedniego roku. Zwiększona wartość przychodów wynikała zwłaszcza z wyższej jednostkowej ceny sprzedaży netto przekazanych w tym okresie lokali, nieco większego niż w roku poprzednim wolumenu przekazania lokali klientom detalicznym (1 969 lokali wobec 1 928 rok wcześniej), znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży gruntów (46 mln zł wobec 1 mln zł rok wcześniej) oraz wyższego przychodu ze sprzedaży usług (148 mln zł wobec 99 mln zł rok wcześniej).

Zwiększenie zysku brutto ze sprzedaży o 2,6% (czyli do poziomu 501 mln zł) było zauważalnie mniejsze od zmiany odnotowanej na poziomie przychodów. Marża brutto na sprzedaży wyniosła 28,1% w 2024 roku wobec 32,8% rok wcześniej. Wynika to głównie z niższej średniej marży brutto na osiedlach, na których przekazywane były w tym okresie lokale. Marża brutto ze sprzedaży wyrobów gotowych wyniosła w 2024 roku 28,9% wobec bardzo wysokiej marży rozpoznanej w 2023 roku w wysokości 33,6%. Dodatkowo w 2024 roku Spółka odnotowała przychody z odsprzedaży części gruntów w kwocie 46 mln zł z marżą na poziomie 0,7%.

Zysk brutto Spółki zmniejszył się o 5,4% w 2024 roku do poziomu 482 mln zł. Spółka odnotowała w tym okresie zysk brutto ze sprzedaży wyższy o 13 mln zł przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży o 13 mln zł (tj. o 26% r/r) oraz kosztów ogólnego zarządu o 16 mln zł (tj. 17% r/r), a także przy wyższych kosztach finansowych o 9 mln zł.

Spółka wypracowała w 2024 roku 419 mln zł zysku netto, tj. o 5,0% mniej niż rok wcześniej. Marża zysku netto wyniosła 23,5%.

2.2.3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2024 (tys. zł)	Rok 2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego	34 104	184 078	(81,5)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	164 064	67 810	141,9%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	159 736	41 240	287,3%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(228 030)	(259 024)	11,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego	129 874	34 104	280,8%

Na początek 2024 roku stan środków pieniężnych wynosił 34 mln zł w porównaniu do 130 mln zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych Spółki zwiększył się o kwotę 96 mln zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2024 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 164 mln zł, o 142% więcej niż w poprzednim roku. Zwiększenie to jest w głównej mierze efektem nieco niższych wydatków na zakup nowych nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie, a także skutecznego odroczenia wydatków na przyszłe lata, co jest reakcją Spółki na pewne ochłodzenie koniunktury na rynku deweloperskim. Jednocześnie, zwiększona ilość prowadzonych projektów deweloperskich na koniec 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023 skutkowało znacznym zwiększeniem stanu zobowiązań krótkoterminowych, tj. o 116 mln zł w porównaniu ze stanem na koniec 2023 roku. Osiągnięcie przez Spółkę wpływów netto z działalności operacyjnej na zaprezentowanym poziomie (164 mln zł) należy uznać za wynik dobry. Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje działalność Spółki do panującej na rynku sytuacji, a w szczególności w obliczu zauważalnego na rynku wzrostu podaży przy jednoczesnym zmniejszeniu popytu ograniczonego wysokimi kosztami kredytów hipotecznych dla konsumentów. Jest to szczególnie widoczne w dostosowaniu przez Spółkę wydatków na zapasy (w tym na budowę, projektowanie i nowe ziemie) do uzyskanych wpływów od klientów.

W 2024 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 160 mln zł wobec 41 mln zł wpływu netto rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2024 roku składają się przede wszystkim dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych (podobnie jak w roku poprzednim) w łącznej kwocie 156 mln zł (161 mln zł w 2023 roku). Saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w 2024 roku było ujemne, ale wynosiło tylko 7 mln zł (w 2023 roku ujemne saldo przepływów z tego tytułu wyniosło 122 mln zł), co odzwierciedla rosnącą niezależność finansową naszych spółek zależnych.

W 2024 roku Spółka wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 228 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2023 w kwocie 168 mln zł oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok 2024 w kwocie 155 mln zł (razem 323 mln zł). Jednocześnie zadłużenie Spółki z tytułu obligacji zwiększyło się o 90 mln zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Spółki w 2024 roku uległy zmniejszeniu w porównaniu z bardzo wysokimi wskaźnikami rentowności uzyskanymi przez Spółkę w 2023 roku.

Na taką sytuację wpływ miały głównie czynniki opisane wyżej w rozdziale 2.2.2. Na niższe wskaźniki rentowności wpływ ma zwłaszcza nieco niższa średnia rentowność na projektach deweloperskich zakończonych w Spółce w 2024 roku. Wynika to z wielu czynników, takich jak lokalizacja poszczególnych projektów oraz ich struktura przychodowa i kosztowa, które są indywidualne dla każdego projektu deweloperskiego. Należy jednak zaznaczyć, że rentowność tych projektów pozostawała ciągle na wysokim, zadowalającym poziomie.

Również wzrost kosztów sprzedaży na coraz trudniejszym i coraz bardziej konkurencyjnym rynku mieszkaniowym oraz wzrost kosztów ogólnego zarządu obejmujących również koszty związane z nadzorem i kontrolą nad rosnącą pozawarszawską działalnością Spółki (realizowaną przez podmioty zależne) dodatkowo wpłynęły na mniejszą niż w latach ubiegłych marżę zysku operacyjnego i marżę zysku netto.

Zmniejszenie zysku netto za rok 2024 w porównaniu do 2023 roku, przy jednoczesnym niewielkim, stopniowym wzroście zarówno aktywów netto jak i sumy bilansowej przełożył się na zmniejszenie stopy zwrotu z kapitałów własnych do poziomu 30,6% z poziomu 32,7% w 2023 roku. Stopa zwrotu z aktywów w 2024 roku zmniejszyła się do poziomu 12,7% wobec bardzo wysokiego poziomu 14,2% rok wcześniej.

W ocenie Rady Nadzorczej, poziom rentowności Spółki w 2024 roku pozostawał w dalszym ciągu na satysfakcjonującym poziomie, chociaż można zauważyć, że był on niższy od poziomu osiągniętego przez Spółkę rok wcześniej. Poziom

rentowności Spółki osiągnięty w 2024 roku ciągle świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki przy jednoczesnym zachowaniu należytej dbałości zarządu w odniesieniu do pozawarszawskich inwestycji Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	28,1%	32,8%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	17,6%	22,4%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	23,5%	29,6%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,7%	14,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	30,6%	32,7%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Według stanu na koniec 2024 roku wskaźnik płynności szybki uległ istotnemu zwiększeniu do poziomu 1,20 w porównaniu z jego wielkością wynoszącą 0,61 na koniec 2023 roku. Również poziom wskaźnika natychmiastowego uległ poprawie, osiągając na koniec 2024 roku wartość 0,2 w porównaniu do wartości 0,08 na koniec 2023 roku.

Jednocześnie zmniejszył się poziom wskaźnika bieżącego płynności do poziomu 4,55 (w porównaniu z poziomem 5,71 na koniec 2023 roku) choć nadal należy go uważać za wyjątkowo wysoki.

Na uwagę zasługuje fakt, że wysoki poziom ww. wskaźników płynności został osiągnięty pomimo podjętej przez Zarząd Spółki decyzji o wypłacie w grudniu 2024 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł.

Na utrzymujący się, cały czas bardzo dobry poziom nie tylko wskaźników płynności, ale również posiadanych, gotowych do uruchomienia źródeł finansowania (otwarte linie kredytowe w pięciu bankach na łączną kwotę 625 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	2024	2023
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,55	5,71
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,20	0,61
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,20	0,08

*)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 ostrożnej polityce finansowej, 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 2024 roku miały wartości bardzo zbliżone do stanu na koniec 2023 roku i odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu do finansowania działalności Spółki.

Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Spółki, największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźników zadłużenia odsetkowego i zadłużenia odsetkowego netto. Zadłużenie odsetkowe uległo zwiększeniu o 3,5 p.p., co jest w znacznej mierze wynikiem nowej emisji pięcioletnich obligacji i zwiększeniu salda zadłużenia z tego tytułu o 90 mln zł. W tym samym czasie zadłużenie odsetkowe netto zmniejszyło się o 6,7 p.p., co jest rezultatem zwiększenia w tym okresie salda środków pieniężnych (rozumianych jako środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych otwartych) o kwotę 157 mln zł.

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

Należy również zaznaczyć, że decyzja Zarządu Spółki o wypłacie w grudniu 2024 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł, została podjęta z uwzględnieniem sytuacji płynnościowej Spółki.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2024	2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	41,5%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	141,1%	141,0%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	58,5%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	41,5%	38,0%
Zadłużenia odsetkowego netto ((zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*)/ kapitały własne)	23,9%	30,6%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych otwartych

2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2024 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, Rada Nadzorcza ocenia rok 2024 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A.

Ocena ta wyrażona jest przez Radę Nadzorczą w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz zauważalnego w 2024 roku schłodzenia popytu na rynku mieszkaniowym w porównaniu z 2023 rokiem. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadany programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu 2024 r., jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie można było zaobserwować stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu konkurentów Spółki doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2024 roku, Spółka koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich, wysokich dla swojej działalności wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę finansowania 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 dobrych wynikach Spółki w roku 2024, nadchodzący rok 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,
- ciągle utrzymująca się na wysokim poziomie 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. 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, powinny pozwolić Spółce na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej w/w czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki 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 (zwłaszcza średnio i długoterminowego) 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 2024 roku działalność Spółki, tak jak w latach wcześniejszych, generowała znaczne zyski, co wykazano w jednostkowym rachunku zysków i strat.

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

Po przeprowadzeniu analizy jednostkowego sprawozdania finansowego za 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2024 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 zarówno w ostatnich latach jak i ostatnich kwartałach 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 2024 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 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 2024 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2024 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2023	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	-	14 140 441	54,81%
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	-	2 501 493	9,70%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,64%

* 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 2024 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU.

AKTYWA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	207 508	4%	156 665	32,5%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4 301 204	81%	3 837 118	12,1%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	109 740	2%	85 695	28,1%
Pozostałe aktywa obrotowe i pożyczki udzielone	28 978	1%	77 357	(62,5)%
Należności z tytułu podatku dochodowego	50 118	1%	2 645	1 794,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	590 970	11%	403 834	46,3%
Aktywa obrotowe razem	5 081 010	96%	4 406 649	15,3%
Aktywa razem	5 288 518	100%	4 563 314	15,9%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	<1%	25 698	0,4%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	276 458	5%	271 558	1,8%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 399 406	26%	1 152 202	21,5%
Kapitał własny razem	1 701 662	32%	1 449 458	17,4%
Udziały mniejszości	174	<1%	82	112,2%
Kapitał własny razem	1 701 836	32%	1 449 540	17,4%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	766 357	14%	689 978	11,1%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 820 325	53%	2 423 796	16,4%
Zobowiązania razem	3 586 682	68%	3 113 774	15,2%
Kapitał własny i zobowiązania razem	5 288 518	100%	4 563 314	15,9%

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023:

	01.01- 31.12.2024 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	3 168 177	100,0%	2 550 313	24,2%
Koszt własny sprzedaży	(2 149 016)	67,8%	(1 735 262)	23,8%
Zysk brutto ze sprzedaży	1 019 161	32,2%	815 051	25,0%
Zysk na działalności operacyjnej	697 243	22,0%	558 193	24,9%
Zysk brutto	706 432	22,3%	573 255	23,2%
Zysk netto	569 157	18,0%	460 250	23,7%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	22,07		17,94	23,0%

W 2024 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 569 mln zł, tj. o 23,7% więcej niż w roku poprzednim, który również był poprzednio rokiem rekordowym. Rezultat taki osiągnięty został dzięki większym o 24,2% przychodom ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście rentowności brutto o 0,2%, tj. do poziomu 32,2% (co opisano w p. 3.2.4) przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu o 19,9%.

Osiągnięty przez Grupę wynik, w którym coraz większą rolę odgrywają spółki z rynków pozawarszawskich, jest szczególnie zadowalający i potwierdza słuszność i skuteczność modelu biznesowego Grupy.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2024 (tys. zł)	Rok 2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	286 274	304 236	(5,9)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	378 472	267 725	41,4%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(72 503)	(15 692)	362,0%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(231 397)	(269 995)	(14,3)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	360 846	286 274	26,0%

W 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 378 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 2023 roku o 41,4% (tj. o 111 mln zł), wynika przede wszystkim ze zwiększonej sprzedaży (lokale 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 141 mln zł w porównaniu z rokiem poprzednim (co jest rezultatem dokonywanych przez klientów zaliczkowych płatności). Wpływy ze sprzedaży z nadwyżką bilansowały ponoszone w tym okresie 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 2024 roku Grupa odnotowała wypływ środków pieniężnych w kwocie 73 mln zł związany głównie z udzielonymi w tym okresie pożyczkami (w kwocie netto 53 mln zł) do wspólnych przedsięwzięć realizowanych przez spółkę Euro Styl S.A. Jednocześnie w Grupie odnotowano wydatki na wartości niematerialne (oprogramowanie informatyczne) oraz rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 22 mln zł.

W 2024 roku Grupa wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 231 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2023 w kwocie 168 mln zł oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok 2024 w kwocie 155 mln zł (razem 323 mln zł). Jednocześnie zadłużenie Grupy z tytułu obligacji zwiększyło się o 90 mln zł.

Łącznie w 2024 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zwiększył się o 75 mln zł do poziomu 361 mln zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2024 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

W minionym roku, mimo zauważalnego ogólnego schłodzenia na rynku deweloperskim, przy jednoczesnym stabilnym poziomie kosztów budowy, Grupa z powodzeniem kontynuowała strategię maksymalizacji marży na realizowanych projektach deweloperskich. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie w utrzymaniu, a nawet niewielkim wzroście, średniej rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 32,2% z 32,0% w 2023 roku.

Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że opisana wyżej marża kształtuje się różnie na poszczególnych rynkach, na których działa Grupa. Opisane w punkcie 2.2.4 zmniejszenie marży na rynku warszawskim spotkało się z jednoczesnym zauważalnym zwiększeniem marży na rynku wrocławskim, a szczególnie na ciągle jeszcze młodym z perspektywy Grupy rynku krakowskim.

Zwrot z aktywów zwiększył się o 1,3 p.p. do 12,5%. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to bardzo dobry wynik. Suma bilansowa Grupy rośnie proporcjonalnie do jej wyników i skali działalności, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów, a także pozostałych znaczących pozycji bilansowych (jak np. przychody przyszłych okresów), co stanowi o potencjale przyszłych wyników. Część zapasów Grupy stanowią również 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 2024 wyniósł 39,3% jest potwierdzeniem efektywności Grupy oraz umiejętności odczytywania przez Zarząd sygnałów płynących z rynku.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,2%	32,0%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	22,0%	21,9%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	18,0%	18,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,5%	11,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	39,3%	32,6%

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 pozostająca na komfortowym poziomie 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 realizacji poszczególnych projektów deweloperskich 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 już drugi raz 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 2024 roku wynosił 5,37 i był ciągle na bardzo wysokim poziomie.

Szybki wskaźnik płynności pozostał praktycznie niezmienny i na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtował się na poziomie 0,82 (w porównaniu z poziomem 0,83 na koniec 2023 roku). 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 2024 roku wynosił 0,38 i był na poziomie zbliżonym do wartości wykazywanej na koniec roku 2023 (0,41). Wysokość tego wskaźnika jest imponująca zwłaszcza w kontekście ww. wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku w kwocie 155 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2024 roku (oraz analogicznej wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku 2023 roku w kwocie 141 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2023 roku).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,37	6,39
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,82	0,83
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,38	0,41

*)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 2023 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu do finansowania działalności Spółki.

Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu 9,0% na koniec 203 roku do bardzo komfortowego poziomu 1,9% na koniec 2024 roku, pomimo wypłaconej w grudniu 2024 roku dywidendy zaliczkowej.

Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości 610 mln zł, a w tym ostatnia emisja pięcioletnich obligacji o wartości 140 mln zł (wyemitowana w grudniu 2024 roku).

Kolejna zmiana dotyczy wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który zmniejszył się z poziomu 214,8% do 210,8% w roku 2024. Ta niewielka zmiana świadczy o zrównoważonym i proporcjonalnym wzroście zarówno aktywów netto Grupy (wzrost o 252 mln zł) oraz proporcjonalnym wzroście głównie takich pozycji zobowiązań jak zadłużenie odsetkowe (wzrost o 90 mln zł), przychody przyszłych okresów (wzrost o 141 mln zł) czy krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałych zobowiązań (wzrost o 213 mln zł).

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

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2024	2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	32,2%	31,8%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	210,8%	214,8%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	67,8%	68,2%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	35,8%	35,9%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	1,9%	9,0%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

3.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2024 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, Rada Nadzorcza ocenia rok 2024 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Ocena ta wyrażona jest przez Radę Nadzorczą w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz zauważalnego schłodzenia popytu na rynku mieszkaniowym w 2024 roku. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadającym programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu 2024 r., jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie można było zaobserwować stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu konkurentów Grupy doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2024 roku, Grupa koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich, wysokich dla swojej działalności wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej 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 2024, nadchodzący rok zapowiada się jako okres pełny wyzwań 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,
- ciągle utrzymująca się na wysokim poziomie 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 wyższego szczebla, 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, powinny pozwolić 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 na rynkach mieszkaniowych na których działa Grupa. Jednocześnie zadaniem Zarządu jest 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 obecnym, jak i przyszłym 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 2024 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

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

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r., Rada Nadzorcza podzieliła zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2024 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 2024 roku Grupa utrzymała lub zwiększyła swój udział rynkowy we wszystkich czterech aglomeracjach, na których prowadzi działalność. Na szczególną uwagę w 2024 roku zasługuje rozwój Grupy na rynkach pozawarszawskich oraz udana, zakończona konsolidacja działalności Grupy na rynku krakowskim w powołanej w tym celu spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Dodatkowo Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z atestacji Skonsolidowanej sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju” sporządzonej przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2024 r. i za rok zakończony tego dnia i zawartej w rozdziale III. Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku („Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej”).

Biegły rewident na podstawie wykonanych procedur atestacyjnych i uzyskanych dowodów nie zidentyfikował jakiegokolwiek sprawy, która pozwalałaby biegłemu rewidentowi sądzić, że:

- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami Rozdziału 6c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, w tym z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju;
- proces oceny istotności przeprowadzony przez Spółkę w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju;
- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami sprawozdawczymi zawartymi w art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088.

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

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2024 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. do zatwierdzenia:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2024 roku;

5 OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2024 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2024, 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2024 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2024 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 17 marca 2025 roku.