

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 2020 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2020 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 2020 5
2.2.1		BILANS..... 5
2.2.2		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 6
2.2.3		RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 6
2.2.4		WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI..... 7
2.2.5		WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI 7
2.2.6		WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA..... 8
2.2.7		PODSUMOWANIE I OCENA..... 8
3		OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A..... 9
3.1		ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. 9
3.2		OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2020 10
3.2.1		SKONSOLIDOWANY BILANS..... 10
3.2.2		SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 11
3.2.3		SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... 11
3.2.4		WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI..... 12
3.2.5		WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI 12
3.2.6		WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA..... 12
3.2.7		PODSUMOWANIE I OCENA..... 13
4		WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A. 14
5		OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ 14

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 2020 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 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 2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 755 456 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 264 217 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazujący całkowite dochody netto w wysokości 262 787 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2020 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 531 841 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2020 roku w wysokości 1 152 196 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 2020 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 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 2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 253 210 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku wykazujący zysk netto w wysokości 302 246 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 300 816 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2020 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 585 664 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2020 roku w wysokości 1 157 471 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2020 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 2020 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 01/03/20 z dnia 20 marca 2020 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:

- a) Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- b) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami,
- c) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE.

1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

W ocenie Rady Nadzorczej:

- a) Sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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.
- b) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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.
- c) Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2020 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 2020 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2020 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2020 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 56,13% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2020 roku:

	AKCJE	PROCENT KAPITAŁU	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	PROCENT GŁOSÓW NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	56,13	14 155 491	56,13
Aviva OFE*	1 613 219	6,40	1 613 219	6,40
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,77	1 454 050	5,77
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2020 r. Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2020

2.2.1 BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2019 ROKU.

AKTYWA	31.12.2020 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Aktywa trwałe razem	463 400	17%	516 467	(10)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 641 331	59%	1 736 487	(5)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	103 586	4%	26 531	290%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 940	<1%	3 085	(5)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	544 199	20%	229 622	137%
Aktywa obrotowe razem	2 292 056	83%	1 995 725	15%
Aktywa razem	2 755 456	100%	2 512 192	10%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2019 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2020 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 218	1%	25 068	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	251 038	9%	245 188	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	875 940	32%	846 729	3%
Kapitał własny razem	1 152 196	42%	1 116 985	3%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	382 473	14%	361 018	6%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 220 787	44%	1 034 189	18%
Zobowiązania razem	1 603 260	58%	1 395 207	15%
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 755 456	100%	2 512 192	10%

2.2.2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku w porównaniu z rokiem 2019:

	01.01- 31.12.2020 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Przychody ze sprzedaży	1 255 689	100%	1 353 580	(7)%
Koszt własny sprzedaży	870 415	69%	951 786	(9)%
Zysk brutto ze sprzedaży	385 274	31%	401 794	(4)%
Zysk na działalności operacyjnej	254 391	20%	272 234	(7)%
Zysk brutto	314 009	25%	358 898	(13)%
Zysk netto	264 217	21%	304 665	(13)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	10,49	-	12,16	(14)%

W 2020 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 255 689 tys. zł, tj. na poziomie o 7% niższym od poprzedniego roku. Spadek ten wynika z mniejszego o 35% wolumenu przekazania gotowych lokali, który w 2020 roku wyniósł 1 807 sztuk wobec 2 798 rok wcześniej.

Zmniejszenie zysku brutto o 13% wynikało przede wszystkim ze spadku wyniku Spółki z działalności finansowej, spowodowanego przede wszystkim niższą wartością dywidendy z zysku otrzymanej od spółek zależnych (67 635 tys. zł w 2020 roku wobec 88 266 tys. zł rok wcześniej).

2.2.3 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2020 tys. zł	Rok 2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	220 111	209 393	5%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	443 874	256 480	73%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	91 431	(22 393)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(223 575)	(223 369)	<1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	531 841	220 111	142%

Na początek 2020 roku stan środków pieniężnych wynosił 220 111 tys. zł a na koniec roku wynosił 531 841 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku stan środków pieniężnych Spółki zwiększył się o kwotę 311 730 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2020 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 443 874 tys. zł, o 73% więcej niż w poprzednim roku.

W 2020 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 91 431 tys. zł wobec 22 393 tys. zł wypływu netto rok wcześniej. Na tę różnicę składa się przede wszystkim saldo przepływów pieniężnych z tytułu udzielonych pożyczek – wpływ 21 351 tys. zł netto w 2020 roku wobec 96 034 tys. zł wypływu netto w 2019.

W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała w 2020 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 223 575 tys. zł, tj. na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. Nadwyżka wypływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 226 869 tys. zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Rentowność Spółki w 2020 roku utrzymywała się na wysokim poziomie. Wszystkie wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2020 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Marża brutto ze sprzedaży wzrosła o 1 pkt procentowy do poziomu 30,7%.

Na poziomie operacyjnym rentowność Spółki w 2020 roku była zbliżona do poprzedniego roku i wyniosła 20,3%.

Marża netto Spółki w 2020 roku wyniosła 21%. Zmniejszenie zysku netto w porównaniu do 2019 roku przełożyło się na niewielkie zmniejszenie marży zysku netto i związany z tym spadek stopy zwrotu z aktywów i kapitałów własnych. Niemniej jednak, w ocenie Rady Nadzorczej poziom rentowności Spółki był bardzo satysfakcjonujący i świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2020	2019
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	30,7%	29,7%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	20,3%	20,1%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	21,0%	22,5%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	10,5%	13,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	23,7%	29,6%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

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

Wszystkie zaprezentowane poniżej wskaźniki płynności na koniec 2020 roku uległy poprawie w stosunku do roku ubiegłego i stanowią o bezpieczeństwie i potencjale inwestycyjnym Spółki. Wzrost płynności Spółki wynika przede wszystkim ze zwiększenia o 142% stanu środków pieniężnych, omówionego w pkt. 2.2.3 niniejszego Sprawozdania.

Na utrzymujący się dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego zamiast krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2020	2019
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,89	4,17
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,39	0,54
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne**) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,13	0,46

*Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

**Środki pieniężne z uwzględnieniem lokat bankowych o zapadalności powyżej 3 miesięcy

2.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym.

Wskaźniki zadłużenia na koniec 2020 roku były zbliżone do tych na koniec 2019 roku, odzwierciedlając konserwatywne podejście władz Spółki do źródeł finansowania działalności. Istotnej zmianie uległ jedynie poziom wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który na koniec 2020 roku był ujemny i wyniósł (15,1)%. Zmiana ta wynika ze wzrostu salda środków pieniężnych opisanego w pkt. 2.2.3. niniejszego Sprawozdania, skutkującego nadwyżką środków pieniężnych Spółki nad jej ogólnym zadłużeniem. W opinii Rady Nadzorczej poziom i struktura zadłużenia Spółki pozostają niezmiennie na poziomie odpowiednim dla prowadzonej działalności oraz otoczenia rynkowego.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2020	2019
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	41,8%	44,5%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	139,1%	124,9%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	58,2%	55,5%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	32,1%	32,2%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	(15,1)%	11,7%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych i lokat bankowych powyżej 3 miesięcy

2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2020 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2020, Rada Nadzorcza ocenia rok 2020 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla Dom Development S.A., w szczególności w świetle bardzo zmiennej i wymagającej sytuacji rynkowej w tym okresie.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2020 roku Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki w roku 2020, przy utrzymującej się dobrej koniunkturze na rynku mieszkaniowym, rok 2021 zapowiada się również jako kolejny dobry rok dla spółek z branży deweloperskiej, które posiadają wystarczające doświadczenie i zasoby do wykorzystania możliwości stwarzanych przez rynek i ograniczenia negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej trwającą od marca 2020 roku epidemią COVID-19.

Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak poziom stóp procentowych i oczekiwania inflacyjne silnie wspierające rynek nieruchomości, kondycja rynku pracy, czy potencjalne utrudnienia legislacyjne.

Najważniejszym zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku,
- 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,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe, oraz
- reagowanie na zmiany legislacyjne.

W 2020 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2020 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2020 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2020 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 działa Spółka.

W ciągu ostatnich lat Spółka zbudowała sobie ugruntowaną pozycję na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym jest liderem, akumulując jednocześnie odpowiednie doświadczenie zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów.

Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w 2020 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Spółce.

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 2020 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2020 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 56,13% akcji Dom Development S.A.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2020 roku.

	AKCJE	PROCENT KAPITAŁU	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	PROCENT GŁOSÓW NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	56,13	14 155 491	56,13
Aviva OFE*	1 613 219	6,40	1 613 219	6,40
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,77	1 454 050	5,77
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2020 r. Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2020

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2019 ROKU.

AKTYWA	31.12.2020 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Aktywa trwałe razem	70 758	2%	68 847	3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 423 514	74%	2 509 632	(3)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	117 603	4%	62 584	88%
Pozostałe aktywa obrotowe	5 208	<1%	4 968	5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	636 127	20%	314 905	102%
Aktywa obrotowe razem	3 182 452	98%	2 892 089	10%
Aktywa razem	3 253 210	100%	2 960 936	10%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2019 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2020 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 218	1%	25 068	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	251 038	8%	245 188	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	881 177	27%	813 941	8%
Kapitał własny razem	1 157 433	36%	1 084 197	7%
Udziały mniejszości	38	<1%	34	12%
Kapitał własny razem	1 157 471	36%	1 084 231	7%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	431 003	13%	469 015	(8)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 664 736	51%	1 407 690	18%
Zobowiązania razem	2 095 739	64%	1 876 705	12%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 253 210	100%	2 960 936	10%

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku w porównaniu z rokiem 2019:

	01.01- 31.12.2020 tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Przychody ze sprzedaży	1 815 012	100%	1 661 721	9%
Koszt własny sprzedaży	1 236 233	68%	1 161 601	6%
Zysk brutto ze sprzedaży	578 779	32%	500 120	16%
Zysk na działalności operacyjnej	386 267	21%	320 690	20%
Zysk brutto	378 627	21%	320 482	18%
Zysk netto	302 246	17%	256 018	18%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	12,00	-	10,22	17%

W 2020 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy na poziomie 302 246 tys. zł, tj. wzrost o 18% w porównaniu z rokiem poprzednim, który również był rokiem rekordowym. Na tak dobry wynik złożyły się przede wszystkim wzrost przychodów ze sprzedaży o 9% wynikający ze wzrostu średniej wartości lokalu rozpoznanego w roku z 477 tys zł w 2019 roku do 604 tys. zł w roku 2020, tj. o 27%, oraz wzrost rentowności sprzedaży, co przełożyło się na wyższą niż w przypadku przychodów dynamikę wzrostu skonsolidowanego zysku brutto ze sprzedaży (wzrost o 16% r/r). To miało bezpośredni wpływ na skonsolidowany zysk operacyjny oraz zysk brutto Grupy w 2020 roku, które wzrosły odpowiednio o 20% i 18% w porównaniu do 2019 roku.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2020 tys. zł	Rok 2019 tys. zł	Zmiana 2020/2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	253 318	282 492	(10)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	679 320	162 055	319%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(38 142)	(17 578)	n.d.
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(308 832)	(173 651)	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	585 664	253 318	131%

Rok 2020 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 253 318 tys. zł, który na koniec roku wzrósł do kwoty 585 664 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku skonsolidowany stan środków pieniężnych Grupy zwiększył się o kwotę 332 346 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2020 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 679 320 tys. zł, o 319% więcej niż w poprzednim roku. Główną przyczyną zwiększenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej było zmniejszenie wartości zapasów o 125 740 tys. zł wobec zwiększenia o 393 109 tys. zł w 2019 roku. Zmiana ta ma charakter czasowy i wynika z odroczenia w czasie finalizacji transakcji zakupu gruntów pod przyszłe projekty Grupy.

Na poziomie działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała relatywnie niski wpływ środków pieniężnych w kwocie 38 142 tys. zł.

W obszarze działalności finansowej Grupa odnotowała w 2020 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 308 832 tys. zł. wobec wypływu 173 651 tys. zł w 2019 roku. Na tę kwotę złożyły się przede wszystkim wypłata przez Spółkę rekordowej dywidendy w kwocie 239 575 tys. zł oraz spłata netto z tytułu zaciągniętych kredytów w kwocie 75 014 tys. zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2020 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Stopa zwrotu z aktywów Grupy utrzymała się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego i wyniosła 10,2%. Na szczególną uwagę zasługuje bardzo wysoki poziom zwrotu z kapitału własnego Grupy (ROE), który w 2020 roku osiągnął wartość 27,9%.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2020	2019
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	31,9%	30,1%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	21,3%	19,3%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	16,7%	15,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	10,2%	10,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	27,9%	24,5%

3.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

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

Wszystkie zaprezentowane poniżej wskaźniki płynności uległy poprawie w 2020 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym i stanowią o bezpieczeństwie i potencjale inwestycyjnym spółek z Grupy. Wzrost płynności Grupy wynika przede wszystkim ze zwiększenia o 131% stanu środków pieniężnych, omówionego w pkt. 3.2.3 niniejszego Sprawozdania.

Na utrzymujący się dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych. Wysoki poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego zamiast krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2020	2019
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,75	5,04
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,37	0,67
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne**) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,06	0,44

*)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

**)Środki pieniężne z uwzględnieniem lokat bankowych o zapadalności powyżej 3 miesięcy

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 Spółki i jej Grupy Kapitałowej na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2020 roku były bardzo podobne do tych na koniec 2019 roku, odzwierciedlając konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności Grupy. Istotnej zmianie uległ jedynie poziom wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który na koniec 2020 roku był ujemny i wyniósł (23)% co było wynikiem nadwyżki środków pieniężnych Grupy nad jej ogólnym zadłużeniem. Zmiana ta wynika przede wszystkim ze wzrostu salda środków pieniężnych opisanego w pkt. 3.2.3. niniejszego Sprawozdania. W opinii Rady Nadzorczej poziom i struktura zadłużenia Grupy pozostają niezmiennie na poziomie odpowiednim dla prowadzonej działalności i sytuacji w otoczeniu rynkowym.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2020	2019
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	35,6%	36,6%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	181,1%	173,1%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	64,4%	63,4%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	32,0%	41,0%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	(23,0)%	14,3%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych i lokat bankowych powyżej 3 miesięcy

3.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie skondolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2020 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2020, Rada Nadzorcza ocenia 2020 rok jako kolejny bardzo dobry rok dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w szczególności w świetle bardzo zmiennej i wymagającej sytuacji rynkowej w tym okresie.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2020 roku Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających wskaźników płynności. Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych wchodzących w skład Grupy regularnie analizują istniejącą strukturę finansowania oraz planują 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 2020, przy utrzymującej się dobrej koniunkturze na rynku mieszkaniowym, rok 2021 zapowiada się również jako kolejny dobry rok dla spółek z branży deweloperskiej, które posiadają wystarczające doświadczenie i zasoby do wykorzystania możliwości stwarzanych przez rynek i ograniczenia negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej trwającą od marca 2020 roku epidemią COVID-19.

Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak poziom stóp procentowych i oczekiwania inflacyjne silnie wspierające rynek nieruchomości, kondycja rynku pracy, czy potencjalne utrudnienia legislacyjne.

Zadaniem Zarządu Spółki jest nie tylko utrzymanie Grupy w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Grupy na rynku mieszkaniowym w Polsce. 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,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych,
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie wysokiej jakości,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe, oraz
- reagowanie na zmiany legislacyjne.

W 2020 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2020 r., Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2020 roku była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Grupy.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Grupy, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynkach, na których działa Grupa.

Dzięki bogatemu doświadczeniu w sferze projektowania, realizacji, sprzedaży oraz finansowania projektów deweloperskich Grupa zbudowała sobie ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2020 roku Grupa zwiększyła swój udział rynkowy we wszystkich trzech aglomeracjach, na których prowadzi działalność – w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. Na rynku warszawskim od wielu lat jest niekwestionowanym liderem, zaś na rynku trójmiejskim w minionym roku po raz pierwszy w historii osiągnęła wiodącą pozycję.

Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w 2020 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Grupie.

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

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2020 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 2020 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2020 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 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 2020 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2020, 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 2020 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2020 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 10 marca 2021 roku.