



SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2019 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2019 ROKU**

**za okres
od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku**

SPIS TREŚCI

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI | 2 |
| 1.1. | PRZEDMIOT OCENY | 2 |
| 1.2. | Badanie sprawozdań finansowych | 3 |
| 1.3. | Ocena Rady Nadzorczej | 3 |
| 2. | OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2019 ROKU | 4 |
| 2.1. | Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2019 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy | 4 |
| 2.2. | Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za rok 2019 | 5 |
| 2.2.1 | Bilans | 5 |
| 2.2.2 | Rachunek zysków i strat | 5 |
| 2.2.3 | Rachunek przepływów pieniężnych | 6 |
| 2.2.4 | Wskaźniki rentowności | 6 |
| 2.2.5 | Wskaźniki płynności | 7 |
| 2.2.6 | Wskaźniki zadłużenia | 7 |
| 2.2.7 | Podsumowanie i ocena | 8 |
| 3. | OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA PODSTAWIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2019 ROKU | 9 |
| 3.1. | Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2019 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy | 9 |
| 3.2. | Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2019 | 9 |
| 3.2.1 | Skonsolidowany bilans | 9 |
| 3.2.2 | Skonsolidowany rachunek zysków i strat | 10 |
| 3.2.3 | Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych | 10 |
| 3.2.4 | Wskaźniki rentowności | 11 |
| 3.2.5 | Wskaźniki płynności | 11 |
| 3.2.6 | Wskaźniki zadłużenia | 12 |
| 3.2.7 | Podsumowanie i ocena | 12 |
| 4. | WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A. | 14 |

1. OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1.1. PRZEDMIOT OCENY

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

a) Sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 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 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 512 192 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 304 665 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujący całkowite dochody netto w wysokości 304 652 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2019 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 220 111 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2019 roku w wysokości 1 116 985 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

b) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2019 roku

c) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 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 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 960 936 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujący zysk netto w wysokości 256 018 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 256 005 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2019 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 253 318 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2019 roku w wysokości 1 084 231 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

d) Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2019 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 2019 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 zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 05/12/17 z dnia 1 grudnia 2017 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 2019 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
 - zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych;
- b) Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2019 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 Spółki są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym;
- c) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
 - zostało sporządzone zgodnie z MSSF;

- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych;
- d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2019 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rada Nadzorcza stwierdza również, że ww. sprawozdania zostały sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

2. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2019 ROKU

2.1. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2019 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Na dzień 31 grudnia 2019 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 56,47% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2019 roku.

| Stan na dzień 31 grudnia 2019 r. | | | | |
|--|--------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| | Akcje | % kapitału | Liczba głosów na WZA | % głosów na WZA |
| Groupe Belleforêt S.à r.l.*) | 14 155 941 | 56,47 | 14 155 941 | 56,47 |
| Jarosław Szanajca | 1 454 050 | 5,80 | 1 454 050 | 5,80 |
| Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander **) | 1 313 383 | 5,24 | 1 313 383 | 5,24 |
| Grzegorz Kielpsz | 1 280 750 | 5,11 | 1 280 750 | 5,11 |

*) Poprzednio SCOP Poland S.à r.l.,

***) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva Santander SA (dawniej Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.).

2.2. Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za rok 2019

2.2.1 Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2019 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku.

| AKTYWA | 31.12.2019 tys. zł | Udział w aktywach | 31.12.2018 tys. zł | Zmiana 2019/2018 |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Aktywa trwałe razem | 516 467 | 21% | 386 462 | 34% |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 1 736 487 | 69% | 1 622 336 | 7% |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | 26 531 | 1% | 27 017 | (2)% |
| Pozostałe aktywa obrotowe | 3 085 | <1% | 4 083 | (24)% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe | 229 622 | 9% | 229 894 | <1% |
| Aktywa obrotowe razem | 1 995 725 | 79% | 1 883 330 | 6% |
| Aktywa razem | 2 512 192 | 100% | 2 269 792 | 11% |

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2019 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | 31.12.2019 tys. zł | Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach | 31.12.2018 tys. zł | Zmiana 2019/2018 |
|---|-----------------------|--|-----------------------|---------------------|
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał zakładowy | 25 068 | 1% | 24 968 | <1% |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne | 245 188 | 10% | 241 788 | 1% |
| Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy | 846 729 | 34% | 763 855 | 11% |
| Kapitał własny razem | 1 116 985 | 44% | 1 030 611 | 8% |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 361 018 | 14% | 396 423 | (9)% |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 1 034 189 | 41% | 842 758 | 23% |
| Zobowiązania razem | 1 395 207 | 56% | 1 239 181 | 13% |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 2 512 192 | 100% | 2 269 792 | 11% |

2.2.2 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w porównaniu z rokiem 2018

| | 01.01- 31.12.2019 tys. zł | % sprzedaży | 01.01- 31.12.2018 tys. zł | Zmiana 2019/2018 |
|--|---------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 1 353 580 | 100% | 1 267 639 | 7% |
| Koszt własny sprzedaży | 951 786 | 70% | 895 843 | 6% |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 401 794 | 30% | 371 796 | 8% |
| Zysk na działalności operacyjnej | 272 234 | 20% | 243 057 | 12% |
| Zysk brutto | 358 898 | 27% | 262 133 | 37% |
| Zysk netto | 304 665 | 23% | 214 098 | 42% |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja) | 12,16 | | 8,58 | 42% |

W 2019 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 353 580 tys. zł, tj. na poziomie o 7% wyższym od poprzedniego roku. Także zysk brutto ze sprzedaży i zysk na działalności operacyjnej Spółki są podobnie wyższe od wartości wypracowanych w 2018 roku.

Wzrost zysku brutto o 37% i zysku netto o 42% w 2019 roku wynikały nie tylko z wyższego zysku z działalności operacyjnej ale również z rozpoznania w pozycji przychody finansowe znacznie wyższej dywidendy z zysku za 2018 rok od spółek zależnych. Istotny udział w wyniku Spółki za 2019 roku miała dywidenda z zysku Euro Styl S.A. za 2018 rok w kwocie 87 694 tys. zł wobec 18 050 tys. zł dywidendy wypłaconej Spółce rok wcześniej.

2.2.3 Rachunek przepływów pieniężnych

| | (w tys. zł) | | Zmiana |
|--|-------------|----------|--------|
| | Rok 2019 | Rok 2018 | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego | 209 393 | 202 083 | 4% |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto | 256 480 | 219 041 | 17% |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto | -22 393 | -25 471 | n/d |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto | -223 369 | -186 260 | n/d |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego | 220 111 | 209 393 | 5% |

Rok 2019 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 209 393 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 220 111 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 10 718 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2019 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 256 480 tys. zł, o 17% więcej niż w poprzednim roku.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w 2019 roku były na poziomie podobnym do przepływów w poprzednim roku.

W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała w 2019 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 223 369 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 226 869 tys. zł.

2.2.4 Wskaźniki rentowności

Wszystkie wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2019 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Głównym czynnikiem wspierającym znaczący wzrost ww. wskaźników było zwiększenie zysku netto Spółki o 42% w porównaniu do 2018 roku. Na tak wysoką dynamikę złożyła się przede wszystkim dywidenda w kwocie 87 694 tys. zł (wobec 18 850 tys. zł w 2018 roku) otrzymana od Euro Styl S.A., wykazana w pozycji Przychody finansowe rachunku zysków i strat Spółki

| WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | 2019 | 2018 |
|---|-------|-------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i> | 20,9% | 19,7% |
| Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i> | 22,5% | 16,9% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i> | 12,1% | 9,4% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i> | 29,6% | 21,4% |

2.2.5 Wskaźniki płynności

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

Wszystkie zaprezentowane poniżej wskaźniki monitorowania płynności na koniec 2019 roku kształtowały się na poziomie niższym do ubiegłego roku, lecz wciąż bardzo satysfakcjonującym i stosunkowo bezpiecznym.

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

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 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i> | 4,17 | 5,14 |
| Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i> | 0,54 | 0,71 |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i> | 0,46 | 0,57 |

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 2019 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2018 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście władz Spółki do źródeł finansowania działalności. W opinii Rady Nadzorczej pozostają one niezmiennie na odpowiednim poziomie dla prowadzonej działalności.

| WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i> | 44,5% | 45,4% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i> | 124,9% | 120,2% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i> | 55,5% | 54,6% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i> | 32,3% | 35,0% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i> | 11,8% | 12,7% |

2.2.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2019 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2019, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2019 był kolejnym bardzo dobrym rokiem dla Dom Development S.A. w świetle ciągle dobrego rynku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2019 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 2019, w optymistycznym otoczeniu gospodarczym, rok 2020 zapowiada się również jako kolejny dobry rok dla całej branży deweloperskiej, a nawet dla całej gospodarki. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak kondycja rynku pracy, czy polityka stóp procentowych względem których oczekuje się, że pozostaną korzystne, choć ciągle należy pamiętać o potencjalnych utrudnieniach legislacyjnych oraz presji na wzrost kosztów budowy oraz cen gruntów pod działalność deweloperską.

Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na wykazującym ożywienie rynku mieszkaniowym, przy braku negatywnych zdarzeń gospodarczo-politycznych. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

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

W 2019 roku działalność Spółki generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2019 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2019 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 2019 roku w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Spółce.

3. OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA PODSTAWIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2019 ROKU

3.1. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2019 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 56,47% akcji Dom Development S.A.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2019 roku.

| Stan na dzień 31 grudnia 2019 r. | | | | |
|--|--------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| | Akcje | % kapitału | Liczba głosów na WZA | % głosów na WZA |
| Groupe Belleforêt S.à r.l.*) | 14 155 941 | 56,47 | 14 155 941 | 56,47 |
| Jarosław Szanajca | 1 454 050 | 5,80 | 1 454 050 | 5,80 |
| Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander **) | 1 313 383 | 5,24 | 1 313 383 | 5,24 |
| Grzegorz Kiełpsz | 1 280 750 | 5,11 | 1 280 750 | 5,11 |

*) Poprzednio SCOP Poland S.à r.l.,

**) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva Santander SA (dawniej Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.).

3.2. Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2019

3.2.1 Skonsolidowany bilans

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2019 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku.

| AKTYWA | 31.12.2019 tys. zł | Udział w aktywach | 31.12.2018 tys. zł | Zmiana 2019/2018 |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Aktywa trwałe razem | 68 847 | 2% | 49 940 | 38% |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 2 509 632 | 85% | 2 113 540 | 19% |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | 62 584 | 2% | 52 768 | 19% |
| Pozostałe aktywa obrotowe | 4 968 | <1% | 5 325 | (7)% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe | 314 905 | 11% | 317 380 | (1)% |
| Aktywa obrotowe razem | 2 892 089 | 98% | 2 489 013 | 16% |



| | | | | |
|---------------------|------------------|-------------|------------------|------------|
| Aktywa razem | 2 960 936 | 100% | 2 538 953 | 17% |
|---------------------|------------------|-------------|------------------|------------|

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2019 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | 31.12.2019 tys. zł | Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach | 31.12.2018 tys. zł | Zmiana 2019/2018 |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------|
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał zakładowy | 25 068 | 1% | 24 968 | 0% |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne | 245 188 | 8% | 241 788 | 1% |
| Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy | 813 941 | 27% | 779 717 | 4% |
| Kapitał własny razem | 1 084 197 | 37% | 1 046 473 | 4% |
| Udziały mniejszości | 34 | 0% | 69 | -51% |
| Kapitał własny razem | 1 084 231 | 37% | 1 046 542 | 4% |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 469 015 | 16% | 452 272 | 4% |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 1 407 690 | 48% | 1 040 139 | 35% |
| Zobowiązania razem | 1 876 705 | 63% | 1 492 411 | 26% |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 2 960 936 | 100% | 2 538 953 | 17% |

3.2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w porównaniu z rokiem 2018.

| | 01.01 - 31.12.2019 tys. zł | % sprzedaży | 01.01 - 31.12.2018 tys. zł | Zmiana 2019/2018 |
|---|---|------------------------|---|-----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 1 661 721 | 100% | 1 653 933 | <1% |
| Koszt własny sprzedaży | 1 161 601 | 70% | 1 198 824 | (3)% |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 500 120 | 30% | 455 109 | 10% |
| Zysk na działalności operacyjnej | 320 690 | 19% | 282 019 | 14% |
| Zysk brutto | 320 482 | 19% | 282 642 | 13% |
| Zysk netto | 256 018 | 15% | 227 023 | 13% |
| Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja) | 10,22 | | 9,10 | 12% |

Dzięki istotnie większej niż w roku poprzednim marży brutto ze sprzedaży (wzrost z 27,5% w roku 2018 do poziomu 30,1% w roku 2019), przy jednocześnie utrzymanych na odpowiednim poziomie kosztach sprzedaży i ogólnego zarządu wzrosły zarówno skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży, skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej, jak i skonsolidowany zysk netto, który zwiększył o 13% w porównaniu do 2018 roku osiągając rekordową w historii Grupy wartość 256 018 tys. zł.

3.2.3 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

| | (w tys. zł) | | Zmiana |
|--|--------------------|-----------------|---------------|
| | Rok 2019 | Rok 2018 | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego | 282 492 | 279 653 | 1% |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto | 162 055 | 232 787 | (30)% |

| | (w tys. zł) | | Zmiana |
|--|-------------|-----------|--------|
| | Rok 2019 | Rok 2018 | |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto | (17 578) | (43 340) | n/d |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto | (173 651) | (186 608) | n/d |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego | 253 318 | 282 492 | (10)% |

Rok 2019 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 282 492 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 253 318 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 29 174 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2019 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 162 055 tys. zł, o 30% mniej niż w poprzednim roku. Niższy niż w 2018 roku wpływ z działalności operacyjnej wynikał z rekordowych wydatków w kwocie 447 965 tys. zł z tytułu zakupów oraz zaliczek na zakup gruntów pod realizację przyszłych projektów, które obciążały saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

W obszarze działalności finansowej Grupa odnotowała w 2019 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 173 651 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 226 869 tys. zł.

3.2.4 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2019 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Stopa zwrotu z aktywów Grupy utrzymała się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego i wyniosła 8,6%. Na szczególną uwagę zasługuje bardzo wysoki poziom zwrotu z kapitału własnego Grupy (ROE), który w 2019 roku osiągnął wartość 24,5%.

| WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | 2019 | 2018 |
|---|-------|-------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i> | 20,2% | 17,6% |
| Wskaźnik marży zysku netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i> | 15,4% | 13,7% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i> | 8,6% | 8,9% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i> | 24,5% | 22,6% |

3.2.5 Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2019 w porównaniu do 2018 roku kształtowały się na nieco niższych lecz wciąż dobrych, stosunkowo bezpiecznych poziomach.

Na dobry poziom wskaźników płynności wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Jest on w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli zasadą zapewnienia Grupie średnio i długoterminowego finansowania. Na płynność finansową wpływają również decyzje dotyczące sposobu prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie

rozpoczynania poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu), strategię zakupu nowych gruntów oraz odpowiedni poziom zatrudnienia i związane z tym koszty.

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

| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i> | 5,04 | 5,99 |
| Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i> | 0,67 | 0,90 |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i> | 0,44 | 0,68 |

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 stosunkowo bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2019 roku, które w większości miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2018 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście władz Spółki do źródeł finansowania działalności. Relatywnie najbardziej wzrósł wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto, którego wartość na koniec 2019 roku wyniosła 14,4% w porównaniu do 2018 r. w którym wyniosła 7,5% - jest to jednak wciąż bardzo bezpieczny poziom, świadczący o dużym bezpieczeństwie i komfortowej sytuacji Grupy.

| WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i> | 36,6% | 41,2% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i> | 173,1% | 142,6% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i> | 63,4% | 58,8% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i> | 41,2% | 37,9% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i> | 14,4% | 7,5% |

3.2.7 Podsumowanie i ocena

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2019 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2019, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2019 był kolejnym bardzo dobrym rokiem dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w świetle dobrego rynku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2019 roku Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2019, w optymistycznym otoczeniu gospodarczym, rok 2020 zapowiada się również jako kolejny dobry rok dla całej branży deweloperskiej. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak kondycja rynku pracy, czy polityka stóp procentowych, względem których oczekuje się, że pozostaną korzystne, choć ciągle należy pamiętać o potencjalnych utrudnieniach legislacyjnych oraz presji na wzrost kosztów budowy oraz cen gruntów pod działalność deweloperską.

Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Grupy na wykazującym ożywienie rynku mieszkaniowym, przy braku negatywnych zdarzeń gospodarczo-politycznych. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Grupie dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich;
- dywersyfikacja geograficzna działalności Grupy poprzez rozwój Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. działającej na terenie w Trójmiasta i okolic oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o.;
- 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;
- ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development, poprzez utrzymywanie wysokiej jakości;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe; oraz
- reagowanie na zmiany legislacyjne.

W 2019 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy w 2019 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2019 była dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Grupy.

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

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

Rada Nadzorcza zauważa również, że istotnym krokiem w kierunku rozwoju Grupy było:

- Umocnienie pozycji na rynku trójmiejskim poprzez nabycie w 2017 roku Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.. Dzięki tej akwizycji Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. posiada silną pozycję pod względem sprzedaży na rynku trójmiejskim.
- Stopniowy, dalszy wzrost skali działalności Dom Development Wrocław Sp. z o.o., za pośrednictwem której Grupa prowadzi działalność na rynku wrocławskim. 2019 rok był kolejnym rokiem intensywnego rozwoju potencjału wrocławskiej spółki – akwizycji gruntów, zwiększenia wolumenu sprzedaży oraz umacniania zespołu.
- Rozwój działalności spółki Dom Construction Sp. z o.o., będącej obecnie głównym generalnym wykonawcą dla Grupy na rynku warszawskim i wrocławskim.

Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w 2019 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 2019 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 2019 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2019 roku;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2019 roku.