



OCENA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2015 ROKU

**Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMU KONTROLI
WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE
ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO**

Zgodnie z Zasadą II.Z.10.1. Dobrych Praktyk Spółek
Notowanych na GPW 2016

1. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu zatwierdziła sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. („Spółka”) za rok obrotowy 2015 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę ogólny rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce oraz sytuację na rynku deweloperskim.

Od 2013 roku warunki na pierwotnym rynku mieszkań uległy istotnej poprawie. Taki umiarkowanie pozytywny trend utrzymał się również w roku 2014 i był kontynuowany w roku 2015. Można to przypisać głównie stabilnej sytuacji na rynku, oraz rekordowo niskim stopom procentowym, które osiągnęły kolejne minimum po obniżce stopy referencyjnej do 1,50% w marcu 2015 roku. Niski koszt kredytu pozytywnie wpływał na dostępność i przystępność kredytów hipotecznych.

Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne a w szczególności sytuację na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, pozycja finansowa Spółki utrzymała się na dobrym, stabilnym poziomie. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera również na wynikach ilościowych osiągniętych przez Spółkę na działalności operacyjnej.

Wyniki Spółki w 2015 roku, tak jak i w latach poprzednich, determinowane są przez ilość oddawanych do użytkowania osiedli mieszkaniowych i co za tym idzie, odpowiednim wolumenem przekazania. Terminy realizacji i zakończenia danych inwestycji mieszkaniowych zdeterminowane są podjętymi znacznie wcześniej przez Zarząd decyzjami dotyczącymi zakupów ziemi a w szczególności terminu rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W 2015 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 2 403 lokale na 13 osiedlach (w 2014 roku: 1 960 lokali - na 12 osiedlach),
- sprzedała 2 383 lokale (w 2014 roku: 1 944 lokale),
- zakończyła budowę 2 366 lokali na 14 osiedlach (w 2014 roku: 2 067 lokali na 11 osiedlach),
- przekazała klientom 2 062 mieszkań (w 2014 roku: 1 996 mieszkania).

W 2015 roku działalność Spółki generowała wysokie zyski, na co wskazuje rachunek zysków i strat. W 2015 roku, Spółka osiągnęła całkowite skonsolidowane dochody netto w wysokości 80,9 milionów zł, czyli znacznie większy (o 44%) w stosunku do tych osiągniętych w 2014 roku. Wynik ten, a zwłaszcza w porównaniu z rokiem 2014, można uznać za bardzo dobry, szczególnie że istotny wzrost zysku został osiągnięty przy stosunkowo niewielkim wzroście ilości przekazanych lokali. Wypracowanie wyższej marży brutto przełożyło się bezpośrednio na wzrost marży zysku operacyjnego (EBITDA/przychody ze sprzedaży netto) z 9,2% w roku 2014 na poziom 11,8% w roku 2015.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2015 roku, w związku z prowadzonymi inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających poziomów 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 płynności i zachowaniu bezpieczeństwa finansowego.

Należy przewidywać, że w 2016 roku rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak polityka wobec stóp procentowych, coraz surowsze przepisy dotyczące kredytów hipotecznych czy kontynuacja rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” umożliwiającego wykorzystanie przez Spółkę wsparcia udzielanego na zakup tańszych mieszkań, co w szczególności wzmacnia działalność Spółki w segmencie popularnym.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2015 roku działaniami umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości. 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 szybko zmieniającym się rynku mieszkaniowym. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich;
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań;
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów ewentualnych rządowych programów wspierających zakup mieszkań;
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki;
- wykorzystane istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób;
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych;
- ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymanie jakości;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe; oraz
- reagowanie na nowe utrudnienia legislacyjne.

Obecnie działalność operacyjna Dom Development S.A. skoncentrowana jest w samej Spółce. Możliwe jest, że w przyszłości realizacja kolejnych projektów może być prowadzona przez spółki zależne lub współzależne a także przez tworzenie kolejnych oddziałów Spółki w innych miastach w Polsce.

Rada Nadzorcza wierzy, że kluczowe procesy operacyjne w Spółce pozostają na dobrym, profesjonalnym poziomie.

Specjaliści z działu nieruchomości zatrudnieni w Spółce identyfikują atrakcyjne i możliwe do zakupu lokalizacje pod przyszłe inwestycje developerskie na rynku nieruchomości, oszacowują ich potencjalną rentowność (przy współudziale specjalistów z innych działów Spółki) oraz finalizują zawarcie transakcji nabycia gruntu po otrzymaniu od Zarządu niezbędnej akceptacji.

Rok 2015 był kolejnym rokiem gdzie Zarząd pokazał, że jego polityka dotycząca wydatków Spółki na zakup gruntów została dostosowana do istniejącej i przewidywanej sytuacji rynkowej.

Pozostałe czynności związane z działalnością operacyjną Spółki powierzane są specjalistom do spraw realizacji inwestycji (na etapie projektowania i budowy), sprzedaży, obsługi klienta, aranżacji wnętrz oraz zarządzania nieruchomościami.

Pozycja rynkowa Spółki – utrzymującej pozycję największej firmy deweloperskiej na rynku warszawskim – na koniec 2015 roku była dobra. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zakumulowania odpowiedniego doświadczenia operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również marketingu, sprzedaży i finansowania tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki oraz jej grupy kapitałowej odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2015 roku, w skonsolidowanym bilansie Dom Development S.A. suma pozycji „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” oraz „krótkoterminowe aktywa finansowe) wynosiła 225 milionów zł (na koniec 2014 roku: 353 miliony zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki w roku 2015 zmniejszyło się o 24 miliony zł do kwoty 370 milionów zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Należy podkreślić że Spółka nie posiadała zadłużenia krótkoterminowego na koniec 2015 roku. Całkowite zadłużenie netto do kapitałów własnych, chociaż zauważalnie wzrosło w porównaniu z rokiem 2014, ciągle utrzymane było na niskim dla

Spółki poziomie, który na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił zaledwie 17% (w porównaniu do 5% na dzień 31 grudnia 2014 roku). W opinii Rady Nadzorczej, taki poziom dźwigni finansowej jest dla Spółki zadowalający i powinien zapewnić kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Tak niski obecnie poziom dźwigni finansowej pozwoli na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki wtedy gdy to będzie uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych, jak również umożliwi Spółce przetrwanie okresów wstrząsów na rynku.

Spółka jest wiodącym deweloperem nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na Polskim rynku nieruchomości mieszkalnych w miarę pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2015 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku nieruchomości w roku 2015.

Rada Nadzorcza również stwierdza z satysfakcją, że Spółka prowadzi swoją działalność z zachowaniem wysokiej etyki w biznesie i zasad ładu korporacyjnego. Taka reputacja wypracowana przez Spółkę jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego rozwoju Spółki z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

2. OCENA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

System kontroli wewnętrznej w Dom Development S.A. składa się z kontroli instytucjonalnej (w postaci audytów wewnętrznych) będącej w gestii komórki Audytu Wewnętrznego pracującego na podstawie wytycznych Komitetu Audytu oraz kontroli funkcjonalnej (tj. procedury, instrukcje, podział obowiązków i zadań). Komitet Audytu, funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej, monitoruje i przegląda sprawy związane z kontrolą wewnętrzną i zewnętrzną w Spółce. Komitet Audytu pełni funkcję nadzorczą w stosunku do programu Zarządzania Ryzykiem oraz komórki Audytu Wewnętrznego niezależnie od pełnienia swoich obowiązków w odniesieniu do audytów zewnętrznych.

W opinii Rady Nadzorczej kontrola instytucjonalna w porównaniu z rokiem 2014 nie uległa istotnej zmianie i pozostaje na podobnym poziomie. W szczególności, w odniesieniu do procesu zarządzania ryzykiem w Spółce, komórka Audytu Wewnętrznego monitorowała działanie i efektywność najistotniejszych procesów kontroli wewnętrznej. Proces ten przyczynia się do minimalizacji ryzyka oraz poprawy sprawności operacyjnej Spółki. Zakres oraz jakość kontroli dokonywanych przez komórkę Audytu Wewnętrznego monitorowany był regularnie przez Komitet Audytu. Rada Nadzorcza uważa, że poziom współpracy pomiędzy komórką Audytu Wewnętrznego a Komitetem Audytu pozostał w 2015 roku na dobrym poziomie.

Kontrola funkcjonalna realizowana jest poprzez wprowadzenie w życie odpowiednio sformalizowanych i udokumentowanych opisów wszystkich kluczowych procesów działalności operacyjnej Spółki a w rezultacie dokładne ustalenie zakresów kompetencyjnych poszczególnych pracowników. Procesy te są odpowiednio ustrukturyzowane i sformalizowane w postaci instrukcji i procedur zawartych w Księgach Jakości Spółki. Sposób i jakość implementacji tych instrukcji i procedur jest przedmiotem przeprowadzanych w Spółce audytów wewnętrznych jak również audytów zewnętrznych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejące w Spółce kontrole funkcjonalne oraz zauważa usprawnienia uzyskane poprzez wykorzystanie rezultatów przeprowadzanych audytów wewnętrznych.

Rada Nadzorcza wyraża swoje uznanie dla Zarządu Spółki za jego zaangażowanie w kwestie związane z zarządzaniem ryzykiem oraz systemem kontroli wewnętrznej. Co więcej, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działanie komórki Audytu Wewnętrznego oraz metody wykorzystywane w celu zaadresowania ryzyk związanych z działalnością Spółki.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego realizowany przez Dział Finansowy. Raportowanie finansowe podlega zarówno kontroli wewnętrznej w samej Spółce jak również okresowej kontroli zewnętrznej przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Na podstawie regularnych spotkań Komitetu Audytu z niezależnym biegłym rewidentem Spółki, Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że zarówno proces sporządzania sprawozdań finansowych jak i same sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości.

W Spółce nie wyodrębniono jednostki compliance. Zarządzanie compliance tj. działania mające na celu zabezpieczenie przestrzegania norm prawnych oraz przyjętych przez Spółkę regulacji wewnętrznych zapewnione są przez Zarząd, Dział Prawny, komórkę Audytu Wewnętrznego i innych pracowników Spółki. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonujący w Spółce system compliance.

Rada Nadzorcza ocenia istniejący w Dom Development S.A. systemu zarządzania ryzykiem jako dobry i odpowiedni dla Spółki. Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem zwana „Risk Management”. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki i jej Grupy. Następnym krokiem jest zdefiniowanie działań, środków kontroli i procedur niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych mających swoje odzwierciedlenie w Księgach Jakości Spółki). Procedura „Risk Management” podlega corocznej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej. W 2015 roku proces aktualizacji „Risk Management” również został przeprowadzony.

W ocenie Rady Nadzorczej, kluczowe dla Spółki procesy zmniejszające jej ekspozycję na ryzyka biznesowe działają w sposób efektywny zwłaszcza dzięki nadzorowi ze strony Zarządu oraz Komitetu Audytu Spółki.