

**Ocena Rady Nadzorczej Dom Development
S.A. na temat sytuacji Spółki w 2010 roku
z uwzględnieniem oceny systemu kontroli
wewnętrznej i systemu zarządzania
ryzykiem istotnym dla Spółki**

Podstawa: Zasada III 1.1) Dobrych Praktyk Spółek
Notowanych na GPW



Warszawa, 7 kwietnia 2011 r.

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu zatwierdziła sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. („Spółka”) za rok obrotowy 2010 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2010.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę sytuację na rynku deweloperskim w Polsce, po okresie głębokiej, globalnej dekonunktury na tym rynku, widocznej szczególnie mocno od czwartego kwartału 2008 roku.

Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne a w szczególności sytuację kształtującą się na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę należy uznać jako zasadniczo dobre, chociaż są one dużo niższe niż te osiągnięte w latach 2008 i 2009 roku. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera również na wynikach ilościowych osiągniętych przez Spółkę w działalności operacyjnej, a zwłaszcza na mocno zwiększonych wolumenach sprzedażowych w 2010 roku.

Wyniki Spółki w 2010 roku są silnie zdeterminowane zmniejszoną sprzedażą w okresie od czerwca 2008 do września 2009 roku jak również poprawiającą się sprzedażą i rozpoczęciem nowych inwestycji od października 2009 roku.

W 2010 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 2 151 mieszkań na 12 osiedlach (w 2009 roku: 583 mieszkania - na dwóch osiedlach),
- sprzedała 1 386 mieszkań (w 2009 roku: 793 mieszkań),
- nie zakończyła żadnej budowy (w 2009 roku: zakończyła budowę 1 750 mieszkań na jedenastu osiedlach),
- przekazała klientom 694 mieszkania (w 2009 roku: 1 547 mieszkań).

W 2010 roku, Spółka osiągnęła zysk skonsolidowany w wysokości 40 milionów zł, co stanowi spadek o blisko 50% w stosunku do 2009 roku. Wynik ten można uznać za akceptowalny, gdyż był rezultatem kryzysu na rynku nieruchomości mieszkalnych związanego głównie z gwałtownym zmniejszeniem dostępności kredytów hipotecznych. Na niższe wyniki w 2010 roku przełożyła się wprost znacznie mniejsza niż w roku wcześniejszym ilość przekazanych mieszkań.

W roku 2010 Spółka osiągnęła stosunkowo dobre wyniki w obliczu trudnych warunków rynkowych. Zarząd kontynuował w 2010 roku politykę, która w 2009 roku polegała na zmniejszeniu skali działalności operacyjnej Spółki, dostosowując ją do nowej sytuacji i nowych wyzwań, a która w roku 2010 pozwoliła na stopniowy rozwój Spółki dostosowany do poprawiającego się zapotrzebowania rynku. Było to możliwe dzięki profesjonalnej pracy Zarządu Spółki, pozostałej kadry menedżerskiej oraz pozostałych pracowników Spółki, wspieranych przez członków Rady Nadzorczej.

Obecnie działalność operacyjna Dom Development S.A. skoncentrowana jest w samej Spółce. W przeszłości niektóre projekty były realizowane poprzez spółki zależne lub współzależną spółkę celową. Możliwe jest, że w przyszłości realizacja kolejnych projektów może ponownie być prowadzona poprzez spółki zależne lub współzależne a także przez tworzenie oddziałów Spółki w innych miastach w Polsce.

Zadaniem Zarządu Spółki, w sytuacji jaka panowała na rynku nieruchomości mieszkalnych, stało się przygotowanie Spółki na nowe wyzwania. W 2010 roku 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 rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
- maksymalnie najlepsze wykorzystane istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedazowych i zwiększenie ich wydajności,
- bazowanie na zaufaniu klientów oraz ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development,
- zapewnienie odpowiedniego poziomu zatrudnienia w Spółce w celu osiągnięcia przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej Spółki,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe.

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 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.

W roku 2010 roku Zarząd zagwarantował, że polityka dotycząca zakupów gruntów oraz potencjału Spółki została dostosowana do istniejącej i przewidywanej sytuacji rynkowej przy jednoczesnym prowadzeniu wzmożonej analizy zmian zachodzących na rynku developerskim i budowaniu banku wiedzy na temat potencjalnych możliwości zakupowych gruntów.

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

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za zarządzanie zasobami finansowymi Dom Development S.A.. W 2010 roku zarządzanie finansami, w związku z prowadzonymi inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania kredytowego zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznego poziomu płynności. Biorąc pod uwagę zmieniającą się sytuację gospodarczą w ciągu minionego roku oraz znaczne zmniejszenie aktywności deweloperskiej w latach 2008-2009, Zarząd osiągnął w 2010 roku możliwe do uzyskania wyniki finansowe przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności, bezpieczeństwa finansowego i wysokich poziomów gotówkowych.

Sytuacja majątkowa Dom Development S.A. na koniec 2010 roku świadczy o dobrej i stabilnej sytuacji finansowej Spółki. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2010 roku, w skonsolidowanym bilansie Dom Development S.A. w pozycji „środki pieniężne” wykazano 435 milionów zł. Zadłużenie odsetkowe Spółki w roku 2010 zmniejszyło się o 41

milionów zł. do kwoty 478 milionów zł na dzień 31 grudnia 2009 roku. Całkowite zadłużenie netto do kapitałów własnych było na bardzo niskim dla Spółki poziomie, który na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniósł 6% (dla sprawozdań skonsolidowanych). W opinii Rady Nadzorczej, taki poziom dźwigni finansowej jest dla Spółki zadowalający i powinien zapewnić kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Taki relatywnie niski obecnie poziom dźwigni finansowej pozwoli na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki wtedy gdy to będzie uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych.

Spółka jest jednym z wiodących deweloperów nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na Polskim rynku nieruchomości mieszkalnych w miarę poprawiania się sytuacji na tym rynku oraz pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2010 roku, świadczące o skutecznej reakcji Spółki na ożywienie na rynku nieruchomości.

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

Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

System kontroli wewnętrznej w Dom Development S.A. składa się z kontroli instytucjonalnej (w postaci audytów wewnętrznych) będącej w gestii komórki Audytu Wewnętrznego pracującego przy wsparciu Zarządu Spółki oraz kontroli funkcjonalnej (tj. procedury, instrukcje, podział obowiązków i zadań). Ponadto w ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, który 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 2009 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 kierownikiem ds. Zarządzania Systemem Jakości i Bezpieczeństwa Informacji (odpowiedzialnym za bieżące prowadzenie i aktualizację Ksiąg Jakości w Spółce) pozostał na dobrym poziomie w 2010 roku.

Kontrola funkcjonalna realizowana jest poprzez wprowadzenie w życie odpowiednio sformalizowanych 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 związanych z posiadanymi przez

Spółkę certyfikatami ISO 9001:2008 i ISO 27001:2005. 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 ocenia istniejący w Dom Development S.A. system 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 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 2010 roku proces aktualizacji „Risk Management” również został wykonany.

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.