



OCENA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2012 ROKU

Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ISTOTNYM DLA SPÓŁKI

Zgodnie z Zasadą III 1.1) Dobrych Praktyk Spółek
Notowanych na GPW

1. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu zatwierdziła sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. („Spółka”) za rok obrotowy 2012 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2012.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę sytuację na rynku deweloperskim w Polsce, który charakteryzował się dużym nasileniem negatywnych bodźców płynących zarówno z gospodarki, jak i struktury rynku. Na fali optymistycznych nastrojów po ożywieniu rynku w 2011 roku oraz w związku z wejściem w życie 29 kwietnia 2012 roku Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, deweloperzy znacząco zwiększyli liczbę projektów wprowadzanych do realizacji. W 2011 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym nieco się pogorszyła w porównaniu do roku 2012 w związku z nadpodażą mieszkań, pogarszającymi się oczekiwaniami wobec kondycji polskiej gospodarki, które negatywnie wpłynęły na rynek pracy i dochody gospodarstw domowych, co łącznie przyczyniło się do zaostrzenia warunków przyznawania kredytów hipotecznych

Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne a w szczególności scharakteryzowaną wyżej sytuację na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, pozycja finansowa Spółki utrzymała się na dobrym poziomie, a nawet uległa poprawie w stosunku do 2011 roku. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera również na wynikach ilościowych osiągniętych przez Spółkę w działalności operacyjnej.

Wyniki Spółki w 2012 roku są zdeterminowane faktem ukończenia w 2012 roku wielu znaczących osiedli mieszkaniowych i co za tym idzie, odpowiednio dużym wolumenem przekazania. Było to wynikiem podjętych w przeszłości przez Zarząd trafnych decyzji dotyczących w szczególności terminu rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych w latach 2010-2011.

W 2012 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 1 701 mieszkań na 10 osiedlach (w 2011 roku: 1 685 mieszkań - na 11 osiedlach),
- sprzedała 1 436 mieszkań (w 2011 roku: 1 735 mieszkań),
- zakończyła budowę 2 499 mieszkań na 14 osiedlach (w 2011 roku: 1 498 mieszkań na 11 osiedlach),
- przekazała klientom 1 970 mieszkań (w 2011 roku: 1 282 mieszkania).

W 2012 roku działalność Spółki generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat. W 2012 roku, Spółka osiągnęła zysk skonsolidowany w wysokości 91 milionów zł, co stanowi wzrost o ponad 10% w stosunku do 2011 roku. Wynik ten można uznać za dobry, gdyż pokazuje że Spółka była w stanie wykorzystać okres poprawy koniunktury bezpośrednio po światowym kryzysie finansowym. Na wyższe wyniki w 2012 roku miał wpływ znaczny wzrost ilości mieszkań przekazanych w 2012 roku w porównaniu z rokiem wcześniejszym, chociaż należy zauważyć że wskaźniki rentowności na działalności operacyjnej zauważalnie zmalały („wskaźnik marży zysku operacyjnego” spadł z 18,3% w roku 2011 na poziom 13,7% w roku 2012).

Zarządzając zasobami finansowymi w 2012 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 2013 roku rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych. W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2012 roku działaniami umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się dynamicznie sytuacji na rynku nieruchomości. W obecnej sytuacji obowiązkiem Zarządu jest utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania. 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;
- bazowanie na zaufaniu klientów oraz ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe.

Obecnie działalność operacyjna Dom Development S.A. skoncentrowana jest w samej Spółce. W przeszłości niektóre projekty były realizowane poprzez spółki zależne lub współzależne spółki celowe. Możliwe jest, że w przyszłości realizacja kolejnych projektów może ponownie być prowadzona poprzez 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.

W roku 2012 roku Zarząd pokazał, że polityka dotycząca zakupów gruntów oraz potencjału Spółki 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 – jest ona największą firmą deweloperską na rynku warszawskim – na koniec 2012 roku jest 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 sprzedaży i finansowania tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki oraz jej grupy kapitałowej odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2012 roku, w skonsolidowanym bilansie Dom Development S.A. suma pozycji „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” oraz „krótkoterminowe aktywa finansowe) wynosiła 411 milionów zł (na koniec 2011 roku: 380 milionów zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki w roku 2012 zmniejszyło się o 57 milionów zł do kwoty 430 milionów zł na dzień 31 grudnia 2012 roku. Całkowite zadłużenie netto do kapitałów własnych było na bardzo niskim dla Spółki poziomie, który na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił niecałe 3%. 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.

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 pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2012 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku nieruchomości w roku 2012.

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 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 2011 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 na dobrym poziomie w 2012 roku.

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 związanych z posiadanymi przez Spółkę certyfikatami PN-ISO 9001:2008 i PN-ISO/IEC 27001:2005. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejące w Spółce kontrole funkcjonalne oraz zauważa usprawnienia uzyskane poprzez wykorzystanie rezultatów przeprowadzanych audytów wewnętrznych. Rada Nadzorcza uważa, że współpraca pomiędzy komórką Audytu Wewnętrznego i kierownikiem ds. Zarządzania Systemem Jakości i Bezpieczeństwa Informacji (odpowiedzialnym za bieżące prowadzenie i aktualizację Ksiąg Jakości w Spółce) pozostał na dobrym poziomie w 2012 roku.

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. 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 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 2012 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.

GRZEGORZ KIEŁPSZ

MARKHAM DUMAS

MAREK MOCZULSKI

MARK SPITERI

MICHAEL CRONK

KRZYSZTOF GRZYLIŃSKI

WŁODZIMIERZ BOGUCKI
