

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2010 ROKU**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT W 2010 ROKU**

**za okres
od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.**



Warszawa, 7 kwietnia 2011 r.

I. Przedmiot oceny

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

1. Sprawozdania finansowego Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku, sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 619 897 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w wysokości **39 689 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. wykazujące całkowite dochody w wysokości **39 689 tys. zł**;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **23 925 tys. zł**;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę **204 923 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

2. Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2010 roku

3. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku, sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (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 2010 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 623 749 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w wysokości **40 480 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. wykazujące całkowite dochody w wysokości **40 480 tys. zł**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **24 716 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku o kwotę **203 844 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development w 2010 roku

Badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Dom Development S.A. a Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, wpisaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 03/03/10 z dnia 31 marca 2010 r.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2009 Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.),
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2010 roku
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development w 2010 roku

i stwierdziła, podzielając opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

W ocenie Rady:

a) Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

- rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki;

b) Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2010 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 (Dz. U. 2009 Nr 33, poz. 259 z późn. zm.). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne;

c) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

- rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE,
- jest zgodnie z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych;

d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development w 2010 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 (Dz. U. 2009 Nr 33, poz. 259 z późn. zm.). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Dom Development, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

II. Ocena sytuacji Spółki na podstawie Sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2010 roku

1. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje fakt, że opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku nie zawiera zastrzeżeń.

2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2010 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2010 roku.

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15 496 386	63,10	15 496 386	63,10
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25
Grzegorz Kiełpsz.....	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21

3. Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za 2010 r.

Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku

AKTYWA	31.12.2010 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Aktywa trwale razem	24 180	1,5%	10 303	134,7%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 118 968	69,1%	1 295 762	(13,6)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	42 600	2,6%	37 171	14,6%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 398	0,2%	4 959	(31,5)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	430 751	26,6%	225 828	90,7%
Aktywa obrotowe razem	1 595 717	98,5%	1 563 720	2,0%
Aktywa razem	1 619 897	100,0%	1 574 023	2,9%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2010 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązań	31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 560	1,5%	24 560	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominal pomniejszona o akcje własne	231 535	14,3%	231 535	-
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	516 752	31,9%	492 827	4,9%
Kapitał własny razem	772 847	47,7%	748 922	3,2%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	400 746	24,7%	415 205	(3,5)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	446 304	27,6%	409 896	8,9%
Zobowiązania razem	847 050	52,3%	825 101	2,7%
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 619 897	100,0%	1 574 023	2,9%

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009

	01.01- -31.12.2010	% sprzedaży	01.01- -31.12.2009	Zmiana 2010/2009
	tys. zł		tys. zł	
Przychody ze sprzedaży	513 783	100,0%	701 129	(26,7)%
Koszt własny sprzedaży	384 134	(74,8)%	519 853	(26,1)%
Zysk brutto ze sprzedaży	129 649	25,2%	181 276	(28,5)%
Zysk na działalności operacyjnej	58 884	11,5%	111 285	(47,1)%
Zysk brutto	50 187	9,8%	105 727	(52,5)%
Zysk netto	39 689	7,7%	85 230	(53,4)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	1,62	n/d	3,47	(53,43)%

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2010 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 225 828 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 430 751 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 204 923 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 269 547 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem starań Zarządu Spółki mających na celu zapewnienie odpowiedniej działalności operacyjnej w obliczu panującej na rynku deweloperskim sytuacji po światowym kryzysie finansowym oraz utrzymanie wysokich stanów gotówki. Zwiększony stan środków pieniężnych to również efekt znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach, sprzedaży mieszkań gotowych oraz ograniczonych zakupów nowych nieruchomości.

Na działalności inwestycyjnej Spółki odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 2 733 tys. zł. Jest to głównie wynikiem pożyczki udzielonej spółce zależnej Dom Development Grunty Sp. z o.o. oraz wydatków na wartości niematerialne i rzeczowe aktywa trwałe.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 61 891 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową głównie zmniejszenia się salda kredytów (wypływ środków finansowych netto w kwocie 111 788 tys. zł.), zwiększenie salda obligacji (wypływ środków finansowych netto w kwocie 69 690 tys. zł) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 19 648 tys. zł.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2010 roku uległy pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to wynikiem wpływu dekonunktury na rynku nieruchomości zauważalnej szczególnie mocno od drugiej połowy 2008 roku. Spadająca w latach 2008 i 2009 ilość sprzedanych mieszkań spowodowała w rezultacie stopniowo malejącą ilość przekazania w latach 2009 i 2010. Mniejsza liczba przekazania przełożyła się na spadek zysku netto w tych latach.

W 2010 roku znacznemu zmniejszeniu uległy szczególnie wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE). Wpływ na to miał zwłaszcza mniejszy zysk netto w roku 2010 w porównaniu z rokiem 2009.

Pogorszenie się wskaźników rentowności, to efekt przekazywania w 2010 roku mieszkań z niższą marżą niż to miało miejsce w roku 2008 czy nawet w 2009, w których to latach przekazywane były mieszkania sprzedane w okresie wysokiej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,9%	16,2%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	7,7%	12,2%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	2,5%	5,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	5,1%	11,4%

Wskaźniki płynności

Wszystkie wskaźniki płynności utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg odpowiednich działań podjętych w czasie kryzysu przez Zarząd Spółki, w tym działania związane z prowadzeniem i finansowaniem realizowanych inwestycji, strategią zakupu nowych nieruchomości oraz ograniczeniem zatrudnienia i związanych z tym kosztów.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym umacnia się, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura obligacji i kredytów bankowych uzyskanych przez Spółkę oraz skłonność kredytodawców do udzielania Spółce nowych kredytów na tak trudnym rynku.

Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na szczególnie wysoki stan gotówki na koniec 2010 roku była znaczna transakcja sprzedaży nieruchomości (116 milionów brutto), z której środki otrzymano w grudniu 2010. Widać to poprzez znaczny wzrost wartości szybkiego wskaźnika płynności i natychmiastowego wskaźnika płynności.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	6,35	5,93
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,90	1,02
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,71	0,86

Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (tj. odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (dotyczącej struktury finansowania), wartości prezentowanych wskaźników utrzymują się na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki. Wszystkie wskaźniki zadłużenia, nie biorące pod uwagę stanu depozytów pieniężnych, utrzymały się w 2010 roku na poziomie podobnym jak w roku 2009.

Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto wykazał na koniec 2010 roku wartość wyjątkowo niską, co jest rezultatem posiadanego na ten dzień wyjątkowo wysokiego salda środków pieniężnych między innymi w wyniku znacznej transakcja sprzedaży nieruchomości (116 milionów brutto), z której środki otrzymano w grudniu 2010 roku.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2010	2009
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	47,7%	47,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	109,6%	110,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	52,3%	52,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	61,8%	69,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne</i>	6,1%	39,2%

Podsumowanie i ocena

Na podstawie sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2010 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2010, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2010 był rokiem stosunkowo dobrym dla Dom Development S.A.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2010 roku, w związku z prowadzonymi inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i bezpieczeństwa finansowego.

W roku 2010 miało miejsce powolne odbudowywanie się rynku nieruchomości mieszkalnych po światowym kryzysie na rynkach finansowych, który miał znaczący wpływ na polską gospodarkę i system finansowy. W rezultacie priorytetowym zadaniem dla Zarządu – w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Spółki na nowe wyzwania jak również na wykorzystanie szans pojawiających się w trakcie wychodzenia z kryzysu i odbudowy rynku deweloperskiego w Polsce.

Zadaniem Zarządu Spółki, w sytuacji jaka powstała na rynku nieruchomości mieszkalnych, stało się przygotowanie Spółki na nowe wyzwania. Podejmowane w tym kierunku działania w 2010 roku 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-sprzedażowych 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.

W 2010 roku działalność Spółki generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego za 2010 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2010 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja majątkowa i finansowa Dom Development S.A. na koniec 2010 była stabilna.

Opinia ta wynika z faktu, że Zarząd Spółki zareagował szybko i profesjonalnie w odpowiedzi na kryzys na rynku nieruchomości w latach 2008-2009. Od czwartego kwartału 2009 roku Spółka wykorzystwała pojawiające możliwości związane z wychodzeniem rynku mieszkaniowego z kryzysu i odpowiednio szybko dostosowując rozwój działalności operacyjnej Spółki.

W ciągu ostatnich lat Spółka zbudowała sobie ugruntowaną pozycję na warszawskim rynku mieszkaniowym, akumulując jednocześnie odpowiednie doświadczenie zarówno w sferze samej realizacji projektów developerskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Poprzez to, że Dom Development S.A. jest wiodącym deweloperem na rynku warszawskim, który to rynek jest największy w Polsce, Dom Development S.A. ma też taką pozycję w Polsce.

Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Spółce w 2010 roku.

III. Ocena sytuacji Grupy Kapitałowej Dom Development na podstawie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development w 2010 roku

1. Opinia biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje fakt, że opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r. nie zawiera zastrzeżeń.

2. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2010 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Grupa była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Dom Development S.A..

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2010 roku.

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15 496 386	63,10	15 496 386	63,10
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25
Grzegorz Kiełpsz.....	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21

3. Ocena podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development za 2010 r.

Skonsolidowany bilans

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku

AKTYWA	31.12.2010 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Aktywa trwale razem	22 921	1,4%	9 698	136,3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 118 968	68,9%	1 305 117	(14,3)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	43 752	2,7%	27 652	58,2%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 417	0,2%	4 985	(31,5)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	434 691	26,8%	230 847	88,3%
Aktywa obrotowe razem	1 600 828	98,6%	1 568 601	2,1%
Aktywa razem	1 623 749	100,0%	1 578 299	2,9%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2010 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązań	31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 560	1,5%	24 560	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominal pomniejszona o akcje własne	231 535	14,3%	231 535	-
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	517 386	31,9%	492 735	5,0%
Kapitał własny razem	773 481	47,6%	748 830	3,3%
Udziały mniejszości	(101)	0,0%	(166)	(39,2)%
Kapitał własny razem	773 380	47,6%	748 664	3,3%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	400 870	24,7%	415 223	(3,5)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	449 499	27,7%	414 412	8,5%
Zobowiązania razem	850 369	52,4%	829 635	2,5%
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 623 749	100,0%	1 578 299	2,9%

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009

	01.01- -31.12.2010	% sprzedaży	01.01- -31.12.2009	Zmiana 2010/2009
	tys. zł		tys. zł	
Przychody ze sprzedaży	513 679	100,0%	704 363	(27,1)%
Koszt własny sprzedaży	384 145	74,8%	522 365	(26,5)%
Zysk brutto ze sprzedaży	129 534	25,2%	181 998	(28,8)%
Zysk na działalności operacyjnej	59 050	11,5%	111 157	(46,9)%
Zysk brutto	51 089	9,9%	100 753	(49,3)%
Zysk netto	40 480	7,9%	80 206	(49,5)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	1,65	n/d	3,27	(49,5)%

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2010 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 230 847 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 434 691 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 203 844 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 267 231 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem starań Zarządu Spółki mających na celu zapewnienie odpowiedniej działalności operacyjnej w obliczu panującej na rynku deweloperskim sytuacji po światowym kryzysie finansowym oraz utrzymanie wysokich stanów gotówki. Zwiększony stan środków pieniężnych to również efekt znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach, sprzedaży mieszkań gotowych oraz ograniczonych zakupów nowych nieruchomości.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 1 496 tys. zł. Jest to głównie wynikiem wydatków na wartości niematerialne i rzeczowe aktywa trwałe.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 61 891 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową głównie zmniejszenia się salda kredytów (wpływ środków finansowych netto w kwocie 111 788 tys. zł.), zwiększenie salda obligacji (wpływ środków finansowych netto w kwocie 69 690 tys. zł) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 19 648 tys. zł.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2010 roku uległy pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to wynikiem wpływu dekonjunktury na rynku nieruchomości zauważalnej szczególnie mocno od drugiej połowy 2008 roku. Spadająca w latach 2008 i 2009 ilość sprzedanych mieszkań spowodowała w rezultacie stopniowo malejącą ilość przekazania w latach 2009 i 2010. Mniejsza liczba przekazania przełożyła się na spadek zysku netto w tych latach.

W 2010 roku znacznemu zmniejszeniu uległy szczególnie wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE). Wpływ na to miał zwłaszcza mniejszy zysk netto w roku 2010 w porównaniu z rokiem 2009.

Pogorszenie się wskaźników rentowności, to efekt przekazywania w 2010 roku mieszkań z niższą marżą niż to miało miejsce w roku 2008 czy nawet w 2009, w których to latach przekazywane były mieszkania sprzedane w okresie wysokiej konjunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	12,0%	16,1%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	7,9%	11,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	2,5%	5,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	5,2%	10,7%

Wskaźniki płynności

Wszystkie wskaźniki płynności utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg odpowiednich działań podjętych w czasie kryzysu przez Zarząd Grupy, w tym działania związane z prowadzeniem i finansowaniem realizowanych inwestycji, strategią zakupu nowych nieruchomości oraz ograniczeniem zatrudnienia i związanych z tym kosztów.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym umacnia się, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura obligacji i kredytów bankowych uzyskanych przez Grupę oraz skłonność kredytodawców do udzielania Spółce nowych kredytów na tak trudnym rynku.

Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na szczególnie wysoki stan gotówki na koniec 2010 roku była znaczna transakcja sprzedaży nieruchomości (116 milionów brutto), z której środki otrzymano w grudniu 2010. Widać to szczególnie poprzez znaczny wzrost wartości szybkiego wskaźnika płynności i natychmiastowego wskaźnika płynności.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i> <i>(z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów).....</i>	6,29	5,85
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania</i> <i>krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych</i> <i>okresów).....</i>	1,89	0,98
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i> <i>(z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów).....</i>	1,71	0,86

Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (tj. odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (dotyczącej struktury finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Wszystkie wskaźniki zadłużenia, nie biorące pod uwagę stanu środków pieniężnych, utrzymały się w 2010 roku na poziomie podobnym jak w roku 2009.

Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto wykazał na koniec 2010 roku wartość wyjątkowo niską, co jest rezultatem posiadanego na ten dzień wyjątkowo wysokiego salda środków pieniężnych między innymi w wyniku znacznej transakcji sprzedaży nieruchomości (116 milionów brutto), z której środki otrzymano w grudniu 2010 roku.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2010	2009
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	47,6%	47,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny.....</i>	110,0%	110,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	52,4%	52,6%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	61,8%	69,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały</i> <i>własne</i>	5,6%	38,5%

Podsumowanie i ocena

Na podstawie sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development za rok obrotowy 2010 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2010, w ocenie Rady Nadzorczej rok 2010 był rokiem stosunkowo dobrym dla Grupy Kapitałowej Dom Development.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2010 roku, w związku z prowadzonymi inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, Grupa koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego.

W roku 2010 miało miejsce powolne odbudowywanie się rynku nieruchomości mieszkalnych po światowym kryzysie na rynkach finansowych, który miał znaczący wpływ na polską gospodarkę i system finansowy. W rezultacie priorytetowym zadaniem dla Zarządu – w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Grupy na nowe, związane z taką sytuacją wyzwania jak również na wykorzystanie szans pojawiających się w trakcie wychodzenia z kryzysu i odbudowy rynku deweloperskiego w Polsce.

Zadaniem Zarządu Spółki, w sytuacji jaka panowała na rynku nieruchomości mieszkalnych, stało się przygotowanie Grupy na nowe wyzwania. Podejmowane w tym kierunku działania w 2010 roku to:

- zapewnienie Grupie 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 do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- dostosowanie wydatków Grupy na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- maksymalnie najlepsze wykorzystane istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności,
- bazowanie na zaufaniu klientów oraz ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development,
- zapewnienie odpowiedniego poziomu zatrudnienia w Grupie w celu osiągnięcia przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej Grupy,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe.

W 2010 roku działalność Grupy generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy w 2010 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development na koniec 2010 była stabilna.

Opinia ta wynika z faktu, że Zarząd Spółki zareagował szybko i profesjonalnie w odpowiedzi na kryzys na rynku nieruchomości w latach 2008-2009. Od czwartego kwartału 2009 roku Grupa wykorzystała pojawiające możliwości związane z wychodzeniem rynku mieszkaniowego z kryzysu i odpowiednio szybko dostosowując rozwój działalności operacyjnej Grupy.

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

że Grupa Kapitałowa Dom Development jest wiodącym deweloperem na rynku warszawskim, który to rynek jest największy w Polsce, Grupa ma też taką pozycję w Polsce.

Rada Nadzorcza z uznaniem odnosi się również do zaangażowania Zarządu Spółki w kwestie związane z systemem kontroli wewnętrznej oraz systemem zarządzania ryzykiem w Grupie w 2010 roku.

IV. Ocena wniosku Zarządu Spółki dotyczącego podziału zysku

Zarządu Spółki podjął w dniu 6 kwietnia 2011 r. uchwałę nr 02/04/11 w sprawie wniosku Zarządu Spółki o podział zysku netto Spółki za rok 2010, zgodnie z którą wnioskuje, aby część zysku netto Spółki za rok 2010 w kwocie 22 104 199,80 zł tj. 0,90 zł na każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki, a część zysku netto Spółki za rok 2010 w kwocie 17 584 303,19 zł przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia powyższy wniosek Zarządu Spółki.

V. Wnioski do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A.

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2010 oraz po zapoznaniu się z opinią, raportem oraz wyjaśnieniami przedstawiciela audytora i Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia:

- Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2010 roku
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development w 2010 roku

oraz pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie uchwały w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2010 zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki zawartym w uchwale nr 02/04/11 z dnia 6 kwietnia 2011 roku.