



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.
W 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU	3
WPROWADZENIE.....	4
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.	4
1.1. Struktura Grupy.....	4
1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy	4
1.3. Informacje o podstawowych produktach	5
1.4. Informacje o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji	5
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	6
1.4.2 Najwięksi kontrahenci.....	6
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	7
2.1. Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 r.	7
2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone.....	7
2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu	8
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	8
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	8
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji.....	8
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	8
2.1.7 Spory sądowe	8
2.2. Rozwój Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., czynniki ryzyka	9
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	9
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy	10
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	12
3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2013 r.	12
3.1.1 Wybrane dane finansowe z bilansu.....	12
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	13
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	13
3.2. Prognozy	13
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy.....	14
3.3.1 Wskaźniki rentowności.....	14
3.3.2 Wskaźniki płynności.....	14
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	15
3.4. Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	15
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek.....	15
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	16
3.4.3 Obligacje	16
3.4.4 Udzielone pożyczki	16
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia.....	16
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	16
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	17
3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	17
3.7. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy	18

4.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	19
4.1.	Kapitał zakładowy, akcjonariusze.....	20
4.1.1	Akcjonariusze.....	20
4.1.2	Uprawnienia kontrolne.....	20
4.1.3	Ograniczenia praw z akcji	21
4.2.	Walne Zgromadzenie	21
4.3.	Zasady zmiany statutu	22
4.4.	Zarząd	23
4.4.1	Zasady powoływania, odwoływania Zarządu	23
4.4.2	Skład osobowy Zarządu	23
4.4.3	Zasady działania Zarządu	24
4.5.	Rada Nadzorcza	24
4.5.1	Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej.....	24
4.5.2	Skład osobowy Rady Nadzorczej	25
4.5.3	Zasady działania Rady Nadzorczej	25
4.5.4	Komitety Rady Nadzorczej	26
4.6.	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej	27
4.6.1	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	27
4.6.2	Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia	27
4.7.	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	28
4.8.	Programy opcji menedżerskich	28
4.8.1	Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych	28
4.8.2	System kontroli programów akcji pracowniczych	29
4.9.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy.....	29
4.10.	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	30
4.11.	Audytor.....	31



**ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY
KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2013 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 25 lutego 2014 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

WPROWADZENIE

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”, „podmiot dominujący”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3).

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. została założona w 1995 roku przez grupę międzynarodowych inwestorów, natomiast w listopadzie 1996 dołączyła do Spółki krajowa kadra zarządzająca. Udział grupy międzynarodowych inwestorów gwarantował wdrożenie zachodnioeuropejskich doświadczeń i standardów w zakresie budownictwa mieszkaniowego na rynku na którym działa Spółka.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 59,49% akcji Spółki.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

1.1. Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	Konsolidacja metodą praw własności

1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki i spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Wszystkie projekty deweloperskie Grupy prowadzone są bezpośrednio w ramach organizacyjnych samej spółki Dom Development S.A.

W okresie dwunastu miesięcy, zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku:

- Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Grupa nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Wolne środki finansowe lokowane są przez spółki wchodzące w skład Grupy w krótkoterminowe lokaty bankowe.

1.3. Informacje o podstawowych produktach

Celem, na którym koncentruje się Grupa, była i jest głównie budowa dostępnych cenowo mieszkań należących do tak zwanego segmentu popularnego. Ofertę Grupy uzupełniają również produkty z innych segmentów rynkowych.

Obecnie w asortymencie produktowym Grupy znajdują się budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:

- *Mieszkania popularne* - mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum miasta, obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań.
- *Apartamenty* - apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych (Żoliborz, Mokotów, Śródmieście, Ochota).

Mieszkania są oferowane w dwóch standardach: z wykończeniem i bez wykończenia. W mieszkaniach sprzedanych bez wykończenia nabywca wykonuje prace wykończeniowe w lokalu samodzielnie. W przypadku mieszkań sprzedawanych z wykończeniem oferowana są różne opcje wykończenia „pod klucz”, które obejmują większość prac wykończeniowych.

- *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale sklepowe realizowane przez Spółkę w ramach budynków mieszkalnych. Przychody ze sprzedaży tego typu powierzchni stanowią niewielki udział przychodów ogółem, jednak umożliwiają one zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy, zwiększających atrakcyjność danego projektu.

Ponadto do zadań Spółki należy zarządzanie osiedlami wybudowanymi w ramach prowadzonych przez Grupę projektów deweloperskich. Zarządzanie to ma charakter ograniczony czasowo do momentu wyboru docelowej firmy zarządzającej przez powstałe na tych osiedlach wspólnoty mieszkaniowe, które przejmują tą działalność od Spółki.

W roku 2013 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2013 tys. Zł	01.01- -31.12.2012 tys. Zł	Zmiana 2013/2012
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	655 671	838 799	(22)%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	4 971	4 605	8%
Przychody z pozostałej sprzedaży	15 735	8 009	96%
Razem	676 377	851 413	(21)%

1.4. Informacje o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

W 2013 roku działalność Grupy zlokalizowana była przede wszystkim na terenie Warszawy. W 2013 roku kontynuowana była zmiana w oferowanym przez Grupę portfelu produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze planowanych przyszłych inwestycji. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2013 roku jak i w strukturze projektów planowanych. W 2013 roku Grupa kontynuowała działalność oddziału we Wrocławiu.

1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy

SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA GRUPY PRODUKTÓW	2013	2012	Zmiana
Mieszkania popularne	1 559	1 382	13%
Apartamenty o podwyższonym standardzie (w tym luksusowe)	44	31	42%
Domy jednorodzinne	2	23	(91)%
Razem	1 605	1 436	12%

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

1.4.2 Najwięksi kontrahenci

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane z Grupą podmioty zewnętrzne w systemie generalnego wykonawstwa, oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

W przypadku gruntów, pomimo jednostkowych transakcji o znacznych wartościach, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy.

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim i wrocławskim firm budowlanych.

Największymi kontrahentami Grupy w 2013 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

DOSTAWCA	01.01- -31.12.2013 tys. Zł
UNIBEP S.A.	111 157
HENPOL Sp. z o.o.	75 540
ERBUD S.A.	28 704
EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A.	22 349
POLBUD S.A.	14 327
BUDNER S.A.	13 663
DORBUD S.A.	13 555

Wykazane wyżej obroty stanowią około 60% kwoty wydatkowanej przez Grupę na usługi budowlane i projektowe w 2013 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

2.1. Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 r.

W roku 2013 Grupa kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

W Grupie prowadzonych jest jednocześnie kilkanaście projektów deweloperskich. Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje przeglądu i oceny:

- bieżących projektów w okresie ich realizacji, zarówno od strony postępu prac budowlanych jak również osiągniętych i spodziewanych przychodów ze sprzedaży,
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących w Grupie zasobów ziemi (land-bank) oraz dostosowania oferty produktowej Grupy do przewidywanych oczekiwań i popytu na rynku,
- możliwych do zakupu gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach, w tym również gruntów w innych niż Warszawa największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone

W 2013 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Saska I etap 3/3	Popularny	170
Żoliborz Artystyczny etap 1	Popularny	223
Saska I etap 3/4	Popularny	178
Żoliborz Artystyczny etap 2	Popularny	152
Derby 14 etap 2	Popularny	188
Oaza etap 3	Popularny	218
Aura etap 1a	Popularny	126
Apartamenty Saska nad Jeziorem etap 1	Popularny	162
Wilno II etap 1	Popularny	168
Akacje 7 etap 2	Popularny	245

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty etap 6	Popularny	160
Wilno etap 3	Popularny	132
Oaza etap 2	Popularny	130
Derby 14 etap 2	Popularny	154
Saska I etap 3/1	Popularny	159
Saska I etap 3/2	Popularny	163
Wilno I etap 4	Popularny	109

2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 2 946 mieszkań. W planie Grupa posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 6 211 mieszkań.

2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w roku obrotowym zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Spółki

W roku obrotowym 2013 Grupa nie zawarła umów z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

Inne znaczące umowy

W roku obrotowym 2013 Grupa nie zawarła żadnych innych znaczących umów, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2013 roku.

2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie zawierała w 2013 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w notcie 7.43 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r.

2.1.7 Spory sądowe

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 17 411 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 15 656 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 754 tys. zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

2.2. Rozwój Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., czynniki ryzyka

2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy.

Czynniki makroekonomiczne

Na działalność Grupy w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Do czynników makroekonomicznych, których znaczenie jest dla sytuacji finansowej i wyników Grupy największe, zaliczyć należy: stopa wzrostu gospodarczego (ryzyko spowolnienia wzrostu), stopa bezrobocia (ryzyko wzrostu bezrobocia), kondycja instytucji finansowych (ryzyko spadku zaufania w stosunku do tychże). Istotne dla działalności Grupy są czynniki makroekonomiczne dotyczące kondycji polskiej gospodarki: poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, poziom bezrobocia oraz sytuacja w branży deweloperskiej i budowlanej, koniunktura na rynku nieruchomości.

Dostępność kredytów hipotecznych

Po trudnym 2012 roku, 2013 rok przyniósł poprawę dostępności kredytów hipotecznych. Obniżki stóp procentowych, które osiągnęły minimum w lipcu i utrzymały się na tym poziomie do końca 2013 roku pozytywnie wpłynęły na zdolność kredytową osób zainteresowanych zakupem mieszkania. Utrzymana przez Radę Polityki Pieniężnej stopa referencyjna na poziomie 2,50% sprawiła, że oprocentowanie kredytów złotych w 2013 roku było zbliżone do oprocentowania kredytów walutowych, które przyczyniły się do hossy na rynku mieszkaniowym w latach 2006 i 2007. Brak istotnych zmian w poziomie stóp procentowych może okazać się ważnym czynnikiem wspierającym sprzedaż mieszkań.

Rok 2013 był ostatnim, w którym można było zaciągnąć kredyt mieszkaniowy na 100% wartości nieruchomości. W związku z wejściem w życie 1 stycznia 2014 roku zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2014 roku obowiązkowy będzie wkład własny na poziomie 5% wartości nieruchomości. W kolejnych latach dopuszczalny poziom finansowania zakupu mieszkania kredytem będzie się zmniejszał aż do osiągnięcia w 2017 roku poziomu 20% obowiązkowego wkładu własnego.

Ryzyko kursowe

W 2013 roku kredyty w walutach obcych stanowiły marginalną część udzielanych kredytów hipotecznych. Wiele banków całkowicie zrezygnowało z udzielania tego typu kredytów, pozostałe natomiast stawiają bardzo wysokie wymagania potencjalnym kredytobiorcom i udzielają kredytów w walutach obcych przy wyższych niż dotychczas marżach. Wraz z wejściem w życie nowej Rekomendacji S wydanej przez KNF, kredyty w walutach obcych będą udzielane wyłącznie pod warunkiem uzyskiwania większości trwałych dochodów w danej walucie. Ma to zapobiec spekulacji i ograniczyć ryzyko zmian kursu walut. Duży udział kredytów walutowych wśród udzielonych wcześniej kredytów hipotecznych niesie za sobą zagrożenie niewypłacalności kredytobiorców i poszerzenia oferty o kupione przez nich mieszkania przejęte przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Kredyty walutowe zaciągnięte w przeszłości przy niższych niż obecne kursach walut obcych w wyniku deprecjacji złotego względem euro czy franka szwajcarskiego, niejednokrotnie przewyższają rzeczywistą wartość nieruchomości, która stanowi ich zabezpieczenie.

Koncentracja działalności na rynku warszawskim

Dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Grupy koncentruje się głównie na warszawskim rynku mieszkaniowym co w znacznym stopniu uzależnia wyniki Grupy od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to najlepiej rozwijający się rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Grupa ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Obecnie Grupa rozwija swoją działalność także na rynku wrocławskim, gdzie trwa realizacja projektów w dwóch lokalizacjach oraz przygotowania do

uruchomienia kolejnej inwestycji w nowej lokalizacji. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Grupy poza wymienione rynki.

Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki i Grupy jest ich zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki i Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących), czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy

W 2013 roku, wbrew pesymistycznym oczekiwaniom, warunki na pierwotnym rynku mieszkań stopniowo się poprawiały. Wolumeny sprzedaży nowych lokali osiągnęły przedkryzysowy pułap głównie dzięki relatywnie niskim cenom oraz spadkom stóp procentowych. W ocenie Zarządu Spółki utrzymanie stóp procentowych na zbliżonym poziomie może mieć istotny pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy.

Grupa zamierza kontynuować działalność w dotychczas prowadzonym zakresie. W celu zapewnienia odpowiedniej struktury oferty, Grupa będzie w dalszym ciągu rozwijać swój bank ziemi starając się zrównoważyć udział gruntów po lewej i prawej stronie Wisły w Warszawie oraz poszukując atrakcyjnych działek we Wrocławiu.

1 stycznia 2014 roku uruchomiono rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”. Z uwagi na obecne limity cenowe kwalifikujące mieszkania do programu dopłat oraz bieżącą strukturę oferty Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w ocenie Zarządu nie będzie miał on istotnego wpływu na działalność Grupy w najbliższej przyszłości. Zadaniem Zarządu Spółki w zmieniającej się dynamicznie sytuacji na rynku nieruchomości stało się przygotowanie Grupy na nowe wyzwania. Główne podejmowane w tym kierunku działania to przede wszystkim:

- zapewnienie Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Grupy jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i wydatna pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- optymalizacja sposobu i momentu wykorzystania istniejącego banku ziemi,
- zwiększenie efektywności i skali działań wspierających sprzedaż,
- ciągle umacnianie i tak wysokiego już zaufania klientów do marki Dom Development,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,

- optymalizacja wydatków na koszty ogólnego zarządu.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w 2014 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do dalszego zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2013 oraz zwiększania udziału w rynku warszawskim. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na warszawskim rynku mieszkaniowym,
- wysokim kwalifikacjom i potencjałowi kadry menedżerskiej Grupy,
- wypracowanemu know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanemu bankowi ziemi (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów),
- bardzo dobrej płynności finansowej Grupy.

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej w obszarze mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych grupach produktów w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozwój działalności Grupy poza rynkiem warszawskim (przede wszystkim rozwijanie oddziału Spółki we Wrocławiu).

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2013 r.

3.1.1 Wybrane dane finansowe z bilansu

Aktywa

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku.

AKTYWA	31.12.2013 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
Aktywa trwałe razem	7 489	<1%	8 236	(9)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 346 599	78%	1 305 568	3%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..	43 328	3%	27 980	55%
Pozostałe aktywa obrotowe	4 071	<1%	7 219	(44)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	327 407	19%	410 687	(20)%
Aktywa obrotowe razem	1 721 405	100%	1 751 454	(2)%
Aktywa razem	1 728 894	100%	1 759 690	(2)%

Kapitał własny i zobowiązania

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2013 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku:

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2013 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 753	1%	24 715	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	234 283	14%	233 733	<1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	598 018	35%	634 574	(6)%
Kapitał własny razem	857 054	50%	893 022	(4)%
Udziały mniejszości	(513)	<1%	(621)	(17)%
Kapitał własny razem	856 541	50%	892 401	(4)%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	488 638	28%	452 686	8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	383 715	22%	414 603	(7)%
Zobowiązania razem	872 353	50%	867 289	<1%
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 728 894	100%	1 759 690	(2)%

3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012:

	01.01- -31.12.2013 tys. zł	% sprzedaży	01.01- -31.12.2012 tys. zł	Zmiana 2013/2012
Przychody ze sprzedaży	676 377	100%	851 413	(21)%
Koszt własny sprzedaży	519 316	77%	647 435	(20)%
Zysk brutto ze sprzedaży	157 061	23%	203 978	(23)%
Zysk na działalności operacyjnej	73 334	11%	113 511	(35)%
Zysk brutto	69 693	10%	113 512	(39)%
Zysk netto	54 540	8%	91 233	(40)%
Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	2,20		3,70	(41)%

3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok 2013	Rok 2012	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	175 918	380 247	(54)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(8 764)	125 625	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	231 466	(238 163)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(76 460)	(91 791)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	322 250	175 918	83%

Rok 2013 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 175 918 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 322 250 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 146 332 tys. zł. Zwiększenie to wynika głównie z ujęcia likwidacji lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy (na kwotę 233 863 tys. zł) jako wpływów inwestycyjnych.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2013 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 8 876 tys. zł. Biorąc pod uwagę wielkość Grupy, wynik ten jest rezultatem zbilansowanej działalności operacyjnej w 2013 roku gdzie obok znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach i sprzedaży mieszkań gotowych, Grupa zdecydowała się na rozpoczęcie znacznej liczby nowych inwestycji deweloperskich. Jednocześnie w 2013 roku Grupa wydatkowała znacznie większe środki na zakup nieruchomości pod przyszłe inwestycje niż to miało miejsce w roku 2012.

Na działalności inwestycyjnej Grupa wykazała w 2013 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 231 466 tys. zł. Wynika to głównie z prezentacji likwidacji lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy - na kwotę 233 863 tys. zł - jako wpływów inwestycyjnych.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2013 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 76 460 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową zmniejszenia się salda kredytów (wypływ netto 36 000 tys. zł.), emisji obligacji (wpływ netto 50 000 tys. zł.) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 91 048 tys. zł. Jednocześnie na rachunek Spółki wpłynęło 588 tys. zł z tytułu emisji akcji zwykłych Spółki w wyniku realizacji opcji na akcje przez uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

3.2. Prognozy

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2013 rok.

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2013 roku działalność Grupy generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2013 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę 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. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została w dalszej części raportu wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2013 należy uznać jako dobre. W 2013 roku Grupa przekazała swoim klientom 1 562 mieszkania (w tym apartamenty i domy jednorodzinne) w porównaniu z 1 970 sztukami w roku 2012. Rezultatem tego jest niższy wynik finansowy osiągnięty 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012. Jednocześnie w 2013 Grupa sprzedała 1 605 mieszkań (w tym apartamentów i domów jednorodzinnych), czyli o 9% więcej niż w roku 2012, co należy uznać za wynik dobry.

3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2013 roku uległy pewnemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2013 była niższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2012. Ponadto, znacznie mniejsza liczba przekazanych w 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012 (21%) przełożyła się na zmniejszenie zysku operacyjnego oraz zysku netto.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2013	2012
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,3%	13,7%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	8,1%	10,7%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	3,2%	5,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	6,4%	10,2%

3.3.2 Wskaźniki płynności

W obliczu trudnej sytuacji panującej na rynku na którym działa Grupa, na szczególną uwagę zasługuje fakt dobrego zabezpieczenia płynności finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2013 w porównaniu z rokiem 2012 utrzymują się na zbliżonym, bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom współczynników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli 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), strategię zakupu nowych nieruchomości oraz odpowiedni poziom zatrudnienia i związane z tym koszty.

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2013	2012
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	11,31	9,86
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	2,46	2,51
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	2,12	2,31

3.3.3 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2013 roku znajdowały się na poziomie porównywalnym z poziomem na koniec roku 2012.

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu kredytów i obligacji najlepiej odzwierciedlają „przepływy pieniężne z działalności finansowej netto” opisane w punkcie 3.1.3 niniejszego sprawozdania.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2013	2012
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	49,5%	50,7%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	101,8%	97,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	50,5%	49,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	52,3%	48,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	14,1%	2,7%

3.4. Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz na 31 grudnia 2012 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek. W latach 2013 i 2012 Grupa nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

W dniu 29 lipca 2013 roku Grupa dokonała wcześniejszej spłaty raty kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 33 000 tys. PLN.

W dniu 1 października 2013 roku Grupa dokonała wcześniejszej spłaty raty kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 33 000 tys. PLN.

W dniu 18 września 2013 roku Spółka zawarła z Alior Bank Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank kredytu o łącznej wysokości 50 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki. Umowa została zawarta na czas określony, do dnia 18 września 2016 roku.

W dniu 7 października 2013 roku Spółka dokonała uruchomienia transzy kredytu w ALIOR Bank Spółka Akcyjna w wysokości 30 000 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę kredytów zaprezentowane są w nocie 7.20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2013.

Umowy kredytowe wypowiedziane w 2013 roku

W 2013 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3.4.3 Obligacje

W dniu 26 marca 2013 r. Spółka wyemitowała 5 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 26 marca 2018 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

Szczegółowe informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Grupę obligacji zaprezentowane są w nocie 7.21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2013.

3.4.4 Udzielone pożyczki

W 2013 roku Grupa nie udzieliła żadnych pożyczek.

W dniu 29 maja 2013 roku podpisano aneks do umowy pożyczki pomiędzy Spółką, a jej podmiotem zależnym, Dom Development Grunty Sp. z o.o. z dnia 30 czerwca 2010 roku, na mocy którego termin spłaty pożyczki został przesunięty z 31 maja 2013 roku na 31 maja 2015 roku. W dniu 30 grudnia 2013 roku nastąpiła częściowa spłata pożyczki. Kwota zadłużenia zmniejszyła się z 1 300 tys. do kwoty 1 000 tys. zł.

3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2013 roku Grupa nie udzieliła i nie otrzymała żadnych poręczeń.

3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W 2013 roku Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji.

Otrzymane w 2013 roku gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy, gwarancje wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych oraz gwarancje zapłaty kar umownych w okresie rękojmi oraz gwarancji jakości przedstawione są w poniższej tabeli:

Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
UNIBEP S.A.	Bankowa	8 311
EIFFAGE POLSKA BUDOWNICTWO S.A.	Bankowa	3 936
KARMAR S.A.	Bankowa	2 082
ERBUD S.A.	Bankowa	1 725
BUDNER S.A.	Bankowa	1 615
PPUH RODEX SP. Z O.O.	Bankowa	1 553
HENPOL SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ	Bankowa	1 248
POLBUD S.A.*	Bankowa	1 092
MROZEK SP. Z O.O.	Bankowa	513

* ważna od 30.01.2014 r.

3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W roku 2013 Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 50 000 tys. PLN. Informacje na temat tej emisji zawarte są w punkcie 3.4.3. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki.

W 2013 roku Dom Development S.A. wyemitowała w trzech seriach (O, P i R) 37 925 akcji zwykłych na okaziciela. Emisje odbyły się w wyniku realizacji zobowiązań wynikających z Programu II Opcji Menedżerskich. Środki finansowe w kwocie 588 tys. PLN, pozyskane z emisji akcji serii O, P i R zostały przeznaczone na bieżącą działalność operacyjną Spółki. Informacje na temat wyemitowanych akcji znajdują się w nocie 7.16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2013.

3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej, Dom Development S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd kieruje swoje wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Obecnie prawie cała działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest prowadzona bezpośrednio w spółce Dom Development S.A. Niemniej jednak Spółka nie wyklucza możliwości realizowania przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie tych przedsięwzięć (kredyty celowe) pozyskiwane byłyby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem Dom Development S.A.

3.7. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy

Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Nietypowym zdarzeniem w 2013 roku w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. było opóźnienie trzech projektów: Derby 14 etap 3, Klasyków etap 2 oraz Młyny Królewskie, których zakończenie planowane było na czwarty kwartał 2013 roku. Wyżej wymienione inwestycje były realizowane w systemie generalnego wykonawstwa przez Henpol Sp. z o.o., która z powodu problemów z płynnością finansową nie była w stanie terminowo wywiązywać się ze swoich zobowiązań (w dniu 21 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Lublinie ogłosił upadłość likwidacyjną Henpol Sp. z o.o.).

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. podjęła działania mające na celu dokończenie realizacji ww. projektów poprzez ustanowienie Spółki wykonawcą zastępczym. Doświadczenia Grupy w obszarze generalnego wykonawstwa umożliwiły minimalizację opóźnień i ukończenie wspomnianych trzech projektów. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie trzy inwestycje zostały ukończone, a większość spośród sprzedanych na nich mieszkań została przekazana klientom.

Drugim nietypowym zdarzeniem w Grupie było przedterminowe ukończenie budowy osiedla Saska etap 3 faza 1 przez generalnego wykonawcę, firmę Unibep S.A. Przyspieszenie realizacji inwestycji o cztery miesiące względem pierwotnych założeń poskutkowało rozpoczęciem odbiorów mieszkań przez klientów w grudniu 2013 roku, a nie jak prognozowano w kwietniu 2014. W związku z tym znaczna część przychodów ze sprzedaży mieszkań z tego projektu została rozpoznana już w 2013 roku.

Wyżej opisane nietypowe zdarzenia miały przeciwstawny charakter, a ich łączny wpływ na skonsolidowany wynik z działalności Grupy za rok obrotowy 2013 w ocenie Zarządu Spółki był znikomy.

4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka Dom Development S.A. podlegała zbiorowi zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r. Uchwałą Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy (wraz z późn. zm.).

Zbór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

W 2013 roku Spółka odstąpiła od wymaganej od dnia 1 stycznia 2013 r. dobrej praktyki opisanej w części IV w punkcie 10.2) DPSN, zgodnie z którą Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Uzasadnienie decyzji o odstąpieniu od stosowania wyżej przytoczonej dobrej praktyki opublikowane w raporcie EBI nr 1/2013 z dnia 20 stycznia 2013 r. było następujące:

„Spółka nie będzie zapewniała możliwości udziału w walnym zgromadzeniu w trybie określonym w pkt. 10. 2) w części IV DPSN z uwagi na zwiększone ryzyko wystąpienia nieprawidłowości w przebiegu walnego zgromadzenia. Zarząd Spółki podjął decyzję o niestosowaniu ww. dobrej praktyki ze względu na potencjalne problemy związane m.in. z identyfikacją Akcjonariuszy, doborem najwłaściwszego medium dwustronnej komunikacji zdalnej, a także niemożnością zagwarantowania przez Spółkę spełnienia niezbędnych wymogów sprzętowych po stronie Akcjonariusza.

Zdaniem Zarządu Spółki problemy natury prawnej, logistycznej oraz technicznej związane z umożliwieniem dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, przekraczają potencjalne korzyści dla Akcjonariuszy. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowe zasady udziału w walnym zgromadzeniu zapewniają prawidłową realizację praw wynikających z posiadania akcji Spółki przez wszystkich Akcjonariuszy, zaś możliwe przerwanie obrad walnego zgromadzenia w wyniku zakłócenia zdalnej komunikacji dwustronnej stanowiłoby istotną niedogodność dla Akcjonariuszy lub ich pełnomocników obecnych w miejscu obrad.

Zarząd Spółki nie wyklucza stosowania ww. dobrej praktyki w przyszłości, zaś decyzję o wdrożeniu Zarząd uzależnia od wypracowania odpowiednich standardów jej funkcjonowania w praktyce.”

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Spółka się zdecydowała dobrowolnie oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny

W 2013 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.pzfd.pl/strona,inicjatywy,kodeks_dobrych_praktyk.html

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper.

4.1. Kapitał zakładowy, akcjonariusze

4.1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2013 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,49% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku:

	Stan na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2012
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,49	14 726 172	59,49	(480 000)
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31	bd.
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.

4.1.2 Uprawnienia kontrolne

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Zgodnie z pkt. 6.2.2. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z pkt. 7.4. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki był Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie, Holandia.

4.1.3 Ograniczenia praw z akcji

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Zastawnicy i użytkownicy akcji Spółki Dom Development S.A. nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

W Spółce Dom Development S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki Dom Development S.A.

4.2. Walne Zgromadzenie

Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu Walnego Zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2006 roku zmienionego Uchwałą nr 27 z dnia 15 maja 2008 roku oraz uchwałą nr 31 z dnia 21 maja 2009 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w Warszawie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Walnego Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się przy użyciu elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów. Zastawnicy i użytkownicy akcji nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości $\frac{3}{4}$ głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu Spółki. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania uchwał w tych sprawach.

Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zabierać głos w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, które są aktualnie rozpatrywane. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu Spółki oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2013 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwołane w sposób formalny obradowało w dniu 22 maja 2013 r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regulami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (z wyłączeniem punktu 10.2) części IV). Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Spółka nie kwestionowała prawidłowości przedstawianych przez akcjonariuszy i ich pełnomocników dokumentów potwierdzających prawo ich reprezentowania podczas weryfikacji legitymacji akcjonariuszy uprawniających ich do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej obecni na Walnym Zgromadzeniu byli gotowi do udzielania wyjaśnień w zakresie swoich kompetencji i przepisów prawa.

Uchwały Walnego Zgromadzenia były podejmowane w warunkach umożliwiających ochronę praw mniejszościowych akcjonariuszy, w tym wniesienie zastrzeżeń lub sprzeciwu wobec uchwał. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. odbyło się w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych, a dokumentacja dotycząca sprawozdań finansowych za rok 2012 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na ponad 2 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2012 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2013 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem: <http://inwestor.domdevelopment.pl/informacje-o-spolce/lad-korporacyjny/wza/22-05-2013>

4.3. Zasady zmiany statutu

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i wpisu do rejestru. W przypadku uchwały dotyczącej zmiany Statutu w zakresie zwiększenia świadczeń akcjonariuszy lub uszczuplającej prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 Kodeksu spółek handlowych wymagana jest zgoda wszystkich akcjonariuszy, których przedmiotowa uchwała dotyczy. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki Dom Development S.A. Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

4.4. Zarząd

4.4.1 Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Dom Development S.A. składa się z 4 do 8 Członków, w tym Prezesa, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zgodnie z pkt. 3.2.8. Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1 615 825 (słownie: jeden milion sześćset piętnaście tysięcy osiemset dwadzieścia pięć) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego do kwoty 1 615 825 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 23 maja 2012 r.

Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w zdaniu powyżej, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z pkt. 3.2.6. Statutu Spółki, nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

4.4.2 Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
- Jerzy Ślusarski – Wiceprezes Zarządu
- Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu

W związku z wygaśnięciem w dniu 22 maja 2013 r. mandatów członków Zarządu Spółki Dom Development S.A., Dom Development B.V., działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Dom Development S.A., powołała z dniem 22 maja 2013 r. Pana Jarosława Szanajcę na Członka i Prezesa Zarządu Spółki, Pana Janusza Zalewskiego na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz Pana Terry'ego Roydona na Członka Zarządu Spółki. Ponadto w dniu 22 maja 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Jerzego Ślusarskiego na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz Pana Janusza Stolarczyka na Członka Zarządu Spółki. Wszyscy Członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

4.4.3 Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastreżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki były ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką wynagrodzeń oraz na podstawie przejrzystych procedur i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Członków Zarządu w podobnych spółkach na rynku deweloperskim.

4.5. Rada Nadzorcza

4.5.1 Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem osobistego uprawnienia Akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki, który uprawniony jest do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w pkt. 7.7. Statutu Spółki.

4.5.2 Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek niezależny),
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

W związku z wygaśnięciem w dniu 22 maja 2013 r. mandatów członków Rady Nadzorczej Spółki Dom Development S.A., Dom Development B.V., działając na podstawie pkt 7.4 Statutu Dom Development S.A., powołała z dniem 22 maja 2013 r. Pana Markhama Dumas na Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Grzegorza Kiełpsza, Pana Michaela Cronka i Pana Marka Spiteri na Członków Rady Nadzorczej. Ponadto w dniu 22 maja 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dom Development S.A. powołało Pana Marka Moczulskiego, Pana Włodzimierza Boguckiego oraz Pana Krzysztofa Grzylińskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki. Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję. W dniu 22 maja 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 7.1. Statutu Spółki, wybrała na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Kiełpsza oraz na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Marka Moczulskiego.

4.5.3 Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie, uczestniczyli w niej Członkowie Zarządu. W 2013 r. Rada Nadzorcza odbyła 9 posiedzeń, w tym 5 telekonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – zapadały za zgodą większości Członków niezależnych Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

Rada Nadzorcza złożyła Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, które odbyło się w dniu 22 maja 2013 roku ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, przygotowaną zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

4.5.4 Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej utworzone zostały dwa komitety, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

Komitet Audytu

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Włodzimierz Bogucki – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,
- Marek Moczulski – Członek Komitetu Audytu.

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym co najmniej dwóch Członków Komitetu Audytu powinno być Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, z których przynajmniej jeden posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Audytu zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Audytu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności (i) nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd., stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą, (ii) wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta, (iii) kontrola niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia, (iv) weryfikowanie prac biegłego rewidenta.

W wykonywaniu swoich obowiązków Komitet Audytu współpracuje z Radą Nadzorczą, Zarządem, kierownictwem średniego szczebla oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

W spotkaniach Komitetu Audytu uczestniczą na zaproszenie: Wiceprezes Zarządu ds. finansowych, Zastępca Dyrektora Finansowego, Kontroler Finansowy oraz przedstawiciele audytu zewnętrznego i wewnętrznego. W 2013 roku Komitet Audytu odbył 8 posiedzeń, w tym 4 telekonferencje.

Komitet Wynagrodzeń

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Marek Moczulski - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Krzysztof Grzyliński - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki. Rada Nadzorcza powołuje jednego z Członków Komitetu Wynagrodzeń, będących jednocześnie Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, na stanowisko Przewodniczącego

Komitetu Wynagrodzeń. Każdy z Członków Komitetu Wynagrodzeń może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Wynagrodzeń zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Wynagrodzeń zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Wynagrodzeń należą w szczególności: (i) okresowa ocena zasad wynagradzania Członków Zarządu i przekazywanie Radzie Nadzorczej odpowiednich rekomendacji w tym zakresie, (ii) sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (zamiennych na akcje w kapitale zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą, (iii) przedkładanie projektów polityki wynagrodzeń Spółki.

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń uczestniczą na zaproszenie: Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu ds. finansowych. W 2013 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 5 posiedzeń, w tym 2 telekonferencje.

4.6. Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej

4.6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2013 r. wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

Wynagrodzenia i nagrody	W Spółce tys. zł	W innych podmiotach Grupy tys. zł
Zarząd		
Jarosław Szanajca	1 829	-
Janusz Zalewski	1 347	-
Jerzy Ślusarski	1 233	-
Janusz Stolarczyk	956	-
Terry Roydon	96	-
Rada Nadzorcza		
Grzegorz Kiełpsz	600	-
Mark Spiteri	83	-
Markham Dumas	72	-
Michael Cronk	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-
Marek Moczulski	72	-
Krzysztof Grzyliński	72	-

Poza dywidendą, w roku 2013 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Jerzy Ślusarski i Janusz Stolarczyk zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami Zarządu Spółki upoważnia ich do otrzymywania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia, co zostało opisane w notcie 7.45 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2013.

4.7. Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje		Opcje na akcje	Razem
	ilość	wartość nominalna tys. zł	ilość	ilość opcji i akcji
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1 534 050	1 534	-	1 534 050
Janusz Zalewski	311 000	311	92 534	403 534
Jerzy Ślusarski	5 363	5	72 784	78 147
Janusz Stolarczyk	105 200	105	43 597	148 797
Terry Roydon	58 500	59	11 767	70 267
Rada Nadzorcza				
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750
Markham Dumas	-	-	-	-
Mark Spiteri	500	1	2 330	2 830

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy.

4.8. Programy opcji menedżerskich

4.8.1 Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych

Informacje o znanych Spółce, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy

W Spółce funkcjonują Programy Opcji Menedżerskich, w ramach których były przyznawane opcje na akcje Spółki. Wykonanie tych opcji spowoduje w przyszłości zmianę w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Programy Opcji Menedżerskich opisane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2013 w nocie 7.44.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W 2013 roku nie miały miejsca zmiany w Programach Opcji Menadżerskich funkcjonujących w Spółce.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w latach 2013 i 2012 prezentuje poniższa tabela:

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
		ilość/tys. zł.	ilość/tys. zł.
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	648 673	846 000
	Całkowita cena realizacji	42 473	46 927
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	193 747	42 277
	Całkowita wartość wykonania opcji	19 291	2 101
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	37 925	155 050
	Całkowita wartość wykonania opcji	588	2 353
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	15,51	15,18
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	417 001	648 673
	Całkowita cena realizacji	22 594	42 473
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	534 440	490 975
	Całkowita cena realizacji	42 100	37 968
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	314 535	534 440
	Całkowita cena realizacji	22 234	42 100

4.8.2 System kontroli programów akcji pracowniczych

Programy opcji menedżerskich funkcjonujące w Spółce przyjmowane są przez Radę Nadzorczą na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

W dniach 10 sierpnia 2006 r. oraz 21 maja 2009 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestników Programu II i Programu III Opcji Menedżerskich. Zarząd podejmuje uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program II”) oraz Programu III Opcji Menedżerskich dla Kadry Wyższej dotyczących 360.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program III”), zgodnie z którą Rada Nadzorcza postanowiła, iż nie przyzna żadnej osobie na podstawie przedmiotowych programów jakichkolwiek opcji.

4.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

W 2013 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Dom Development S.A., jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

4.10. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Skuteczność systemu kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zapewniona została w oparciu o:

Ustaloną strukturę i zakres raportowania finansowego stosowanego przez Spółkę

W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planu średnioterminowego (na okres przynajmniej 3 lat). Co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planie średnioterminowym. W proces ten, kierowany przez Zarząd, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Spółki.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format i szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy.

Spółka stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

Jasno ustalony podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu finansowo-księgowego przy wsparciu sekcji do spraw planowania i analiz. Całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla pionu finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu biegłemu rewidentowi, sprawdzane są przez kontrolera finansowego (odpowiedzialnego za dział księgowości oraz sekcję planowania i analiz), a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

Regularną ocenę działalności Spółki w oparciu o raporty finansowe

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych oraz stosowanej przez Spółkę miesięcznej sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procedur w procesie zamknięcia ksiąg, na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te, obok historycznych danych finansowych uzupełniane są przez sekcję planowania i analiz o dane ilościowe dane operacyjne oraz o prognozy. Następnie raporty te analizowane są przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Spółki oraz przez Zarząd. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy. Z uwagi na specyfikę branży, analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie analizowane są poszczególne projekty inwestycyjne.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Weryfikację sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółki badane są zawsze przez biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach.

W Spółce wypracowany został tzw. Audit Life Cycle, czyli cykliczny harmonogram wzajemnej komunikacji pomiędzy Zarządem, biegłym rewidentem i Komitetem Audytu Rady Nadzorczej. Jego celem jest w szczególności zapewnienie odpowiedniej relacji pomiędzy Komitetem Audytu a biegłym rewidentem oraz prezentacja wyników ww. przeglądu i badania.

Sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości - są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji projektów budowlanych, wszystkie budżety są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Proces aktualizacji tych budżetów jest oparty na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu a zwłaszcza Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

Proces zarządzania ryzykiem i audyt wewnętrzny

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

Istniejąca w Spółce sekcja audytu wewnętrznego również uczestniczy w identyfikacji ryzyk i ocenie mechanizmów kontrolnych. Harmonogram audytów wewnętrznych tworzony jest na podstawie oceny ryzyka przeprowadzanej wspólnie z zarządem pod nadzorem Komitetu Audytu. Oprócz audytów planowych przeprowadzane są audyty weryfikacyjne w odniesieniu do rekomendacji z wcześniejszych audytów oraz audyty pozaplanowe. Wyniki prac audytu wewnętrznego są raportowane do Komitetu Audytu oraz do ekspertów wyznaczonych przez Komitet Audytu.

4.11. Audytor

Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 24 września 2012 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (obecnie Ernst & Young Audit Polska spółka z o.o. spółka komandytowa) - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie badań sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2013, 2014 i 2015 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okresy sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2013, 2014 i 2015 roku.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 180 tys. PLN Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 80 tys. PLN

Ponad to w 2013 roku spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. spółka komandytowa wykonała na rzecz Spółki:

- inne usługi poświadczające na kwotę 30 tys. PLN
- pozostałe usługi na łączną kwotę 13 tys. PLN.

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy za pierwsze półrocze 2012 roku i za rok 2012 były odpowiednio przeglądane i badane przez spółkę Ernst & Young Audit Sp. z o.o.. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 175 tys. PLN a łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosiła 95 tys. PLN.

Ponadto w 2012 roku spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi na łączną kwotę 44 tys. PLN.