



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Dom Development S.A.

w 2006 roku

Warszawa, 8 marca 2007r.

WPROWADZENIE

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX 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 warszawskim.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która dzień 31 grudnia 2006 r. posiadała 64,43% akcji Spółki.

1. Działalność Dom Development S.A. i struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2006 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 na Dolnej sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Pełna
Wspólne przedsięwzięcie				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Polska	49%	49%	Proporcjonalna
Jednostki stowarzyszone				
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Polska	49,26%	49,26%	Metoda praw własności
Dom Development Grunty sp z o.o.	Polska	46%	46%	Metoda praw własności
PTI sp. z o.o.	Polska	48%	48%	Metoda praw własności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Prawie wszystkie projekty developerskie Dom Development S.A. prowadzone są bezpośrednio w ramach organizacyjnych samej Spółki. W 2006 roku tylko jeden projekt Spółki – Marina Mokotów – realizowany był przez spółkę współkontrolowaną Fort Mokotów sp. z o.o..

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2006 roku Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

2. Informacje o podstawowych produktach Spółki Dom Development S.A.

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

Obecnie asortyment produktowy Spółki można określić w sposób następujący:

- 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 Warszawy, obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań w cenie do 7.000 zł/m² i średniej powierzchni 56 m².
 - *Apartamenty o podwyższonym standardzie* - apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych (Żoliborz, Mokotów, Śródmieście, Ochota), obejmujących do 250 apartamentów w cenie od 6.000 do 15.000 zł/m² i średniej powierzchni ok. 75 m².

W segmencie popularnym i podwyższonym mieszkania są oferowane w standardzie bez wykończenia, zaś nabywca wykonuje prace wykończeniowe w lokalu samodzielnie. Alternatywnie oferowana są różne opcje wykończenia „pod klucz”, które obejmują większość prac wykończeniowych.

- *Apartamenty luksusowe* - apartamenty w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w ścisłym centrum Warszawy lub na starym Mokotowie, przylegających do atrakcyjnych terenów zielonych i parków, posiadających do 100 mieszkań w cenie powyżej 15.000 zł/m².
 - *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.
- Domy jednorodzinne (wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej).

Ponadto do zadań Spółki należy zarządzanie osiedlami wybudowanymi w ramach prowadzonych przez Grupę projektów developerskich. Zarządzanie to ma charakter ograniczony czasowo do momentu ukonstytuowania się wspólnot mieszkaniowych, które przejmują tę działalność od Spółki.

W roku 2006 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2006 tys. zł	01.01- -31.12.2005 tys. zł	Zmiana 2006/2005
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	546.731	312.612	74,9%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	19.687	14.044	40,2%
Przychody ze pozostałej sprzedaży	14.024	15.167	(7,5%)
Razem	580.442	341.823	69,8%

3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za 2006r.

Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2006 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2005 roku

AKTYWA	31.12.2006	Udział w aktywach	31.12.2005	Zmiana 2006/2005
	tys. zł		tys. zł	
Aktywa trwałe razem	16.549	1,9%	18.667	(11,3%)
Aktywa obrotowe				
Zapasy	588.586	68,7%	340.743	72,7%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..	60.745	7,1%	87.073	(30,2%)
Pozostałe aktywa obrotowe	13.572	1,6%	23.815	(43,0%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	177.035	20,7%	31.492	462,2%
Aktywa obrotowe razem	839.939	98,1%	483.122	73,9%
Aktywa razem	856.488	100,0%	501.789	70,7%

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2006 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2005 roku

PASywa	31.12.2006	Udział w pasywach	31.12.2005	Zmiana 2006/2005
	tys. zł		tys. zł	
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24.050	2,8%	21.854	10,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	230.371	26,9%	10.820	2.029,1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	197.256	23,0%	79.301	148,7%
Kapitał własny razem	451.677	52,7%	111.976	303,4%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	142.655	16,7%	153.907	(7,3%)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	262.156	30,6%	235.907	11,1%
Zobowiązania razem	404.811	47,3%	389.814	3,8%
Pasywa razem	856.488	100,0%	501.789	70,7%

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku w porównaniu z rokiem 2005

	01.01- -31.12.2006	% sprzedaży	01.01- -31.12.2005	Zmiana 2006/2005
	tys. zł		tys. zł	
Przychody ze sprzedaży	580.442	100,0%	341.823	69,8%
Koszt własny sprzedaży	390.948	67,4%	248.403	57,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	189.494	32,6%	93.420	102,8%
Zysk na działalności operacyjnej	126.089	21,7%	40.567	210,8%
Zysk brutto	141.100	24,3%	32.616	332,6%
Zysk netto	115.939	20,0%	25.898	347,7%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	5,20 zł	nd	1,19zł	337,0%

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2006 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 31.492 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 177.035 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 145.544 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółki odnotowała w 2006 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 68.458 tys. zł. Taki wynik jest rezultatem wysokiego wyniku finansowego oraz znacznych wpływów ze sprzedaży mieszkań przy jednoczesnym bardzo dużym wzroście stanu zapasów, a w głównej mierze wydatków na grunty pod przyszłe inwestycje.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2006 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 12.507 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2006 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 201.495 tys. zł. Tak znaczna nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami pochodzi w głównej mierze z emisji nowych akcji Spółki podczas jej giełdowego debiutu na GPW.

4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2006

Spółka Dom Development S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2006 rok.

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki.

Zarządzanie zasobami finansowymi Dom Development S.A. w 2006 roku, w związku z prowadzonymi inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało 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 zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2006 roku działalność Spółki generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Dom Development S.A. na koniec 2006 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółki, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów developerskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Dodatkową przesłanką do optymistycznych prognoz jest trwające ogólne ożywienie gospodarcze, co ma bezpośrednie przełożenie na rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce. Dotyczy to, zwłaszcza rynku warszawskiego, który w większym stopniu niż inne miasta Polski przyciąga zarówno inwestorów krajowych jak i zagranicznych.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2006 roku są zdecydowanie lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim. Znaczną aprecjację wykazuje wskaźnik rentowności operacyjnej, co jest dowodem na zwiększenie efektywności podstawowej działalności. Wzrost zysku netto spowodował również znaczną poprawę wskaźnika rentowności netto.

Bardzo pozytywnie prezentują się także wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE). W szczególności wskaźnik ROE uzyskał bardzo wysoki poziom pomimo ponad trzykrotnego zwiększenia wartości kapitału własnego.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2006	2005
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	22,0%	12,3%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	20,0%	7,6%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	13,5%	5,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	25,7%	23,1%

Wskaźniki płynności

Wszystkie wskaźniki płynności utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie, jeszcze wyższym niż w roku 2005. Na taki stan rzeczy miały wpływ przede wszystkim dobre wyniki Spółki i osiągnięte marże na sprzedaży a także polityka Zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji, w tym nowa emisja akcji i giełdowy debiut Dom Development S.A.. Wiarygodność Spółki na rynku finansowym stale się umacnia, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność Spółki.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2006	2005
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,20	2,05
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i> ...	0,96	0,60
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,68	0,13

Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej i finansowej (struktura finansowania), wskaźniki zadłużenia uległy dalszej poprawie w stosunku do roku 2005. Istotne zmiany widoczne we wszystkich prezentowanych wskaźnikach ale na szczególną uwagę zasługuje poprawa wskaźnika zadłużenia kapitału własnego oraz wskaźnik zadłużenia odsetkowego. Wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2006	2005
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	52,7%	22,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	89,6%	348,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	47,3%	77,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	44,5%	196,2%

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

Dom Development S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Spółka, realizując projekty developerskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych lub 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 developerskich ze szczególnym uwzględnieniem ciągłego uzupełnianego banku ziemi.

Obecnie prawie cała działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest prowadzona w Spółce Dom Development S.A.. Nie mniej jednak Spółka nie wyklucza możliwości realizowania przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie (kredyty celowe) pozyskiwane byłyby bezpośrednio dla tych spółek lub za pośrednictwem Dom Development S.A..

7. Dywidenda za rok 2006

Zarząd Spółki Dom Development S.A. zamierza zaproponować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy żeby wypłacana dywidenda, zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, stanowiła 15% zysku netto Spółki w skali roku. Oznacza to, że za rok 2006 Zarząd proponuje dywidendę w wysokości 15 groszy na jedną akcję, co odpowiada zyskowi za okres od debiutu Spółki na GPW do dnia bilansowego.

8. Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

W 2006 roku, tak jak i w latach wcześniejszych cała działalność Spółki (opisana w punkcie 9) zlokalizowana była na terenie Warszawy i jej okolic. Do znaczących zmian jakie miały miejsce w 2006 roku należy zaliczyć zmianę w oferowanym przez Spółkę portfelu produktów mieszkaniowych, tj. istotny wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze sprzedaży oraz w strukturze planowanych przyszłych inwestycji.

Struktura sprzedaży Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA SEGMENTY	2006	2005	Zmiana
Mieszkania popularne	1.227	936	31,1%
Apartamenty o podwyższonym standardzie	459	437	5,0%
Apartamenty luksusowe	40	90	(55,6%)
Domy jednorodzinne	29	73	(60,3%)
Razem	1.755	1.536	14,3%

Struktura sprzedaży, uwzględniająca sprzedaż ilościową zarówno bezpośrednio Spółki jak również sprzedaż spółek celowych utworzonych dla konkretnych projektów developerskich Spółki. Taka prezentacja pozwala na analizę działalności i strategii Spółki.

Spółka 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 Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Spółkę w ramach działalności developerskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane ze Spółką podmioty zewnętrzne w systemie generalnego wykonawstwa, oraz koszty 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. Spółka korzysta z wielu działających na rynku warszawskim firm budowlanych. Największymi kontrahentami Spółki w 2006 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług – byli:

DOSTAWCA	01.01- -31.12.2006 tys. zł
WARBUD S.A.	78.102
MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.	59.878
ERBUD sp. z o.o.	51.427

Wykazane wyżej obroty stanowią prawie 65% kwoty wydatkowanej przez Spółkę na usługi budowlane i projektowe w 2006 roku.

9. Działalność Spółki w ciągu roku

W 2006 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty zakończone, czyli projekty dla których otrzymano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie:

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Akacje 10 faza 1B.....	I kw. 2006	popularny	136
Akacje 10 faza 1A.....	II kw. 2006	popularny	66
Derby 5 faza 2	II kw. 2006	popularny	138
Kasztanowa Aleja II faza 2.....	II kw. 2006	popularny	217
Laguna faza 3	III kw. 2006	domy jednorodzinne	30
Bemowo	IV kw. 2006	popularny	152
Olimpia 2 faza 1	IV kw. 2006	popularny	205
Fort Bema.....	IV kw. 2006	popularny	248
Derby 7 faza 1/1	IV kw. 2006	popularny	127

Projekty rozpoczęte, czyli projekty dla których rozpoczęto budowę i sprzedaż:

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Olimpia 2 faza 2	I kw. 2006	popularny	273
Derby 7 faza 1	I kw. 2006	popularny	254
Gdański	I kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	260
Bruna	III kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	247
Derby 8	III kw. 2006	popularny	263
Derby 10.....	III kw. 2006	popularny	364
Olimpia 2 faza 4	III kw. 2006	popularny	282
Zawiszy faza 1.....	IV kw. 2006	popularny	194
Zawiszy faza 2.....	IV kw. 2006	popularny	161

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Dom Development S.A., zawarte w 2006 roku

Ze względu na charakter prowadzonej działalności, znaczącymi umowami Spółki, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych były:

Znaczące umowy dotyczące zakupu ziemi w 2006 roku – tylko umowy ostateczne

SEGMENT	Planowana ilość mieszkań	Wartość tys. zł
Mieszkania popularne	1.408	61.258

Znaczące umowy dotyczące prac budowlanych, których wartość przekraczała 10% wartości kapitałów własnych Spółki

DOSTAWCA	Data umowy	Nazwa projektu
Hochtief Polska sp. z o.o.	06-09-2006	Olbrachta
Unibud Bep S.A.	31-07-2006	Zawiszy
Karmar S.A.	14-06-2006	Bruna
Unibud Bep S.A.	03-07-2006	Olimpia 2 etap IV
ERBUD sp. z o.o.	01-03-2006	Olimpia 2 etap II
Kalter sp. z o.o.	14-06-2006	Derby 10
Henpol sp. z o.o.	14-06-2006	Derby 8

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2006 roku.

Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia tys. zł
Ubezpieczenie mienia – osiedla zarządzane przez Spółkę	PZU S.A.	647.266
Ubezpieczenie mienia – siedziba Spółki oraz biura sprzedaży	PZU S.A.	6.091
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością i posiadanym mieniem	PZU S.A.	6.091

Umowy współpracy lub kooperacji

Dom Development S.A. nie zawierała w 2006 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

10. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Dom Development S.A.

Zarząd Dom Development S.A. prognozuje dalszy dynamiczny rozwój Spółki. Podstawę do takich prognoz stanowią:

- dobre perspektywy rynku nieruchomości mieszkalnych w Warszawie oraz coraz lepsze perspektywy i rosnący potencjał w kolejnych dużych miastach Polski,
- posiadany i w dalszym ciągu umacniany potencjał kadry menedżerskiej Spółki oraz wypracowany know-how w realizacji projektów developerskich,
- posiadany w zapasach bank ziemi (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów).

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy najważniejszymi zmianami w działalności Spółki będą:

- dalsza koncentracja działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i zmniejszający się udział pozostałych segmentów w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- większa koncentracja całej działalności Grupy w Spółce Dom Development S.A. i jednocześnie zmniejszające się znaczenie pozostałych podmiotów Grupy,
- zakłada się również zanikający udział segmentu apartamentów luksusowych w ofercie Spółki.

Dalszy wzrost Dom Development S.A. zamierza osiągnąć poprzez zwiększenie wolumenu sprzedaży i co za tym idzie, zwiększenie swojego udziału w rynku warszawskim.

Analizowane są również inwestycje developerskie poza rynkiem warszawskim. Z uwagi na długi proces realizacji inwestycji developerskich, takie inwestycje mogłyby skutkować sprzedażą mieszkań na tamtych rynkach najwcześniej w 2008 roku.

11. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Dom Development S.A.

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

Koncentracja działalności na rynku warszawskim – dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Spółki koncentruje się na warszawskim rynku mieszkaniowym co w znacznym stopniu uzależnia wyniki Spółki od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że jest to i będzie najlepiej rozwijający się rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Analizowana jest również możliwość ekspansji Spółki poza rynek warszawski.

Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty – źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty developerskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne – specyfika projektów developerskich wymaga od Spółki 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 uzyskanie co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Zmiana stawki podatku VAT - Wraz z wejściem do UE Polska przyjęła regulację zmieniającą z dniem 1 stycznia 2008 r. stawkę podatku VAT z tytułu sprzedaży mieszkań i domów z 7% na 22%. Mimo możliwości utrzymania stawki 7% dla tzw. „budownictwa społecznego” stosowna ustawa nie została w Polsce jeszcze uchwalona. Ponieważ, zgodnie z jej projektem definicją „budownictwa społecznego” objęta zostałaby niemalże cała oferta asortymentowa Spółki, w ocenie Zarządu wpływ powyższych zmian na wyniki Spółki byłby minimalny.

Ryzyko kursowe – znaczna część nabywanych mieszkań i domów finansowana jest kredytami hipotecznymi zaciąganyymi w walutach obcych, głównie: frankach szwajcarskich, dolarach amerykańskich i euro. Duży odsetek kredytów walutowych, mimo wprowadzonych w 2006 roku ograniczeń w ich uzyskaniu, może spowodować, że w przypadku obniżenia kursu złotego w stosunku do tych walut obcych, nabywcy mieszkań nie będą w stanie obsługiwać zaciągniętych na nie kredytów co zwiększy podaż o ofertę nieruchomości przejętych przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Dostępność kredytów hipotecznych – znaczący wzrost cen mieszkań i domów odnotowany w ostatnich latach spowodował, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Dalszy znaczący wzrost cen przy braku nowych rozwiązań kredytowych np. wydłużających okres kredytowania do 50 lat może spowodować odczuwalny spadek popytu na nowe mieszkania i domy.

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji developerskich 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 zwana „Risk Management”. 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 „Risk Management” podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej.

Ponadto zgodnie z przyjętymi w dniu 9 sierpnia 2006 r. przez Zarząd i zaakceptowanymi przez NZA zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu.

12. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi, których jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EURO.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006 tys. zł.	01.01- -31.12.2005 tys. zł.
<i>Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi</i>			
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r.	2.094	1.299
<i>Dom Development S.A. kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa</i>			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty przekazane do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zlecenia	32.396	17.464
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	23.191	16.578
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	4.925	701
<i>Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający) – wartość usług zafakturowanych w okresie</i>			
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	3.110	5.640
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	6.245	6.863
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	773	231
<i>Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę</i>			
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	14.246	-
<i>Dom Development S.A. jako otrzymujący zwrot dopłaty do kapitału</i>			
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	28.910	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	16.500	-
<i>Dom Development S.A. jako spłacający pożyczki oraz płatnik odsetek od pożyczek od udziałowców</i>			
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	874	988
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umów pożyczek	10.149	-

Umowy przyrzeczenia oraz przyrzeczone sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w tys. zł	Płatności dokonane na dzień 31 grudnia 2006
Janusz Zalewski	12.04.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	2.945	265

13. Informacje o zaciągniętych kredytach wyemitowanych papierach dłużnych i umowach pożyczki

Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
	tys. zł.	tys. zł.
Do 1 roku	98.915	103.278
Powyżej 1 roku do 2 lat	22.200	67.451
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	3.528
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	121.115	174.257
W tym: długoterminowe	22.200	70.979
krótkoterminowe	98.915	103.278

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
	tys. zł.	tys. zł.
Do 1 roku	-	3.757
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	3.677
Powyżej 2 do 5 lat	-	3.677
Powyżej 5 lat	-	-
Razem pożyczki	-	11.112
W tym: długoterminowe	-	7.354
krótkoterminowe	-	3.757

W 2006 roku Spółka spłaciła wszystkie pożyczki od udziałowców.

Szczegółowe informacje dotyczące kredytów i pożyczek opisano w nocie 15 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.

Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2006	31.12.2005
	tys. zł.	tys. zł.
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	80.000	50.000

19 czerwca 2006 r. Spółka wyemitowała 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 60.000.000 zł.

Szczegółowe informacje dotyczące obligacji opisano w nocie 17 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.

14. Opis wykorzystania przez Dom Development S.A. wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W 2006 roku, Spółka dokonała publicznej emisji nowych akcji serii F. Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 229.999.970 zł. Koszty emisji wyniosły 9.471.131,65 zł.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami (publikowanymi w prospekcie emisyjnym Spółki z dnia 14 września 2006 r.), środki z emisji nowych akcji zostały wykorzystane na zasilenie kapitału obrotowego Spółki oraz na spłatę pożyczek od udziałowców. Do dnia 31 grudnia 2006 roku, wpływy z emisji zostały wykorzystane w następujący sposób:

- Zapłata za grunty (w ramach umów ostatecznych lub przedwstępnych) w kwocie 106.147 tys. zł,
- Spłata pożyczek od udziałowców (wraz z odsetkami) w kwocie 11.106 tys. zł.

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2006 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących w Dom Development S.A.

Zgodnie z Zasadami Dobrych Praktyk GPW (jak również Dyrektywy 2006/43/WE Parlamentu Europejskiego i Rady) oraz w ramach wprowadzania postanowień statutu Dom Development S.A., w 2006 roku ustanowione zostały:

- Komitet Audytu

Komitet Audytu składa się z co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą Spółki spośród jej członków. Co najmniej dwóch z członków Komitetu Audytu musi być niezależnymi członkami Rady Nadzorczej według kryteriów zawartych w pkt. 7.7 Statutu Spółki. Komitet Audytu jest odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki.

Rada Nadzorcza w dniu 29 grudnia 2006 r. podjęła uchwałę na mocy której w skład Komitetu Audytu powołane zostały następujące osoby:

- Włodzimierz Bogucki – jako Przewodniczący Komitetu Audytu
- Stanisław Plakwicz – jako Członek Komitetu Audytu
- Richard Reginald Lewis – jako Członek Komitetu Audytu
- Michael Cronk - jako Członek Komitetu Audytu

- Komitet Wynagrodzeń

Komitet Wynagrodzeń składa się z co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą Spółki spośród jej członków. Co najmniej jeden z członków Komitetu Wynagrodzeń musi być niezależnym członkiem Rady Nadzorczej według kryteriów zawartych w pkt. 7.7 Statutu Spółki. Komitet Wynagrodzeń jest odpowiedzialny w szczególności za ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki oraz wprowadzanie planów motywacyjnych uprawniających do objęcia akcji Spółki.

Rada Nadzorcza w dniu 29 grudnia 2006 r. podjęła uchwałę na mocy której w skład Komitetu Wynagrodzeń powołane zostały następujące osoby:

- Stanisław Plakwicz – jako Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń
- Richard Reginald Lewis – jako Członek Komitetu Wynagrodzeń
- Markham Dumas – jako Członek Komitetu Wynagrodzeń.

16. Zarząd I Rada Nadzorcza Dom Development S.A.

Zarząd

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2006 r.

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Grzegorz Kiełpsz – Wiceprezes Zarządu
Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu
Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

W dniu 29 grudnia 2006 r., zgodnie z pkt 11.2 oraz w związku z pkt 6.2.2 Statutu Spółki, w związku z wygaśnięciem mandatów dotychczasowych członków Zarządu Development Spółka Akcyjna, akcjonariusz posiadający ponad 50,1 % akcji Spółki powołał Pana Jarosława Szanajcę jako Prezesa Zarządu Spółki, Pana Janusza Zalewskiego jako Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz pana Terrego Roydona jako Członka Zarządu Spółki oraz Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna powołała Pana Grzegorza Kiełpsza jako Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz Pana Janusza Stolarczyka jako Członka Zarządu Spółki. Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

W porównaniu ze składem Zarządu w roku 2005, nową osobą jest Pan Terry Roydon, natomiast ze składu Zarządu odwołany został Pan Richard Reginald Lewis (który został powołany na Członka Rady Nadzorczej Spółki).

Zasady powoływania i odwoływania Członków Zarządu

W Spółce Dom Development S.A. zasady powoływania i odwoływania Członków Zarządu reguluje Kodeks spółek handlowych oraz Statut Spółki.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony 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. Pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję.

Uprawnienia Zarządu, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Uprawnienia osób zarządzających reguluje Kodeks spółek handlowych oraz Statut Spółki.

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

Zarząd pracuje na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Decyzje o emisji i wykupie akcji:

Decyzje o emisji i wykupie akcji reguluje Kodeks spółek handlowych i Statut Spółki.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji, w ramach kapitału docelowego. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. Ponadto zgody Rady Nadzorczej wymagają następujące czynności:

- zawieranie umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji, jak również zawieranie umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wystawiane byłyby kwity depozytowe na akcje,
- podejmowanie działań w celu dematerializacji akcji oraz zawieranie umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji, podejmowanie działań w celu emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2006 r.

Zygmunt Kostkiewicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Richard Reginald Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej

Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej

Markham Dumas - Członek Rady Nadzorczej

Włodzimierz Bogucki - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29 grudnia 2006 r., zgodnie z pkt 11.2 oraz w związku z pkt 7.3, 7.4 Statutu Spółki, w związku z wygaśnięciem mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Development Spółka Akcyjna, akcjonariusz posiadający ponad 50,1 % akcji Spółki powołał Pana Richarda Lewisa jako Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Pana Markhama Dumasa jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz pana Michaela Cronka jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki „Dom Development” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie powołało Pana Zygmunta Kostkiewicza jako Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Pana Stanisława Plakwicza jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Włodzimierza Boguckiego jako Członka rady Nadzorczej Spółki. Zgodnie z pkt 7.9 Statutu Spółki, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

W porównaniu ze składem Rady Nadzorczej w roku 2005, nowymi osobami są Pan Richard Lewis, Michael Cronk, Markham Dumas, Włodzimierz Bogucki. Jednocześnie ze składu Rady Nadzorczej odwołany został Pan Terry Roydon (który został powołany na Członka Zarządu Spółki) a Pani Teresa Rogoźnicka zrezygnowała z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej.

17. Wartość nie spłaconych pożyczek udzielonych przez Spółkę osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim, a także udzielonych im gwarancji i poręczeń.

Na dzień 31 grudnia 2006r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez Spółkę osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

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

Nie ma umów między Spółką a osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Grzegorz Kielpsz 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.

19. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

Osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. w 2006r. pobrały wynagrodzenie w Spółce oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

	W Spółce tys. zł	W innych podmiotach Grupy tys. zł
1. Zarząd		
Wynagrodzenie		
Jarosław Szanajca	1.127	379
Grzegorz Kielpsz.....	906	164
Janusz Zalewski	704	379
Janusz Stolarczyk.....	748	-
Terry Roydon	-	-
Richard Lewis.....	-	-
W tym wynagrodzenie z zysku		
Jarosław Szanajca	-	75
Grzegorz Kielpsz.....	-	100
Janusz Zalewski	-	75
Janusz Stolarczyk.....	-	-
Richard Lewis.....	-	-
2. Rada nadzorcza:		
Zygmunt Kostkiewicz.....	72	-
Richard Lewis.....	30	-
Markham Dumas	26	-
Włodzimierz Bogucki	26	-
Michael Cronk	26	-
Stanisław Plakwicz	48	-
Teresa Rogoźnicka	18	-
Terry Roydon.....	18	-

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Dom Development S.A.
w 2006 roku

Ponadto w dniu 6 grudnia 2006 r. w ramach Programu II Opcji Menedżerskich przyznane zostały opcje na akcje Spółki następującym członkom Zarządu:

	Data przyznania opcji	Liczba akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/ zł
Zarząd				
Janusz Zalewski	06.12.2006	40.588	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48
Terry Roydon	06.12.2006	50.000	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48
Janusz Stolarczyk	06.12.2006	5.850	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48
Zarząd	06.12.2006	96.438	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48
Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, razem:	06.12.2006	96.438	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48

20. 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 2006 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje		Opcje na akcje	Razem
	Ilość	Wartość nominalna zł	Ilość	Ilość
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1.759.050	1.759.050	-	1.759.050
Grzegorz Kielpsz.....	1.410.750	1.410.750	-	1.410.750
Janusz Zalewski *	399.600	399.600	40.588	440.188
Janusz Stolarczyk *	106.200	106.200	5.850	112.050
Terry Roydon *	58.500	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza				
Zygmunt Kostkiewicz	90.000	90.000	-	90.000

* Liczba akcji wykazana w powyższej tabeli uwzględnia również akcje Spółki serii H, I, J oraz L subskrybowane przed dniem 31 grudnia 2006 r. ale zarejestrowane przez właściwy Sąd Rejestrowy w dniu 14 lutego 2007. Są to odpowiednio ilości:

- Janusz Zalewski: 318.000 akcji
- Janusz Stolarczyk: 72.200 akcji
- Terry Roydon: 22.500 akcji

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

21. Akcjonariusze Dom Development S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2006 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2006 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 64,43% akcji Spółki. Pozostałymi akcjonariuszami posiadającymi na dzień 31 grudnia 2006 r. ponad 5% akcji Spółki są Jarosław Szanajca 7,31% akcji i Grzegorz Kiełpsz 5,87% akcji Spółki.

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

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

- Program I Opcji Menedżerskich

W ramach tego programu zostały przyznane opcje na 413.100 akcji Spółki. Na dzień 31 grudnia 2006r. wszystkie akcje wynikające z opcji przyznanych w ramach tego programu zostały subskrybowane. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 14 lutego 2007r.

- Program I B Opcji Menedżerskich

W ramach tego programu zostały przyznane opcje na 96.750 akcji Spółki. Na dzień 31 grudnia 2006r. wszystkie akcje wynikające z opcji przyznanych w ramach tego programu zostały subskrybowane i powierzone CDM PKO S.A. pełniącemu funkcję powiernika w tym programie. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 14 lutego 2007r.

- Program II Opcji Menedżerskich

W ramach tego programu zostały przyznane opcje na 234.538 akcji Spółki. Opcje z tego programu mogą być wykonane nie wcześniej niż 6 grudnia 2009r. i nie później niż 6 grudnia 2013r.

Za wyjątkiem ww. opcji na akcje przyznanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich, Zarządowi Dom Development S.A. nie są znane inne umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy. Szczegóły dotyczące Programów Opcji Menedżerskich opisane są w nocie 37 sprawozdania finansowego Spółki.

23. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, czyli Dom Development B.V., kontroluje emitenta przede wszystkim poprzez posiadanie większości głosów na Walnym Zgromadzeniu emitenta. Ponadto, zgodnie ze Statutem Spółki, Dom Development B.V., jako podmiot posiadający 50,1% lub więcej akcji w Spółce, posiada następujące uprawnienia osobiste odnośnie powoływania członków organów Spółki:

- zgodnie z pkt. 6.2.2 Statutu Spółki - 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.
- zgodnie z pkt 7.4 Statutu Spółki, do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku

pięcioosobowej Rady Nadzorczej), 4 (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz 5 (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) członków Rady Nadzorczej.

- zgodnie z pkt 8.2.4 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza lub akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji mają prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w niniejszym Statucie, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą lub akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki.
- wyznaczanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej w przypadku wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami zgodnie z art. 385, Kodeksu Spółek Handlowych.

24. Informacja o systemie 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.

- Program Opcji Menedżerskich I B

Zgodnie z postanowieniami Programu I B Rada Nadzorcza Spółki podejmuje uchwałę określającą osoby uprawnione do objęcia opcji. Jest ona również uprawniona do określenia warunku lub warunków, które muszą być spełnione przez uczestników przed złożeniem oświadczenia o zamiarze zawarcia umowy sprzedaży akcji. W razie stwierdzenia, że warunek lub warunki nie zostały spełnione lub przeniesienie akcji nie będzie zgodne z prawem, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w tym przedmiocie. Uchwała ta stanowi podstawę odmowy zawarcia umowy sprzedaży akcji na rzecz uczestnika Programu I B.

Na dzień 31 grudnia 2006 roku wszystkie opcje w ramach Programu I B zostały przyznane i Program został zamknięty.

- Program Opcji Menedżerskich II

Zgodnie z postanowieniami Programu II Rada Nadzorcza Spółki może podjąć uchwałę określającą osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie. Jest ona również uprawniona do określenia warunku lub warunków, które muszą być spełnione przez uczestników przed wykonaniem prawa zapisu na akcje. Dnia 10 sierpnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz do emisji warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestników Programu II. Zarząd podejmuje uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

Program II Opcji Menedżerskich dotyczy 726.000 akcji Dom Development S.A. z zastrzeżeniem, iż przyznanie opcji będzie limitowane do 242.000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy. Na dzień 31 grudnia 2006 roku przydzielone zostały opcje na 234.538 akcji.

25. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki

Ograniczenia umowne

Zgodnie z „Umową podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy” z dnia 19 marca 2003 roku, zawartą pomiędzy EBRD oraz Emitentem, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem, strony zobowiązały się nie dokonywać sprzedaży, przeniesienia, obciążenia lub zbycia, bez uprzedniej pisemnej zgody EBRD, więcej niż 50% posiadanych akcji w Spółce przez 12 miesięcy od daty publicznej oferty nowych akcji serii F i akcji serii A, oferowanych przez Dom Development B.V., za wyjątkiem sprzedaży lub przeniesienia akcji pomiędzy Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem.

Dnia 13 sierpnia 2006 r. Development B.V., Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz, Janusz Zalewski, Janusz Stolarczyk oraz Terry Roydon zobowiązali się wobec Centralnego Domu Maklerskiego PEKAO S.A. nie sprzedawać posiadanych przez siebie akcji Spółki bez uprzedniej zgody Centralnego Domu Maklerskiego PEKAO S.A. przez okres 12 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii F oferowanych w ramach publicznej oferty nowych akcji serii F i akcji serii A, oferowanych przez

Dom Development B.V. Zobowiązanie to objęło również te akcje Spółki, które mogą oni nabyć od innego akcjonariusza Spółki w terminie 12 miesięcy od daty dokonania przydziału akcji serii F.

Dnia 16 października 2006 r. Janusz Zalewski, Janusz Stolarczyk oraz Terry Roydon zobowiązali się wobec Centralnego Domu Maklerskiego PEKAO S.A. nie sprzedawać akcji serii H lub akcji serii I lub akcji serii L Spółki bez uprzedniej zgody Centralnego Domu Maklerskiego PEKAO S.A. przez okres 12 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii F oferowanych w ramach publicznej oferty nowych akcji serii F i akcji serii A, oferowanych przez Dom Development B.V. Zobowiązanie to objęło również te akcje Spółki, które mogą oni nabyć od innego akcjonariusza Spółki w terminie 12 miesięcy od daty dokonania przydziału akcji serii F.

Ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa:

Ograniczenia wynikające z przepisów prawa dotyczą tzw. „okresów zamkniętych” określonych w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

26. Nabycie akcji własnych w celu umorzenia

Dnia 2 sierpnia 2006 roku, działając na podstawie pkt. 4 i pkt 5 Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 1 z dnia 2 sierpnia 2006 r. w sprawie umorzenia części akcji, Spółka nabyła w celu dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem, na mocy zawartych w dniu 2 sierpnia 2006 r. umów nabycia akcji:

Od Janusza Zalewskiego: 77.700 akcje imienne serii E za wynagrodzeniem 2,80 zł/akcja
92.700 akcje imienne serii G za wynagrodzeniem 2,38 zł/akcja

Od Janusza Stolarczyka: 72.000 akcje imienne serii E za wynagrodzeniem 2,80 zł/akcja

od Terrego Roydona: 22.500 akcje imienne serii E za wynagrodzeniem 2,80 zł/akcja

Powyższe akcje, w dniu podjęcia wspomnianej uchwały stanowiły ok. 1,21 % kapitału zakładowego Dom Development S.A.. Na mocy wspomnianej wyżej Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w sprawie umorzenia części akcji, powyższe akcje zostały umorzone dobrowolnie za wynagrodzeniem.

W dniu 29 grudnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie emisji 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

Z tego przydzielone zostały Januszowi Zalewskiemu, Januszowi Stolarczykowi oraz Terremu Roydonowi akcje w ilościach i w cenach, które odpowiadały ilościom i cenom akcji wcześniej od nich odkupionych w celu umorzenia, czyli:

Od Janusza Zalewskiego: 77.700 akcji na okaziciela serii H za wynagrodzeniem 2,80 zł/akcja
92.700 akcji na okaziciela serii I za wynagrodzeniem 2,38 zł/akcja

Od Janusza Stolarczyka: 72.000 akcji na okaziciela serii H za wynagrodzeniem 2,80 zł/akcja

od Terrego Roydona: 22.500 akcji na okaziciela serii H za wynagrodzeniem 2,80 zł/akcja

Ponadto:

- Januszowi Zalewskiemu przyznanych zostało 148.200 akcji na okaziciela serii L za wynagrodzeniem 2,58 zł/akcja w ramach realizacji posiadanych przez niego opcji na akcje, przyznanych w dniu 29 stycznia 2001 roku,

- CDM PEKAO S.A. objął 96.750 akcji na okaziciela serii J za wynagrodzeniem 6,10 zł/akcja (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. pełni rolę powiernika w tym programie).

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

W dniu 27 października 2006 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z BDO Numerica Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2006 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 125 tys. zł. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 75 tys. zł.

Za analogiczny okres poprzedniego roku łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 135 tys. zł. W okresie tym nie miały miejsca przeglądy śródrocznych sprawozdań finansowych, których Spółka nie miała wówczas obowiązku sporządzać.

Ponadto w roku 2006 Spółka wypłaciła BDO Numerica Sp. z o.o. wynagrodzenie w łącznej kwocie 194 tys. zł z tytułu prac związanych z przygotowaniem prospektu emisyjnego Spółki, zatwierdzonego przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd w dniu 14 września 2006 roku.

Warszawa, 8 marca 2007 roku

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kiełpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu