



Szanowni Państwo!

Rok 2008 branża deweloperska rozpoczęła pełną optymizmu, niesiona falą boomu lat 2006 i 2007. Dla Grupy kapitałowej Dom Development zapowiadał się on również, jako kontynuacja dobrej tendencji rynkowej. Wyniki pierwszych miesięcy pozwalały na utrzymanie prognoz wzrostowych, jednak już w połowie roku dało się zauważyć znaczne osłabienie dynamiki rynku, a w ostatnim kwartale wręcz jego załamanie. Pojawiły się pierwsze symptomy ogólnoświatowego kryzysu gospodarczego, coraz bardziej odczuwalne w Polsce a pogarszanie się sytuacji makroekonomicznej nie pozostało bez wpływu na sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych. W tej sytuacji lawinowo postępujące zjawisko usztywnienia polityki kredytowej przez banki skutkowało początkowo bezprecedensowym spadkiem liczby udzielanych kredytów hipotecznych a następnie załamaniem rynku kredytowego powodując utratę możliwości sfinansowania zakupu nieruchomości przez większą część potencjalnych klientów. Oznaczało to w konsekwencji gwałtowny spadek liczby sprzedawanych przez deweloperów mieszkań oraz wyraźną presję rynku na obniżanie cen. Dodatkowym zjawiskiem pogłębiającym stan zapaści była duża podaż nowych mieszkań na rynku wtórnym, które kupowane były w ubiegłych latach po znacznie niższych cenach.

Te niekorzystne zmiany miały zasadniczy wpływ na wyniki Grupy kapitałowej Dom Development w stosunku do poprzedniego roku. Przychody Grupy za 2008 rok wyniosły 698,2 mln PLN w porównaniu do 878,8 mln PLN w 2007 roku, zysk netto 136,9 mln PLN (w 2007 r. – 200,6 mln PLN) a zysk na akcję 5,6 PLN (8,2 PLN w 2007 r.). W 2008 roku Grupa sprzedała 994 mieszkania co stanowiło 58% mieszkań sprzedanych w 2007 r. (1.704). O wiele lepszy wynik zanotowaliśmy w ilości przekazanych mieszkań – 1.815, czyli o 26% więcej niż w roku 2007 (1.442 mieszkania).

W drugiej połowie 2008 roku w obliczu pogłębiającej się zapaści na rynku nieruchomości podjęliśmy szereg kroków zmierzających do dostosowania struktur firmy i skali działania do coraz bardziej pogarszających się warunków rynkowych i makroekonomicznych. Priorytetem stało się utrzymanie wysokiej płynności finansowej oraz zmniejszenie wydatków m.in. poprzez wstrzymanie

zakupów nowych gruntów. W II połowie 2008 r. nie rozpoczęliśmy realizacji żadnego nowego projektu deweloperskiego w tym samym półroczu realizując jedynie 20 % zaplanowanych wydatków rocznych. W IV kwartale 2008 r. równoległe z polityką znacznego obniżenia kosztów stałych zmniejszono o 23% zatrudnienie w spółce dostosowując je do ograniczonej skali działalności firmy.

Jednocześnie prowadziliśmy systematyczne działania aktywizujące sprzedaż, która w 2008 roku koncentrowała się zgodnie z założeniami na segmencie mieszkań popularnych w lokalizacjach warszawskich, czyli na najbardziej płynnym rynku. Stosowanie elastycznej polityki cenowej w połączeniu ze szczegółowo dopasowanymi do istniejącej sytuacji rynkowej działaniami marketingowymi, bazującymi na opracowanych wspólnie z wybranymi bankami programach wsparcia sprzedaży, spowodowało, że osiągnięty poziom sprzedaży w 2008 roku niezależni eksperci szacują, jako najwyższy na stołecznym rynku nieruchomości.

Planowe i skoordynowane ze sobą działania spowodowały, że sytuacja Grupy kapitałowej Dom Development na koniec 2008 roku była bezpieczna i stabilna. Zadłużenie netto na koniec roku wynosiło 272,1 mln PLN, a jego poziom w stosunku do kapitałów własnych wynosił 34,5%. Udało się nam również uzyskać korzystną strukturę wymagalności długu – gotówka, którą dysponuje firma pozwala na pokrycie przypadających spłat kredytów przez najbliższe trzy lata.

W 2009 roku naszymi priorytetami w dalszym ciągu będą: utrzymanie wysokiej płynności, konsekwentnie realizowana strategia kontroli kosztów i wydatków oraz zachowanie właściwego poziomu kosztów ogólnych.

Należy się spodziewać, że sytuacja na rynku mieszkaniowym i kredytowym w 2009 roku będzie nadal trudna. Jesteśmy jednak przekonani, że mocne podstawy firmy takie jak silna pozycja finansowa, obszerny bank ziemi oraz doświadczony zespół zarządzający sprawdzony w działaniu w warunkach kryzysowych z poprzednich lat, pozwalają nam optymistycznie patrzeć w przyszłość z przekonaniem, że Grupa kapitałowa Dom Development jest w odpowiednim czasie w stanie powrócić do poprzedniej, właściwej swojemu potencjałowi skali działalności.

Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

