



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Dom Development S.A. w 2008 roku**

Warszawa, 12 marca 2009r.

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.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 63,15% akcji Spółki.

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

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2008 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
Dom Development Grunty sp z o.o.	Polska	46%	100%	Pełna
Wspólne przedsięwzięcie				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Polska	49%	49%	Proporcjonalna
Jednostki stowarzyszone				
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Polska	40,32%	40,32%	Metoda praw własności
PTI sp. z o.o.	Polska	48%	48%	Metoda praw własności

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 roku:

- Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Spółka nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych. Wolne środki finansowe lokowane są przez Spółkę w krótkoterminowe lokaty bankowe.

2. Informacje o podstawowych produktach 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 innych 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 miasta, obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań w średniej cenie 7.700 zł/m².
 - *Apartamenty* - apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych (Żoliborz, Mokotów, Śródmieście, Ochota), obejmujących do 200 apartamentów w średniej cenie 15.500 zł/m².
- 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.
 - *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 25.000 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 wyboru docelowej firmy zarządzającej przez powstałe na tych osiedlach wspólnoty mieszkaniowe, które przejmują tę działalność od Spółki.

W roku 2008 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2008 tys. zł	01.01- -31.12.2007 tys. zł	Zmiana 2008/2007
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	676.477	834.679	(19,0)%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami.....	10.222	19.839	(48,5)%
Przychody z pozostałej sprzedaży	10.433	18.967	(45,0)%
Razem	697.132	873.485	(20,2)%

3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za 2008 r.

Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2008 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2007 roku

AKTYWA	31.12.2008	Udział w aktywach	31.12.2007	Zmiana 2008/2007
	tys. zł		tys. zł	
Aktywa trwałe razem	22.819	1,5%	22.773	0,2%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1.141.898	74,9%	860.027	32,8%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..	65.756	4,3%	65.455	0,5%
Pozostałe aktywa obrotowe	80.527	5,3%	26.001	209,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	213.168	14,0%	262.166	(18,7)%
Aktywa obrotowe razem	1.501.349	98,5%	1.213.648	23,7%
Aktywa razem	1.524.168	100,0%	1.236.421	23,3%

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2008 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2007 roku

PASywa	31.12.2008	Udział w pasywach	31.12.2007	Zmiana 2008/2007
	tys. zł		tys. zł	
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24.560	1,6%	24.560	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominal pomniejszona o akcje własne	231.535	15,2%	231.535	0,0%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	528.417	34,7%	429.578	23,0%
Kapitał własny razem	784.512	51,5%	685.673	14,4%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	488.212	32,0%	328.070	48,8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	251.444	16,5%	222.678	12,9%
Zobowiązania razem	739.656	48,5%	550.748	34,3%
Pasywa razem	1.524.168	100,0%	1.236.421	23,3%

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku w porównaniu z rokiem 2007

	01.01- -31.12.2008	% sprzedaży	01.01- -31.12.2007	Zmiana 2008/2007
	tys. zł		tys. zł	
Przychody ze sprzedaży	697.132	100,0%	873.485	(20,2)%
Koszt własny sprzedaży	427.899	61,4%	544.539	(21,4)%
Zysk brutto ze sprzedaży	269.233	38,6%	328.946	(18,2)%
Zysk na działalności operacyjnej	170.927	24,5%	242.531	(29,5)%
Zysk brutto	177.605	25,5%	280.047	(36,6)%
Zysk netto	142.162	20,4%	230.384	(38,3)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	5,79	n/d	9,38	(38,3)%

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2008 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 262.166 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 213.168 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 48.998 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2008 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 212.211 tys. zł. Taki wynik jest rezultatem znacznego wzrostu stanu zapasów (w głównej mierze wydatków na grunty pod przyszłe inwestycje) oraz zapłaconym w 2008 roku podatkiem dochodowym.

Na działalności inwestycyjnej Spółki odnotowała w 2008 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 3.458 tys. zł.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2008 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 166.671 tys. zł. Tak znaczna nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami pochodzi w głównej mierze z zaciągniętych przez Spółkę nowych kredytów bankowych. W 2008 roku Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 50.103 tys. zł.

4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2008

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2008 rok.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że wyniki finansowe Spółki za rok 2008 podane wcześniej w raporcie kwartalnym za czwarty kwartał 2008 roku nie różnią się od wyników finansowych wykazanych w raporcie rocznym Spółki.

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Dom Development S.A. w 2008 roku, w związku z prowadzonymi projektami 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 2008 roku działalność Spółka generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Dom Development S.A. na koniec 2008 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółki. 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. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku nieruchomości w Polsce w roku 2008, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę należy uznać jako dobre, chociaż są one niższe niż te osiągnięte w rekordowym dla Spółki 2007 roku, co bardzo dobrze prezentują pokazane niżej wskaźniki rentowności.

Z uwagi na pogłębiający się kryzys na rynku nieruchomości, który może nie być zjawiskiem krótkotrwałym, priorytetowym zadaniem dla Zarządu – w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Spółki na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania. Podjęte w tym kierunku kroki w 2008 roku przedstawione zostały w punkcie 9.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2008 roku uległy znacznemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to wynikiem wpływu dekonjunktury na rynku nieruchomości zauważalnej szczególnie mocno w drugiej połowie 2008 roku. Należy jednak zaznaczyć, że rok 2007 był rokiem rekordowych wyników osiągniętych przez Spółkę, która we właściwy sposób wykorzystwała panującą w latach 2006 i 2007 koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkalnych.

W 2008 roku znacznemu zmniejszeniu uległy szczególnie wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE). Wpływ na to miał nie tylko mniejszy zysk netto ale również zwiększenie się wartości zapasów w bilansie Spółki w korespondencji ze zwiększeniem zadłużenia długoterminowego.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2008	2007
Wskaźnik marży zysku operacyjnego		
<i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	24,9%	27,9%
Wskaźnik marży zysku netto		
<i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	20,4%	26,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)		
<i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	9,3%	18,6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)		
<i>Zysk netto / kapitał własny</i>	18,1%	33,6%

Wskaźniki płynności

Wszystkie wskaźniki płynności utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miały wpływ dobre wyniki Spółki i osiągnięte marże na sprzedaży jak również polityka Zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji, w tym umiejętne wykorzystanie wpływów z wyemitowanych pod koniec 2007 roku obligacji. Wiarygodność Spółki na rynku finansowym stale się umacnia, czego dowodem jest zdwersyfikowana struktura banków finansujących działalność Spółki oraz ich skłonność do udzielania Spółce nowych kredytów na tak trudnym rynku.

W obliczu dekonjunktury panującej na rynku na którym działa Spółka, na szczególną uwagę zasługuje fakt dobrego zabezpieczenia płynności finansowej. Szczególnie wyraźnie charakteryzuje to fakt posiadania na koniec 2008 roku ponad trzy i pół razy większego stanu środków pieniężnych w porównaniu do krótkoterminowego zadłużenia odsetkowego.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2008	2007
Wskaźnik bieżący (current ratio)		
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	5,97	5,45
Wskaźnik szybki (quick ratio)		
<i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i> ...	1,43	1,59
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)		
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,85	1,18

Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2008	2007
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	51,5%	55,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	94,3%	80,3%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	48,5%	44,5%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	63,2%	40,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne</i> ...	36,0%	2,4%

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 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 developerskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty developerskie Spółki.

Obecnie prawie cała działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest prowadzona bezpośrednio w spółce Dom Development S.A.. Nie mniej 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..

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

W 2008 roku, tak jak i w latach wcześniejszych cała działalność Spółki zlokalizowana była głównie na terenie Warszawy i jej okolic. W 2008 roku kontynuowana była zmiana w oferowanym przez Spółkę portfolio produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze planowanych przyszłych inwestycji. Z uwagi na ogólny spadek sprzedaży mieszkań w 2008 roku nie znalazło to jeszcze odzwierciedlenia w strukturze sprzedaży, natomiast jest to już widoczne w strukturze projektów planowanych. Biorąc pod uwagę panującą na rynku dekonjunkturę, Spółka wstrzymała swoje działania na rynkach pozawarszawskich, gdzie szczególnie wyraźnie ujawnił się spadek popytu na mieszkania.

Struktura sprzedaży Dom Development S.A.

SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA SEGMENTY	2008	2007	Zmiana
Mieszkania popularne	789	1.404	(43,8)%
Apartamenty o podwyższonym standardzie	201	296	(32,1)%
Apartamenty luksusowe	-	-	n/d
Domy jednorodzinne	3	4	(25,0)%

Razem 993 1.704 (41,7)%

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 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. Spółka korzysta z wielu działających na rynku warszawskim firm budowlanych.

Największymi kontrahentami Spółki w 2008 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

DOSTAWCA	01.01- -31.12.2008
	tys. zł
HENPOL Sp. z o.o.	106.329
UNIBEP S.A.	88.806
WARBUD S.A.	73.364
KALTER Sp. z o.o.	72.837
HOCHTIEF POLSKA Sp. z o.o.	57.918

Wykazane wyżej obroty stanowią ponad 75% kwoty wydatkowanej przez Spółkę na usługi budowlane i projektowe w 2008 roku.

8. Działalność Spółki w ciągu roku

W 2008 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
Zawiszy faza 1	II kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	194
Bruna	II kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	247
Zawiszy faza 2	III kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	161
Derby 15	III kw. 2008	Popularny	277
Derby 17	III kw. 2008	Popularny	185
Olimpia 2 faza 5	IV kw. 2008	Popularny	63
Olbrachta faza 1	IV kw. 2008	Popularny	243
Olbrachta faza 2	IV kw. 2008	Popularny	205

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 18	I kw. 2008	Popularny	82
Róża Wiatrów	I kw. 2008	Popularny	184
Grzybowska	I kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	287
Derby 16	I kw. 2008	Popularny	276
Laguna II.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	26
Regaty I etap 3	II kw. 2008	Popularny	166
Regaty II etap 9.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	88
Akacje 11.....	II kw. 2008	Popularny	77

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Dom Development S.A., zawarte w 2008 roku

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

Znaczące umowy dotyczące zakupu ziemi w 2008 roku

Robocza nazwa projektu	Rodzaj umowy zakupu nieruchomości	Data umowy	Wartość transakcji tys. zł
Kamienica Raczyńskiego (Warszawa)	Umowy ostateczne nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu	Czerwiec i wrzesień 2008	96.311
Targówek (Warszawa)	Umowy ostateczne nabycia nieruchomości	Listopad i grudzień 2008	76.502

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

DOSTAWCA	Data umowy	Nazwa projektu
WARBUD S.A.	09-01-2008	Grzybowska
ERBUD S.A.	10-09-2008	Oaza

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2008 roku.

Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia tys. zł
Ubezpieczenie mienia – osiedla zarządzane przez Spółkę	PZU S.A. i TUIR WARTA	203.485
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Zarządu	AIG	30.000
Ubezpieczenie mienia – siedziba Spółki oraz biur sprzedaży	TUIR WARTA S.A.	20.471
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością i posiadaniem mieniem	TUIR WARTA S.A., PZU S.A.	7.091
Pozostałe ubezpieczenia.....	TUIR WARTA S.A.	645

Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Spółę w 2008 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 13.

Umowy współpracy lub kooperacji

Dom Development S.A. nie zawierał w 2008 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

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

Z uwagi na pogłębiający się kryzys na rynku nieruchomości, który może nie być zjawiskiem krótkotrwałym, priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie Spółki na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania. Podjęte w tym kierunku kroki w 2008 roku to przede wszystkim:

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Spółki jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
- maksymalnie najlepsze wykorzystane istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedazowych i zwiększenie ich wydajności,
- ciągłe umacnianie i tak wysokiego już zaufania klientów do marki Dom Development,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- restrukturyzacja i ograniczenie kosztów ogólnozakładowych.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w 2009 roku, zadaniem Zarząd Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zwiększanie udziału w rynku warszawskim. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na warszawskim rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki
- 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).

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- koncentrację całej działalności Grupy w Spółce Dom Development S.A. i dalej zmniejszające się znaczenie pozostałych podmiotów Grupy,
- zakłada się również zanikający udział segmentu apartamentów luksusowych w ofercie Spółki.

10. 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.

Czynniki makroekonomiczne – Od połowy 2008 roku również w Polsce zauważalny jest coraz wyraźniejszy wpływ ogólnoswiatowego kryzysu, który w pierwszej kolejności dotknął sektora bankowego. Kolejnymi etapami tego kryzysu jest spowolnienie wzrostu gospodarczego, zauważalny wzrost bezrobocia i w konsekwencji mniejsza siła nabywcza potencjalnych klientów Spółki.

Dostępność kredytów hipotecznych – znaczący wzrost cen mieszkań i domów odnotowany w ostatnich latach oraz zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodował, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz przedłużający się kryzys w sektorze bankowym (mała dostępność kredytów) może spowodować utrzymanie się niskiego popytu na nowe mieszkania i domy.

Ryzyko kursowe – znaczna część nabywanych mieszkań i domów finansowana jest kredytami hipotecznymi zaciąganyymi w walutach obcych, głównie: frankach szwajcarskich i euro. Duży odsetek kredytów walutowych, mimo wprowadzonych już w 2007 roku ograniczeń w ich uzyskaniu, może spowodować, że w przypadku trwałego 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.

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 w dłuższej perspektywie nadal będzie to najlepiej rozwijający się rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Analizowana jest również możliwość dalszej 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.

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.

Z uwagi na pogłębiający się kryzys na rynku nieruchomości, spowodowany między innymi problemami z dostępnością kredytów hipotecznych i kryzysem na rynkach finansowych, w 2008 roku Zarząd podjął szereg działań mających przygotować Spółkę na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania. Podjęte w tym kierunku kroki opisane zostały w punkcie 9.

Od 2000 roku funkcjonuje w podmiocie dominującym 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.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez WZA zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu.

11. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce Dom Development S.A. w 2008 roku

a. zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2008 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zbór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem:

<http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/dobrepraktyki2007.pdf>

b. zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w punkcie 12.a. [...], wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

c. 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 raportowania i kontroli. Całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla pionu finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolera finansowego odpowiedzialnego za dział księgowości i raportowania, a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyr. 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 procesów zamknięcia ksiąg na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te analizowane są szczegółowo przez dział raportowania i kontroli a następnie przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Spółki. 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 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 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 developerskich 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, Dyr. 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 współdziałaniu 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 wyznaczonych przez Komitet ekspertów.

d. akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,15% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2008 roku.

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.509.386	63,15	15.509.386	63,15
Jarosław Szanajca	1.734.050	7,06	1.734.050	7,06
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	5,66	1.390.750	5,66
ING TFI S. A.*)	1.270.552	5,17	1.270.552	5,17

* stan na dzień 17 października 2008

Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem na dzień 17 października 2008 r. fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały łącznie 1.270,552 szt. akcji Dom Development S.A., co stanowiło 5,17% kapitału zakładowego Spółki. Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały łącznie 1.199.392 szt. akcji Dom Development S.A. co stanowiło 4,88% kapitału zakładowego.

e. 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 2008 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki był Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii.

f. 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

Spółka Dom Development S.A. zawarła w dniu 26 października 2006 r. umowę powierniczą z UniCredit CA IB Poland S.A. (będącą następcą prawnym Centralnego Domu Maklerskiego Pekao S.A.), zgodnie z którą UniCredit CA IB Poland S.A. objęła w trybie art. 431 §2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych (subskrypcja prywatna) akcje serii J Spółki Dom

Development S.A. Objęcie ww. akcji przez UniCredit CA IB Poland S.A. nastąpiło w celu ich dalszego zaoferowania osobom uprawnionym, zgodnie z zasadami Programu I B Opcji Menedżerskich dotyczących 96.750 Akcji Serii J Dom Development S.A.

Zgodnie z ww. umową UniCredit CA IB Poland S.A. zobowiązała się, że nie będzie wykonywała żadnych praw korporacyjnych z akcji serii J, w szczególności nie będzie rejestrowała posiadanych przez nią akcji serii J na Walnym Zgromadzeniu Spółki Dom Development S.A. (z wyjątkiem przypadku rejestracji w celu odbycia Walnego Zgromadzenia bez formalnego zwołania na pisemne wezwanie Spółki Dom Development S.A.), wykonywała prawa głosu z akcji serii J lub składała wniosków, do których jest uprawniona z mocy przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Ponadto UniCredit CA IB Poland S.A. zobowiązała się nie wykonywać prawa poboru akcji nowych emisji przysługującego jej z tytułu posiadania akcji serii J i nie zbywać ani nie obciążać tego prawa na rzecz innych podmiotów.

g. wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Z uwagi na fakt, iż objęcie akcji serii J przez UniCredit CA IB Poland S.A., o którym mowa w punkcie poprzedzającym, nastąpiło w celu ich dalszego zaoferowania osobom uprawnionym zgodnie z zasadami Programu I B Opcji Menedżerskich dotyczących 96.750 Akcji Serii J Dom Development S.A., UniCredit CA IB Poland S.A. zobowiązała się do nie rozporządzania akcjami serii J, w szczególności do nie ustanawiania na akcjach serii J jakichkolwiek obciążeń, zarówno o charakterze obligacyjnym jak i rzeczowym.

h. 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 od 4 do 8 Członków, w tym Prezesa. 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. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

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 1.726.000 (słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia sześć tysięcy) 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 1.726.000 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 10 sierpnia 2006 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.

i. opis zasad zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. 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.

j. 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 r. 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 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 akcjonariusze, jeżeli złożyli w Spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o publicznym obrocie papierami wartościowymi, co najmniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia i świadectwa te nie będą odebrane przed ukończeniem tego Zgromadzenia. 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 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 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. 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 oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2008 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwoływane w sposób formalny obradowało w dniu 15 maja 2008 r. oraz w dniu 16 września 2008 r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie było zwoływane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regulacjami 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. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 14 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 Walnych Zgromadzeń 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 2007 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na około 2 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2007 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadły jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia 2008 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-finansowe/raporty-biezace?rok=2008&grupa=WZA>

k. skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na koniec 2008 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 rezygnacją Pana Grzegorza Kiełpsza z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki Dom Development S.A. na posiedzeniu w dniu 3 kwietnia 2008 r. powierzyła z dniem 17 września 2008 r. funkcję Wiceprezesa Zarządu Panu Jerzemu Ślusarskiemu, dotychczasowemu Członkowi Zarządu. Ponadto w związku z rezygnacją Pana Leszka Piotra Nałęcza z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki Dom Development S.A., stanowisko to objął w dniu 31 grudnia 2008 r. Pan Janusz Zalewski.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działał 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 niezatrzymanych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Zarząd może liczyć od 4 do 8 Członków, w tym Prezesa (ich liczbę ustala Rada Nadzorcza), powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. 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.

Wynagrodzenia Członków Zarządu były ustalane na podstawie przejrzystych procedur przez Radę Nadzorczą i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku deweloperskim.

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków.

Do dnia 16 września 2008 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

Zygmunt Kostkiewicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady nadzorczej

Akcjonariusz posiadający ponad 50,1% akcji Spółki, tj. Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, powołał od dnia 17 września 2008 r. Pana Grzegorza Kiełpsza na Członka Rady Nadzorczej. W tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki Dom Development S.A. powierzyła funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Panu Grzegorzowi Kiełpszowi. Jednocześnie Panu Zygmuntowi Kostkiewiczowi została powierzona funkcja Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W związku z powyższymi zmianami po 17 września 2008 r. Rada Nadzorcza liczy 7 Członków a jej skład jest następujący:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działała 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 2008 r. Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia w siedzibie Spółki oraz 7 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 jakiejkolwiek 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 15 maja 2008 r. ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki oraz ocenę pracy Rady Nadzorczej, przygotowaną zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Komitety Rady Nadzorczej

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

Komitet Audytu

Komitet Audytu do dnia 31 grudnia 2008 r. składał się z 4 Członków:

Włodzimierz Bogucki – Przewodniczący Komitetu

Richard Lewis – Członek Komitetu

Michael Cronk – Członek Komitetu

Stanisław Plakwicz – Członek Komitetu

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 dwóch Członków Komitetu Audytu powinno być Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, zaś jeden z Członków Komitetu Audytu musi posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.

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 2008 r. Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia w siedzibie Spółki oraz 1 telekonferencję.

Komitet Wynagrodzeń

W skład Komitetu Wynagrodzeń do dnia 31 grudnia 2008 r. wchodził:

Stanisław Plakwicz – Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń

Richard Lewis – Członek Komitetu Wynagrodzeń

Markham Dumas – 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 jeden spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinien 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. Jeżeli w skład Komitetu Wynagrodzeń powołany zostanie tylko jeden Niezależny Członek Rady Nadzorczej, obejmie on automatycznie funkcję 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 2008 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 4 posiedzenia w siedzibie Spółki oraz 3 telekonferencje.

12. Opis transakcji 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 nocie 36 sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r.

13. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz na 31 grudnia 2007 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W okresach tych Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2008	31.12.2007
Do 1 roku	62.510	37.005
Powyżej 1 roku do 2 lat	71.663	41.779
Powyżej 2 lat do 5 lat	161.620	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	295.793	78.784
W tym: długoterminowe	233.283	41.779
krótkoterminowe	62.510	37.005

Na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2007 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Oprócz kredytów wykazanych w powyższej tabeli, na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółka posiadała dodatkowo dwa kredyty w rachunku bieżącym, które zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Spółki jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Taka prezentacja podyktowana jest faktem, że posiadane w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe przewyższają kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedzał datę spłaty kredytów w rachunku bieżącym.

W roku 2008 nie były wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Zaciągnięte kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

KREDYTY BANKOWE ZACIĄGNIĘTE W 2008 r.						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin wymagalności
PKO BP	Kredyt w rachunku bieżącym	40.000	PLN	37.838	WIBOR 1M+marża banku	16.03.2010
BOŚ	Kredyt w rachunku bieżącym	40.000	PLN	29.980	WIBOR 1M+marża banku	23.04.2010
BOŚ	Kredyt inwestycyjny	100.000	PLN	53.283	WIBOR 1M+marża banku	30.06.2011
PKO BP	Kredyt obrotowy	200.000	PLN	200.000	WIBOR 3M+marża banku	31.12.2012
Razem		380.000		321.101		

14. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W 2008 roku, Spółka nie dokonała emisji żadnych papierów wartościowych.

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

Łączna wartość wierzytelności oraz zobowiązań wynikających z postępowań Spółki Dom Development S.A. toczących się w 2008 roku przed sądami, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organami administracji publicznej była poniżej 10% kapitałów własnych Spółki.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2008 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących w Dom Development S.A.

17. Informacja o udzielonych w roku 2008 pożyczkach

W roku 2008 Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

18. Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2008 roku poręczeniach i gwarancjach

W 2008 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała żadnych poręczeń.

Otrzymane w 2008 roku gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

GWARANCJE OTRZYMANE W 2008 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana
WARBUD S.A.	Bankowa	22.680
HOCHTIEF Polska Sp. z o.o.	Bankowa	10.008
ERBUD S.A.	Bankowa	9.205
HENPOL Sp. z o.o.	Bankowa	3.822
UNIBEP S.A.	Bankowa	2.437
UNIBEP S.A.	Ubezpieczeniowa	2.084
KALTER Sp. z o.o.	Bankowa	2.074
AMP Sp. z o.o.	Bankowa	1.785
MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.	Bankowa	1.495
MROZEK Sp z o.o.	Bankowa	371
MROZEK Sp z o.o.	Ubezpieczeniowa	165

W 2008 roku Spółka udzieliła jednej gwarancji spółce DEGI Deutsche Gesellschaft Fur Immobilienfonds mbH na kwotę 25 tys. Euro., jako zabezpieczenie zobowiązania Spółki wynikającego z umowy najmu pomieszczeń biurowych.

19. 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 notce 38 w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2008.

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

Wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

	W Spółce tys. zł	W innych podmiotach Grupy tys. zł
1. Zarząd		
Wynagrodzenie i nagrody		
Jarosław Szanajca	1.583	200
Grzegorz Kiełpsz	798	213
Janusz Zalewski	-	-
Leszek Piotr Nałęcz	1.305	-
Janusz Stolarczyk	872	-
Jerzy Ślusarski	958	12
Terry Roydon	58	-
Richard Lewis	-	-
2. Rada Nadzorcza:		
Grzegorz Kiełpsz	173	-
Zygmunt Kostkiewicz	89	-
Richard Lewis	72	-
Markham Dumas	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-
Michael Cronk	72	-
Stanisław Plakwicz	72	-

W roku 2008 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Ponadto w dniu 8 grudnia 2008 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				
Leszek Piotr Nałęcz *	08.12.2008	31.000	od 08.12.2011 do 08.12.2015	14,91
Janusz Stolarczyk	08.12.2008	15.000	od 08.12.2011 do 08.12.2015	14,91
Jerzy Ślusarski	08.12.2008	31.000	od 08.12.2011 do 08.12.2015	14,91
Zarząd razem		77.000		
Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, razem:				
		77,000		

*) W związku z rezygnacją pana Leszka Piotra Nałęcz z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego za finanse Spółki ze skutkiem od dnia 30 grudnia 2008, z dniem 31 grudnia 2008 r. został powołany na to stanowisko pan Janusz Zalewski, który na dzień 31 grudnia 2008 r. posiada 436.000 akcji Spółki. W dniu 16 stycznia 2009 r. przyznano panu Januszowi Zalewskiemu 31.000 opcji uprawniających do zapisu na 31.000 akcji zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach trzeciej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

21. 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 2008 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje ilość	Akcje wartość nominalna (tys. zł)	Opcje na akcje ilość	Razem (ilość opcji i akcji)
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1.734.050	1.734	-	1.734.050
Janusz Zalewski*	436.000	436	-	436.000
Jerzy Ślusarski.....	5.363	5	67.850	73.213
Janusz Stolarczyk	107.200	107	35.850	143.050
Terry Roydon	58.500	59	50.000	108.500
Rada Nadzorcza				
Zygmunt Kostkiewicz	29.500	30	-	29.500
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	1.391	-	1.390.750

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

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.

W dniu 8 grudnia 2008 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w trzeciej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 akcji Dom Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano kolejne 242.000 opcji na akcje Spółki. Cenę jednej akcji ustalono na 14,91 zł.

W dniu 16 stycznia 2009 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie przyznania panu Januszowi Zalewskiemu 31.000 opcji na akcje w ramach Programu II Opcji Menedżerskich Dom Development S.A.. Cenę nabycia jednej akcji ustalono na kwotę 16,97 zł.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w poszczególnych okresach.

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	532.700	331.288
	Całkowita cena realizacji.....	50.498	27.440
Opcje przyznane w okresie	Ilość.....	242.000	242.000
	Całkowita wartość wykonania opcji	3.608	27.704
Opcje wygasłe w okresie	Ilość.....	116.725	40.588
	Całkowita wartość wykonania opcji	9.816	4.646
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość.....	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	657.975	532.700
	Całkowita cena realizacji.....	44.290	50.498
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

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. 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 2008 r. wszystkie akcje wynikające z opcji przyznanych w ramach tego programu zostały subskrybowane i powierzone CDM PKO S.A., a obecnie UniCredit CA IB Polska S.A., pełniącemu funkcję powiernika w tym programie.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. przydzielone zostały wszystkie opcje na akcje w ramach tego programu (opcje na 96.750 akcji) z czego opcje na 4.250 akcji wygasło.

- 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 2008 roku przydzielone zostały opcje na 718.538 akcji, z czego opcje na 153.063 akcji wygasło.

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

W dniu 4 września 2008 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z BDO Numerica S.A. (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 2008 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 235 tys. zł. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 65 tys. zł.

Za analogiczny okres poprzedniego roku łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 140 tys. zł a łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wyniosła 80 tys. zł.

Warszawa, 12 marca 2009 roku

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu