



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development
w 2009 roku**

Warszawa, 10 marca 2010r.

WPROWADZENIE

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”, „podmiot dominujący”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy 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 2009 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

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2009 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. w likwidacji	Polska	100%	100%	Metoda pełna
Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Metoda pełna
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	Metoda 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. w likwidacji	Polska	48%	48%	Metoda praw własności

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2009 roku:

- Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Grupa nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych w ramach grupy kapitałowej Spółki. Wolne środki finansowe lokowane są przez spółki wchodzące w skład Grupy w krótkoterminowe lokaty bankowe.
- Nie miały miejsca żadne istotne zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A..

2. Informacje o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej Dom Development

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

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
 - o *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.
 - o *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.

- o *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.
 - o *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 tą działalność od Spółki.

W roku 2009 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2009 tys. zł	01.01- -31.12.2008 tys. zł	Zmiana 2009/2008
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	687 893	863 285	(20,32)%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	7 255	10 222	(29,03)%
Przychody z pozostałej sprzedaży	9 215	10 207	(9,72)%
Razem	704 363	883 714	(20,30)%

3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dom Development za 2009 r.

Skonsolidowany Bilans

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2009 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2008 roku

AKTYWA	31.12.2009 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2008 tys. zł	Zmiana 2009/2008
Aktywa trwałe razem	19 045	1,2%	20 895	(8,9)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 305 117	82,2%	1 458 133	(10,5)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..	26 672	1,7%	55 519	(52,0)%
Pozostałe aktywa obrotowe	6 058	0,4%	6 348	(4,6)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	230 847	14,5%	223 697	3,2%
Aktywa obrotowe razem	1 568 694	98,8%	1 743 697	(10,0)%
Aktywa razem	1 587 739	100,0%	1 764 592	(10,0)%

Struktura kapitału własnego i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2009 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2008 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2009 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2008 tys. zł	Zmiana 2009/2008
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 560	1,5%	24 560	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	231 535	14,6%	231 535	-
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	492 735	31,0%	427 358	15,3%
Udziały mniejszości	(166)	(0,0)%	(165)	n/d
Kapitał własny razem	748 664	47,2%	683 288	9,6%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	405 978	25,6%	462 927	(12,3)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	433 097	27,3%	618 377	(30,0)%
Zobowiązania razem	839 075	52,8%	1 081 304	(22,4)%
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 587 739	100,0%	1 764 592	(10,0)%

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku w porównaniu z rokiem 2008

	01.01- -31.12.2009 tys. zł	% sprzedaży	01.01- -31.12.2008 tys. zł	Zmiana 2009/2008
Przychody ze sprzedaży	704 363	100,0%	883 714	(20,3)%
Koszt własny sprzedaży	508 111	72,1%	506 738	0,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	196 252	27,9%	376 976	(47,9)%
Zysk na działalności operacyjnej	111 157	15,8%	273 521	(59,4)%
Zysk brutto	100 753	14,3%	280 765	(64,1)%
Zysk netto	80 206	11,4%	224 269	(64,2)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	3,27	n/d	9,13	(64,2)%

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2009 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 223.697 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 230.847 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 7.150 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2009 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 4.528 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem starań Zarządu Spółki mających na celu zapewnienie zbilansowanej działalności operacyjnej w obliczu panującej na rynku deweloperskim dekonjunktury oraz utrzymanie wysokich stanów gotówki.

Na działalności inwestycyjnej Grupy odnotowała w 2009 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 489 tys. zł.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2009 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 3.057 tys. zł. Tak nieznaczna nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami jest wypadkową zwiększenia się salda kredytów o 22.883 tys. zł. oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 19.648 tys. zł.

4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2009

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2009 rok.

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dom Development w 2009 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 Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2009 roku działalność Grupy generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development na koniec 2009 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów developerskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku nieruchomości w Polsce w roku 2009, wyniki finansowe i operacyjne osiągnięte przez Grupę należy uznać jako dobre, chociaż są one niższe niż te osiągnięte w 2008 roku co prezentują pokazane niżej wskaźniki rentowności.

Z uwagi na trwający w 2009 roku kryzys na rynku nieruchomości, priorytetowym zadaniem dla Zarządu – w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Grupy na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania jak również na wykorzystanie szans pojawiających się w trakcie wychodzenia z kryzysu i odbudowy rynku developerskiego w Polsce. Podjęte w tym kierunku kroki w drugiej połowie 2008 roku i w 2009 roku przedstawione zostały w punkcie 9.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2009 roku uległy znacznemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to wynikiem wpływu dekonjunktury na rynku nieruchomości zauważalnej szczególnie mocno od drugiej połowy 2008 roku. Należy jednak zaznaczyć, że wyniki finansowe zaprezentowane w roku 2008 były rekordowymi wynikami finansowymi osiągniętymi przez Grupę. Biorąc pod uwagę, że zyski ze sprzedaży rozpoznawane są dopiero w momencie przekazania sprzedanych wcześniej produktów, wyniki finansowe roku 2008 pokazują, że Grupa we właściwy sposób wykorzystała panującą w latach 2006 i 2007 koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkalnych.

W 2009 roku znacznemu zmniejszeniu uległy szczególnie wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE). Wpływ na to miał zwłaszcza mniejszy zysk netto w roku 2009 w porównaniu z rokiem 2008.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2009	2008
Wskaźnik marży zysku operacyjnego		
<i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	16,1%	31,2%
Wskaźnik marży zysku netto		
<i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,4%	25,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)		
<i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	5,1%	12,7%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)		
<i>Zysk netto / kapitał własny</i>	10,7%	32,8%

Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miały wpływ dobre wyniki Grupy osiągane w latach ubiegłych jak również właściwe wykorzystanie środków z emisji obligacji i innych źródeł finansowania działalności Grupy. Dodatkowo należy podkreślić, że Zarząd podjął odpowiednie działania w celu przeprowadzenie Spółki przez kryzys w roku 2008 i 2009, w tym działania związane z prowadzeniem i finansowaniem realizowanych inwestycji oraz ograniczeniem zatrudnienia i kosztów. Wiarygodność Spółki na rynku finansowym stale się umacnia, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki oraz skłonność banków do udzielania Spółce nowych kredytów na tak trudnym rynku.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2009	2008
Wskaźnik bieżący (current ratio)		
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	5,93	7,59
Wskaźnik szybki (quick ratio)		
<i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i> ...	1,00	1,24
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)		
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,87	0,97

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 Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki te istotnie poprawiły się na koniec 2009 roku u porównaniu z rokiem 2008.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2009	2008
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
<i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	47,2%	38,7%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
<i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	112,1%	158,3%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
<i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	52,8%	61,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego		
<i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	69,3%	72,6%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto		
<i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne</i> ...	38,5%	39,8%

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

W ramach Grupy Kapitałowej, Dom Development S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, 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 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 2009 roku, tak jak i w latach wcześniejszych cała działalność Grupy zlokalizowana była głównie na terenie Warszawy i jej okolic. W 2009 roku kontynuowana była zmiana w oferowanym przez Grupę portfolio produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze planowanych przyszłych inwestycji. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2009 roku jak i w strukturze projektów planowanych. Biorąc pod uwagę panującą na rynku dekonjunkcję, Grupa wstrzymała swoje działania na rynkach pozawarszawskich, gdzie szczególnie wyraźnie ujawnił się spadek popytu na mieszkania.

Struktura sprzedaży Grupy Kapitałowej Dom Development

SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA SEGMENTY	2009	2008	Zmiana
Mieszkania popularne	645	789	(18)%
Apartamenty o podwyższonym standardzie	87	201	(57)%
Apartamenty luksusowe	-	1	n/d
Domy jednorodzinne	60	4	1 400%
Razem	792	994	(20)%

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

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

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

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

Największymi kontrahentami Grupy w 2009 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

DOSTAWCA	01.01- -31.12.2009
	tys. zł
WARBUD S.A.	122 367
HENPOL Sp. z o.o.	51 465
UNIBEP S.A.	42 619
KALTER Sp. z o.o.	28 281
POL-AQUA S.A.	21 334

Wykazane wyżej obroty stanowią ponad 74% kwoty wydatkowanej przez Grupę na usługi budowlane i projektowe w 2009 roku.

8. Działalność Spółki w ciągu roku

W 2009 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty zakończone w 2009 roku:

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Regaty I etap	I kw. 2009	Popularny	148
Regaty II etap	I kw. 2009	Popularny	242
Derby 18.....	II kw. 2009	Popularny	82
Derby 13.....	II kw. 2009	Popularny	174
Regaty II etap 9.....	III kw. 2009	Domy jednorodzinne	88
Laguna II	III kw. 2009	Domy jednorodzinne	26
Róża Wiatrów.....	III kw. 2009	Popularny	184
Derby 16.....	III kw. 2009	Popularny	276
Akacje 11	III kw. 2009	Popularny	77
Regaty III etap	IV kw. 2009	Popularny	166
Grzybowska	IV kw. 2009	Podwyższony	287

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 9	IV kw. 2009	Popularny	258
Saska I/1	IV kw. 2009	Popularny	325

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Dom Development, zawarte w 2009 roku

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

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

DOSTAWCA	Data umowy	Nazwa projektu
UNIBEP S.A.	20-10-2009	Saska I/1

Inne znaczące umowy:

27 lipca 2009 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych wystawioną w systemie sum zmiennych i opiewającą na dzień jej wystawienia na 300 930 tys. zł. Niniejsza umowa zawarta została w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytu obrotowego nieodnawialnego z dnia 29 czerwca 2009 r.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa Dom Development nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2009 roku.

Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Grupę w 2009 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 13.

Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa Dom Development nie zawierał w 2009 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

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

Z uwagi na trwający w 2009 roku kryzys na rynku nieruchomości priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie Spółki i Grupy na nowe, związane z tym kryzysem wyzwania. Podjęte w tym kierunku kroki w drugiej połowie 2008 roku oraz w roku 2009 to przede wszystkim:

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Spółki, Grupy oraz ich 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 Grupy,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych 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 2010 roku, Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2009 oraz zwiększania 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,

10. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development

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

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

Dostępność kredytów hipotecznych – zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz powolne wychodzenie sektora bankowego z kryzysu (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 i Grupy 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 i Grupa 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 i Grupy 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 kryzys na rynku nieruchomości, spowodowany między innymi problemami z dostępnością kredytów hipotecznych i skutkami kryzysu na rynkach finansowych, w 2009 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 2009 roku

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

W 2009 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r.

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

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

b. zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w punkcie 11.a. powyżej, 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 Giełdzie 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 działy 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 ww. przeglądu i badania.

- **sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe**

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji 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 współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

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

d. akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Na dzień 31 grudnia 2009 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. 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 2009 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	1 644 050	6,69	1 644 050	6,69
Grzegorz Kiełpsz.....	1 390 750	5,66	1 390 750	5,66

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 2009 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 wnioski, 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 23 z dnia 21 maja 2009 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 osoby będące akcjonariuszami spółki na

szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom 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 2009 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwoływane w sposób formalny obradowało w dniu 21 maja 2009 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, regulami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 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 2008 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 2008 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadły jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia 2009 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=2009&grupa=WZA>

W związku z uchwaleniem przez Sejm w dniu 5 grudnia 2008 r. nowelizacji Kodeksu spółek handlowych, która weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2009 r. niektóre postanowienia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą Dom Development S.A. wymagały zmiany w celu dostosowania do wyżej wspomnianych, znowelizowanych przepisów. Stosowne zmiany w postanowieniach Regulaminu Walnego Zgromadzenia zostały uchwalone uchwałą nr 31 z dnia 21 maja 2009 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. Dotyczą one w szczególności kwestii uprawnień dotyczących zwołania Walnego Zgromadzenia, obowiązku przedstawienia projektów uchwał na stronie internetowej Spółki oraz sposobu zawiadamiania Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Biorąc pod uwagę zapis pkt 12.3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, wyżej wymienione zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia wejdą w życie począwszy od kolejnego Walnego Zgromadzenia po Walnym Zgromadzeniu, na którym zostały one uchwalone.

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 2009 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

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 niezastrzeżonych 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.

W 2009 roku Rada Nadzorcza Spółki Dom Development S.A. składała się z 7 następujących Członków:

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 2009 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, w tym 8 telekonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

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

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym 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 21 maja 2009 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

W okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 4 grudnia 2009 r., Komitet Audytu działał w następującym składzie:

Włodzimierz Bogucki - Przewodniczący Komitetu Audytu,

Michael Cronk - Członek Komitetu Audytu,

Stanisław Plakwicz - Członek Komitetu Audytu,

W dniu 4 grudnia 2009 r. Rada Nadzorcza powołała na członka Komitetu Audytu Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Richarda Lewisa.

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 2009 r. Komitet Audytu odbył 5 posiedzeń, w tym 1 telekonferencję.

Komitet Wynagrodzeń

W skład Komitetu Wynagrodzeń w 2009 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 2009 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 7 posiedzeń, w tym 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 39 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 r.

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

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz na 31 grudnia 2008 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek. W okresach tych Grupa nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2009	31.12.2008
Do 1 roku	134 218	62 510
Powyżej 1 roku do 2 lat	94 945	71 663
Powyżej 2 lat do 5 lat	90 000	161 620
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	319 163	295 793
W tym: długoterminowe	184 945	233 283
krótkoterminowe	134 218	62 510

Na dzień 31 grudnia 2009 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Oprócz kredytów wykazanych w powyższej tabeli, na dzień 31 grudnia 2008 r. Grupa posiadała dodatkowo dwa kredyty w rachunku bieżącym, które zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 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.

Umowy kredytowe wypowiedziane w 2009 roku

Spółka złożyła w dniu 5 listopada 2009r. wypowiedzenie umowy złotowego kredytu w rachunku bieżącym, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska S.A. III Oddział w Warszawie zgodnie z umową nr 767/04/2008/1287/K/OBR z dnia 22.04.2008 roku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa uległa rozwiązaniu w dniu 5 lutego 2010r.

Zaciągnięte w 2009 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

KREDYTY BANKOWE ZACIĄgniĘTE W 2009 r.						
Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin wymagalności
PKO BP	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	65 000	PLN	39 193	WIBOR 3M+marża banku	31.01.2011

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

W 2009 roku, Spółka nie dokonała emisji żadnych papierów wartościowych.

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

W 2009 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 98 750 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 74 337 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 24 412 tys. zł.

Największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki jest postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółki z dnia 20 stycznia 2009 r. przeciwko Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wyegzekwowania kwoty stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 tys. zł., zapłaconej Erabud Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88 495 m².

Największe postępowanie dotyczące zobowiązań Spółki jest ściśle powiązane z ww. postępowaniem egzekucyjnym. Jest to sprawa z powództwa Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wykonanie ww. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. Pozew Erabud Sp. z o.o. z dnia 26 września 2009 r. został doręczony Spółce w dniu 8 października 2009 r. Wartość przedmiotu sporu wynosi 64 778 tys. zł. i jest tożsama z łączną ceną brutto za ww. nieruchomość określoną w ww. umowie przedwstępnej. W ocenie Zarządu Spółki ww. pozew jest bezpodstawny. Spółka skutecznie odstąpiła od ww. umowy przedwstępnej w dniu 17 września 2008 r. Następnie, wobec braku dobrowolnego zwrotu przez Erabud Sp. z o.o. ww. kwoty 22 672 tys. zł. zadatku, Spółka rozpoczęła powyżej opisaną procedurę egzekucji komorniczej.

Pozostałe postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki i Grupy.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupy Kapitałowej

W 2009 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Dom Development S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej

17. Informacja o udzielonych w roku 2009 pożyczkach

W roku 2009 Grupa nie udzieliła żadnych pożyczek.

18. Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2009 roku poręczeniach i gwarancjach

W 2009 roku Grupa nie udzieliła i nie otrzymała żadnych poręczeń.

Otrzymane w 2009 roku gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

GWARANCJE OTRZYMANE W 2009 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana
UNIBEP S.A.	Bankowa	6 968
UNIBEP S.A.	Ubezpieczeniowa	4 367
KALTER Sp. z o.o.	Bankowa	1 863
HENPOL Sp. z o.o.	Bankowa	1 852
MROZEK Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	185
INSTAL WARSZAWA S.A.	Ubezpieczeniowa	46

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 notcie 41 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2009.

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

W 2009 r. 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	1 282	-
Janusz Zalewski	886	-
Janusz Stolarczyk	548	-
Jerzy Ślusarski	932	12
Terry Roydon	72	-
2. Rada Nadzorcza:		
Grzegorz Kiełpsz	360	-
Zygmunt Kostkiewicz	72	-
Richard Lewis	72	-
Stanisław Plakwicz	72	-
Markham Dumas	72	-
Michael Cronk	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-

W roku 2009 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Ponadto w dniu 16 stycznia i 10 grudnia 2009 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	16.01.2009	31 000	od 16.01.2012 do 16.01.2016	16,97
	10.12.2009	69 000	od 10.12.2012 do 10.12.2016	40,64
Janusz Stolarczyk	10.12.2009	16 830	od 10.12.2012 do 10.12.2016	40,64
Jerzy Ślusarski	10.12.2009	34 250	od 10.12.2012 do 10.12.2016	40,64
Zarząd razem		151 080		
Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza, razem:		151 080		

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 2009 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje ilość	Akcje wartość nominalna (tys. zł)	Opcje na akcje ilość	Razem (ilość opcji i akcji)
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1 644 050	1 644	-	1 644 050
Janusz Zalewski	359 000	359	100 000	459 000
Jerzy Ślusarski.....	21 363	21	86 100	107 463
Janusz Stolarczyk	106 200	106	52 680	158 880
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 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.

W dniu 10 grudnia 2009 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w kolejnej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym akcji Dom Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano kolejne 198 025 opcji na akcje Spółki. Cenę jednej akcji ustalono na 40,64 zł.

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

		01.01- 31.12.2009	01.01- -31.12.2008
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	657 975	532 700
	Całkowita cena realizacji.....	44 290	50 498
Opcje przyznane w okresie			
	Ilość.....	229 025	242 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	8 574	3 608
Opcje wygasłe w okresie			
	Ilość.....	68 500	116 725
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 370	9 816
Opcje zrealizowane w okresie			
	Ilość.....	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	82 750	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	504	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	735 750	657 975
	Całkowita cena realizacji.....	46 990	44 290
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu			
	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu			
	Ilość.....	159 150	-
	Całkowita cena realizacji.....	17 163	-

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 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

23. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Programy opcji menedżerskich funkcjonujące w Spółce (jedyne programy opcji na akcje w Grupie) 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 2009 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 2009 r. przydzielone zostały wszystkie opcje na akcje w ramach tego programu (opcje na 96.750 akcji) z czego opcje na 4.250 akcji wygasło a 82 750 opcji zostało zrealizowane.

- 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 2009 roku przydzielone zostały wszystkie opcje na akcje w tym programie.

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

W dniu 3 lipca 2009 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. (obecnie BDO 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 2009 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 185 tys. zł. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 60 tys. zł.

Za analogiczny okres poprzedniego roku łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 235 tys. zł a łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wyniosła 65 tys. zł.

Ponad to w 2009 roku spółka BDO Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi atestacyjne na łączną kwotę 32,5 tys. zł.

Warszawa, 10 marca 2010 roku

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu