



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2009 ROKU**

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

---

## 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 XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3).

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2009 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,15% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanajca – 7,06% i Grzegorz Kiełpsz – 5,66%.

### 1. Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. i przedmiot działalności Spółki

#### Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2009 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
Dom Development na Dolnej sp. z o.o. ....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. ....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. w likwidacji .....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
<b>Wspólne przedsięwzięcie</b>				
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

#### Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Działalność Grupy skoncentrowana jest na obszarze Warszawy i okolic. Projekty deweloperskie Grupy realizowane są na ogół bezpośrednio przez Dom Development S.A. W

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

---

przypadku prowadzenia projektów przez specjalnie powołane w tym celu spółki celowe nadzór nad realizacją inwestycji budowlanych oraz sprzedaż prowadzone są przez Dom Development S.A.

Przedmiot działalności jednostki stowarzyszonej Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” stanowią ubezpieczenia ryzyka finansowego.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku:

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

## **2. Zasady sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

Spółka sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Spółka zastosowała w skróconym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2009 roku („skrócone sprawozdanie finansowe”) wszystkie mające zastosowanie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjęte przez Unię Europejską i obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku oraz standardy, które weszły w życie i obowiązywały przed dniem 30 czerwca 2009 roku.

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które były zastosowane i opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2008 za wyjątkiem zmiany dotyczącej momentu rozpoznania przychodów. Zmiana ta została opisana we wprowadzeniu do skróconego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

**3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w skróconym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2009 r.**

**Wybrane dane z rachunku zysków i strat (w tys. PLN)**

	I poł. 2009	I poł. 2008	Zmiana
Przychody ze sprzedaży .....	379.951	500.225	(24%)
Koszty sprzedaży .....	10.993	15.929	(31%)
Koszty ogólnego zarządu .....	21.290	30.702	(31%)
Zysk operacyjny.....	83.815	162.246	(48%)
EBITDA .....	71.395	136.145	(48%)
<b>Zysk netto.....</b>	<b>70.162</b>	<b>135.071</b>	(48%)
Zysk na akcję (PLN)	2,86	5,50	(48%)

**Wybrane dane finansowe z bilansu - aktywa (w tys. PLN)**

	30.06.2009	31.12.2008	Zmiana
Aktywa ogółem.....	1.651.024	1.754.689	(6%)
Aktywa trwałe .....	20.492	22.824	(10%)
Aktywa obrotowe, w tym:.....	1.630.532	1.731.865	(6%)
Zapasy .....	1.435.013	1.446.616	(1%)
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności .....	46.081	65.756	(30%)
Pozostałe aktywa obrotowe .....	5.415	6.325	(14%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	144.023	213.168	(32%)

**Wybrane dane finansowe z bilansu - pasywa (w tys. PLN)**

	30.06.2009	31.12.2008	Zmiana
Kapitał własny i zobowiązania ogółem .....	1.651.024	1.754.689	(6%)
Kapitał podstawowy .....	24.560	24.560	0%
Kapitał własny .....	731.550	678.522	8%
Zobowiązania ogółem.....	919.474	1.076.167	(15%)
Zobowiązania długoterminowe.....	458.548	462.676	(1%)
Zobowiązania krótkoterminowe.....	460.926	613.491	(25%)

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

---

**4. Istotne zdarzenia oraz opis działalności Spółki w pierwszym półroczu 2009 r.**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 r. Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Budowy prowadzone są w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

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

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

**W pierwszym półroczu 2009 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:**

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

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

W pierwszym półroczu 2009 r. Spółka nie rozpoczęła realizacji nowych projektów.

**5. Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu**

Według stanu na dzień 30 czerwca 2009 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 1.104 mieszkań. W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 7.180 mieszkań.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

**6. Zarządzanie finansami**

**Struktura finansowania aktywów Spółki (w tys. PLN)**

	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>Zmiana</b>
Aktywa ogółem.....	1.651.024	1.754.689	(6%)
Kapitał własny .....	731.550	678 .522	8%
Zobowiązania ogółem.....	919.474	1.076.167	(15%)
Zobowiązania długoterminowe.....	458.548	462.676	(1%)
Kredyty i pożyczki długoterminowe oraz obligacje .....	434.970	433.283	0%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe.....	84.613	62.510	35%
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym .....	44%	39%	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia .....	56%	61%	
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego .....	63%	68%	
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego .....	63%	90%	
Wskaźnik zadłużenia do kapitału .....	126%	159%	
Wskaźnik płynności 1 .....	3,54	2,82	
Wskaźnik płynności 2 (szybki).....	0,42	0,46	
Wskaźnik płynności 3 (natychmiastowy) .....	0,31	0,35	

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku stan finansowy Spółki był dobry. Poziom uzyskiwanych przez Spółkę wskaźników płynności jest na poziomie wystarczającym aby zapewnić bezpieczną i efektywną działalność Spółki.

Również poziom wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym oraz poziom wskaźników dźwigni finansowej (wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik zadłużenia do kapitału) na dzień 30 czerwca 2009 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

**Przepływy środków pieniężnych (w tys. PLN)**

	<b>I poł. 2009</b>	<b>I poł. 2008</b>	<b>Zmiana</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego.....	213.168	262.166	(19%)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto.....	(79.106)	(122.592)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto .....	5.921	(1.288)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto .....	4.040	(72.140)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec	144.023	66.146	118%

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

---

	I poł. 2009	I poł. 2008	Zmiana
okresu obrachunkowego.....			

---

**7. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development**

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2009 roku.

**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 poprzednich 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 zaciaganymi 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 ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki i Grupy 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 i Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących) czy wręcz ich nie uzyskanie co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

---

**Ryzyko związane z konkurencją** – konkurencja ze strony innych deweloperów szczególnie na etapie identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów. Konkurencja może także spowodować nadpodaż mieszkań i domów wywołaną zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich lub zawyżenie cen gruntów.

**Ryzyko związane z cenami nieruchomości** - w przypadku spadku cen nieruchomości może wystąpić problem ze sprzedażą wybudowanych mieszkań i domów po korzystnych cenach.

**Ryzyko związane z załamaniem cen gruntów** - Zgodnie z przyjętą w Europie Zachodniej praktyką w branży Grupa posiada bank ziemi. Pozyskiwanie gruntów dla tego banku obejmuje nabywanie gruntów lub ich rezerwację poprzez zawieranie przedwstępnych umów sprzedaży. Nagłe załamanie się cen gruntów spowodowałoby obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Grupę i ewentualną konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość posiadanych gruntów. Dodatkowo w przypadku wycofania się przez Spółkę z transakcji zakupu gruntów istnieje ryzyko utraty uiszczonych zadatków.

**Ryzyko związane z dźwignią finansową** - W celu finansowania swojej działalności, Spółka korzysta z kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych. Duża część ww. zobowiązań zabezpieczona jest na majątku Spółki. Brak możliwości obsługi tego zadłużenia lub złamanie warunków określonych w umowach mogłoby spowodować natychmiastową wymagalność całości lub części określonego zobowiązania.

Zarządzanie ryzykiem w Dom Development S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W procesie tym (zwanym „Risk Management”) dla zidentyfikowanych ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

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

## **8. Zarząd i Rada Nadzorcza**

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2009 r.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2009 r.

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

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

**9. Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2009 r.**

	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

**10. Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2009 r.**

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
<b>Zarząd</b>			
Jarosław Szanajca .....	1.734.050	-	1.734.050
Janusz Zalewski .....	436.000	31.000	467.000
Jerzy Ślusarski .....	5.363	67.850	73.213
Janusz Stolarczyk .....	106.200	35.850	142.050
Terry Roydon.....	58.500	50.000	108.500
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	-	1.390.750
Zygmunt Kostkiewicz .....	29.500	-	29.500

W dniu 15 stycznia 2009 r. Rada Nadzorcza Spółki przyznała Wiceprezesowi Zarządu Januszowi Zalewskiemu 31.000 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 31.000 akcji zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A. Członek Zarządu Janusz Stolarczyk dokonał sprzedaży 1.000 akcji.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2009 roku

---

**11. Prognozy**

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do Spółki, jak i Grupy.

**12. 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 pierwszej połowie 2009 roku przed sądami, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organami administracji publicznej była poniżej 10% kapitałów własnych Spółki.

**13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocy 15 do skróconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2009 roku.

Warszawa, 21 sierpnia 2009 r.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

---

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

---

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

---

Terry R. Roydon, Członek Zarządu