



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2008 ROKU

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

WPROWADZENIE

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („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 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 2008 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% 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.

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2008 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Siedziba spółki	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Dom Development na Dolnej sp. z	Warszawa	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Warszawa	46%	100%	konsolidacja pełna
Wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Warszawa	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Na dzień 30 czerwca 2008 r. Spółka posiadała również udziały w podmiotach stowarzyszonych, konsolidowanych metodą praw własności:

- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” z siedzibą w Warszawie: 42,30% udziału w kapitale podstawowym,

Spółka oraz Grupa będą kontynuować swoją działalność przez co najmniej 12 miesięcy po dniu 30 czerwca 2008 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

2. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

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 przypadku prowadzenia projektów przez specjalnie powołane w tym celu spółki celowe (spółka zależna Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. i spółka wspólnie kontrolowana Fort Mokotów sp. z o.o.) 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 2008 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (w tys. zł)

	I poł. 2008	I poł. 2007	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	455.534	401.886	13%
Koszty sprzedaży.....	15.929	14.109	13%
Koszty ogólnego zarządu.....	32.149	24.788	30%
Zysk operacyjny	136.039	109.886	24%
EBITDA.....	137.130	110.924	24%
Zysk netto.....	114.083	92.104	24%
Zysk na akcję (PLN)	4,65	3,75	24%

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu - aktywa (w tys. zł)

	30.06.2008	31.12.2007	Zmiana
Aktywa ogółem	1.331.601	1.252.067	6%
Aktywa trwałe.....	23.528	21.881	8%
Aktywa obrotowe, w tym:	1.308.073	1.230.186	6%
Zapasy.....	1.045.417	862.358	21%
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności.....	104.710	65.914	59%
Pozostałe aktywa obrotowe	80.227	26.425	204%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77.719	275.489	-72%

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu - pasywa (w tys. zł)

	30.06.2008	31.12.2007	Zmiana
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	1.331.601	1.252.067	6%
Kapitał podstawowy	24.560	24.560	0%
Kapitał własny	763.844	696.138	10%
Zobowiązania ogółem	567.757	555.929	2%
Zobowiązania długoterminowe.....	325.633	330.419	-1%
Zobowiązania krótkoterminowe.....	242.124	225.510	7%

4. Istotne zdarzenia oraz opis działalności Grupy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2008 r. Grupa kontynuowała swoją działalność developerską 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 developerskich. 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 developerskie do realizacji w kolejnych latach, w tym również gruntów w innych niż Warszawa największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

W pierwszym półroczu 2008 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Zawiszy faza 1.....	II kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	194
Bruna	II kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	247

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 18.....	I kw. 2008	Popularny	82
Róża Wiatrów	I kw. 2008	Popularny	184
Grzybowska	I kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	287
Derby 16.....	I kw. 2008	Popularny	276
Laguna II.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	26
Regaty I etap 3	II kw. 2008	Popularny	166
Regaty II etap 9/1.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	27
Regaty II etap 9/3.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	31
Akacje 11.....	II kw. 2008	Popularny	77

5. Przyszłe inwestycje

Według stanu na dzień 30 czerwca 2008 roku Grupa posiada w planie zdefiniowane nowe projekty developerskie:

<i>Segment</i>	<i>liczba mieszkań</i>
popularny	7.182
apartamenty o podwyższonym standardzie	269
apartamenty luksusowe	67
domy jednorodzinne.....	102

6. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

Całkowita kwota niespłaconych kredytów, pożyczek oraz obligacji wynosiła na dzień 30 czerwca 2008 roku 256.855 tysięcy złotych.

Szczegółowe informacje dotyczące powyższych zobowiązań przedstawiono w notach 14 i 16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2008 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

7. Zarządzanie finansami

Skonsolidowana struktura finansowania aktywów Grupy (w tys. zł)

	30.06.2008	30.06.2007	Zmiana
Aktywa ogółem	1.331.601	1.252.067	6%
Kapitał własny	763.844	696.138	10%
Zobowiązania ogółem	567.757	555.929	2%
Zobowiązania długoterminowe.....	325.633	330.419	-1%
Kredyty i pożyczki długoterminowe oraz obligacje	239.613	241.779	-1%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe.....	17.242	37.005	-53%
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	57%	56%	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia.....	43%	44%	
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	43%	47%	
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	32%	32%	
Wskaźnik zadłużenia do kapitału.....	74%	80%	
Wskaźnik płynności 1.....	5,40	5,46	
Wskaźnik płynności 2 (szybki).....	1,08	1,63	
Wskaźnik płynności 3 (natychmiastowy)	0,32	1,22	

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2008 roku stan finansowy Spółki i całej Grupy był dobry. Poziom uzyskiwanych przez Grupę wskaźników płynności jest na poziomie wystarczającym aby zapewnić bezpieczną i efektywną działalność Grupy.

Również poziom wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym oraz poziom wskaźników dźwigni finansowej (wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik zadłużenia do kapitału) na dzień 30 czerwca 2008 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Grupa będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych (w tys. zł)

	I poł. 2008	I poł. 2007	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego.....	275.489	227.535	21%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	-124.341	-20.383	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	-1.288	-1.514	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	-72.141	-3.151	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	77.719	202.487	-62%

8. Opis zewnętrznych i wewnętrznych czynników, które mogą wpływać na działalność Spółki

Ryzyka, które postrzegane są przez Zarząd Spółki jako te o kluczowym znaczeniu, są to:

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów - rozwój oraz zyskowość Grupy zależą w szczególności od zdolności pozyskiwania dobrych terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedania przez Grupę wybudowanych mieszkań i domów w odpowiednim terminie i z dobrą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń zależy w dużej mierze od kondycji rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce, a w szczególności w Warszawie.

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 kursowe - ryzyko kursowe związane z kursami wymiany walut obcych, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować istotne obniżenie zapotrzebowania na nowe mieszkania i domy oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki.

Ryzyko związane z infrastrukturą - Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu deweloperskiego na danym gruncie będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt kosztowna. Zwłaszcza w przypadku większych projektów deweloperskich, Grupa ustanawia odrębny nadzór nad zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Pomimo tego istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy

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 w zależności od warunków rynkowych: (i) nabywanie gruntów powyżej cen rynkowych albo (ii) utratę uiszczonych zadatków.

Ryzyko związane z dźwignią finansową - W celu finansowania swojej działalności, Grupa korzysta z kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych. Prawie wszystkie ww. zobowiązania zabezpieczone są na majątku Spółki. Brak możliwości obsługi tego zadłużenia lub złamanie warunków określonych w umowach mogłoby spowodować natychmiastową wymagalność całości lub części określonego zobowiązania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

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.

9. Zasady zarządzania Spółką i Grupa

W sześciomiesięcznym okresie kończącym się 30 czerwca 2008 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zarządzaniu Spółką i Grupą.

10. Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu podmiotu dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2008 r.

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Grzegorz Kiełpsz – Wiceprezes Zarządu
Leszek Piotr Nałęcz – Wiceprezes Zarządu
Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu
Jerzy Ślusarski – Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2008 r.

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

11. Kapitał podstawowy Spółki

Na dzień 30 czerwca 2008 roku, struktura kapitału akcyjnego przedstawiała się następująco:

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172.200	172.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92.700	92.700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96.750	96.750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148.200	148.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24.560.222				
Kapitał zakładowy razem					24.560.222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

Na dzień 30 czerwca 2008 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 63,10% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanajca – 7,06% i Grzegorz Kiełpsz – 5,66%.

Szczegółowe informacje odnośnie akcji Spółki opisano w nocie 11 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przygotowanego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 roku.

12. Opcje na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2008 roku w Spółce nie miało miejsca przydzielenie opcji na akcje w ramach Programu Opcji Menedżerskich, dotyczących akcji Dom Development S.A.

Szczegółowe informacje odnośnie opcji na akcje Spółki w ramach Programów Opcji Menedżerskich opisano w nocie 37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przygotowanego za okres zakończony 30 czerwca 2008 roku.

13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje wewnątrzzakładowe były przeprowadzone w trakcie regularnej działalności na bazie cen rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocie 36 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2008 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2008 roku

14. Ważne zdarzenia po 30 czerwca 2008 roku

W okresie po 30 czerwca 2008 r. miały miejsca następujące, istotne zdarzenia po dacie bilansowej:

W dniu 30 lipca 2008 r. Zarząd spółki Dom Development S.A zawarł z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę, której przedmiotem jest udostępnienie przez Bank Kredytobiorcy kredytu o łącznej wysokości 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) z przeznaczeniem na cele statutowe Kredytobiorcy jak i spółek celowych, w których Kredytobiorca będzie posiadał więcej niż 50% udziałów. Umowa została zawarta na czas określony, do 31 grudnia 2012 roku. Przedmiotowa wierzytelność Banku z tytułu tej umowy będzie zabezpieczona przez hipotekę umowną zwykłą łączną oraz hipotekę kaucyjną łączną. Oprocentowanie kredytu oparte jest o stopę procentową dla międzybankowych depozytów trzymiesięcznych oferowanych na warszawskim rynku międzybankowym WIBOR 3M plus marża Banku.

W dniu 30 lipca 2008 r. Zarząd spółki Dom Development S.A. zawarł z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę, której przedmiotem jest udostępnienie przez Bank Kredytobiorcy kredytu o łącznej wysokości 100.000.000 PLN (sto milionów złotych) z przeznaczeniem na finansowanie zakupu nieruchomości przeznaczonych pod budowę osiedli mieszkaniowych (budownictwo wielo- i jednorodzinne) lub do dalszej odsprzedaży oraz na refinansowanie zakupów ziemi na ww. cele w przypadku wcześniejszego zakupu ziemi przez Kredytobiorcę ze środków własnych. Umowa została zawarta na czas określony, do 30.06.2011 roku. Przedmiotowa wierzytelność Banku z tytułu tej umowy będzie zabezpieczona przez hipotekę zwykłą oraz hipotekę kaucyjną. Oprocentowanie kredytu oparte jest o stopę procentową dla międzybankowych depozytów jednomiesięcznych oferowanych na warszawskim rynku międzybankowym WIBOR 1M plus marża Banku.

Warszawa, 15 września 2008 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kiełpsz, Wiceprezes Zarządu

Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

Jerzy Ślusarski, Członek Zarządu