



Sprawozdanie Zarządu z działalności
Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2016 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności

DOM DEVELOPMENT S.A.

w pierwszym półroczu 2016 roku

Warszawa, 23 sierpnia 2016 r.

SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2016 ROKU	2
WPROWADZENIE	3
1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	3
1.1. Struktura Grupy.....	3
1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy	3
2. ZASADY SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
3. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE, UJAWNIONE W SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2016 R.	5
3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat	5
3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa.....	5
3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa	5
4. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2016 R.	6
5. PROJEKTY DEWELOPERSKIE OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU	6
6. ZARZĄDZANIE FINANSAMI	7
6.1. Struktura finansowania aktywów Spółki	7
6.2. Przepływy środków pieniężnych.....	8
7. OPIS podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2016 roku.....	8
7.1. Czynniki makroekonomiczne.....	8
7.2. Dostępność kredytów hipotecznych	8
7.3. Ryzyko kursowe	9
7.4. Koncentracja działalności na rynku warszawskim	9
7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty	9
7.6. Decyzje administracyjne	10
7.7. Zarządzanie ryzykiem	10
8. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy.....	10
9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA	11
9.1. Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2016 r.	11
9.2. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2016 r.	11
10. WYKAZ AKCJONARIUSZY.....	11
11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI)	11
12. PROGNOZY	12
13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	12
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	12



ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2016 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w pierwszym półroczu 2016 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2016 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

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, na którym działa Spółka.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2016 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,42% akcji Spółki.

1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1.1. Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2016 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 Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Vratslavia Dom Development sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności

1.2. 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 oraz we Wrocławiu. 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 nadzór nad realizacją inwestycji budowlanych oraz sprzedaż prowadzone są przez Dom Development S.A.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 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 S.A.
- W dniu 22 marca 2016 roku zarejestrowana została spółka Vratislavia Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w której Spółka posiada 100% udziałów. Jest to efekt decyzji Zarządu Spółki o kontynuacji działalności we Wrocławiu za pośrednictwem wyodrębnionej spółki zależnej, w ramach której prowadzone będą nowo rozpoczynane projekty. Zmiana ta ma na celu zwiększenie elastyczności operacyjnej oraz efektywności i rentowności działalności Grupy we Wrocławiu.

Niniejsza zmiana organizacji Grupy nie miała istotnego wpływu na działalność Spółki i Grupy w I półroczu 2016 roku. Zarząd Spółki zakłada stopniowy, organiczny wzrost skali działalności Vratislavia Dom Development Sp. z o.o. i tym samym jej wpływu na wyniki finansowe Grupy.

2. ZASADY SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku, za wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku, które zostały opisane we nocie 7.3 do skróconego sprawozdania finansowego.

3. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE, UJAWNIONE W SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2016 R.

3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2016	I poł. 2015	
Przychody ze sprzedaży	367 733	230 300	60%
Zysk brutto ze sprzedaży	79 869	56 459	41%
Koszty sprzedaży	22 856	23 173	(1)%
Koszty ogólnego zarządu	25 372	23 973	6%
Zysk operacyjny	30 740	7 492	310%
Wskaźnik EBITDA/przychody ze sprzedaży	9,1%	4,1%	118%
Zysk netto	23 660	5 165	358%
Zysk na akcję (PLN)	0,96	0,21	357%

3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2016	31.12.2015	
Aktywa ogółem	2 030 423	1 748 710	16%
Aktywa trwałe	31 735	18 760	69%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 998 688	1 729 950	16%
Zapasy	1 620 750	1 478 660	10%
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności	34 166	27 674	23%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 550	2 668	33%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	340 222	220 948	54%

3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2016	31.12.2015	
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	2 030 423	1 748 710	16%
Kapitał zakładowy	24 782	24 771	0%
Kapitał własny	826 405	883 136	(6)%
Zobowiązania ogółem	1 204 018	865 574	39%
Zobowiązania długoterminowe	253 252	432 147	(41)%
Zobowiązania krótkoterminowe	950 766	433 427	119%

4. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2016 R.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 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 Spółce prowadzonych jest jednocześnie ponad dwadzieścia 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 i Wrocław największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki.

W pierwszym półroczu 2016 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu 2016 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursynovia (Anody) etap 1	Popularny	72	7
Ursynovia (Anody) etap 2	Popularny	111	0
Premium etap 2	Popularny	236	0
Palladium etap 1	Popularny	214	0
Saska III	Popularny	347	12
Osiedle Pod Różami etap 3	Popularny	47	3
Żoliborz Artystyczny etap 5	Popularny	117	9
Żoliborz Artystyczny etap 6	Popularny	125	12
Żoliborz Artystyczny etap 7	Popularny	127	13
Wilno III etap 2	Popularny	125	4
Moderna etap 2	Popularny	194	0
Razem:		1 715	60

Projekty, których budowę zakończono w pierwszym półroczu 2016 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Klasyków Wille Miejskie etap I	Popularny	231	4
Aura etap Ib	Popularny	64	0
Wilno II etap 2	Popularny	249	14
Apartamenty Saska nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	0
Razem:		780	18

5. PROJEKTY DEWELOPERSKIE OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 3 935 lokali (t.j. mieszkań i lokali usługowych). W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 6 734 lokali.

6. ZARZĄDZANIE FINANSAMI

6.1. Struktura finansowania aktywów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2016	31.12.2015	
Aktywa ogółem	2 030 423	1 748 710	16%
Kapitał własny	826 405	883 136	(6)%
Zobowiązania ogółem	1 204 018	865 574	39%
Zobowiązania długoterminowe	253 252	432 147	(41)%
Zobowiązania krótkoterminowe	950 766	433 427	119%
Kredyty i obligacje długoterminowe	200 000	370 000	(46)%
Kredyty i obligacje krótkoterminowe	150 000	-	-
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	40,7%	50,5%	(19)%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	145,7%	98,0%	49%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	59,3%	49,5%	20%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	42,8%	42,3%	1%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	1,6%	17,3%	(91)%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	4,11	8,72	(53)%
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,78	1,27	(39)%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,65	1,09	(41)%

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 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 2016 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2016 roku względem stanu na koniec minionego roku wynika przede wszystkim z zobowiązania z tytułu dywidendy wypłaconej przez Spółkę w dniu 6 lipca 2016 roku oraz wzrostu przychodów przyszłych okresów, gdzie wykazywane są przede wszystkim wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat.

6.2. Przepływy środków pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2016	I poł. 2015	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	217 201	317 382	(32)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	134 263	(45 687)	(394)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(15 721)	27 304	(158)%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(19 536)	(24 000)	(19)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	316 207	274 999	15%

7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2016 ROKU

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2016 roku.

7.1. Czynniki makroekonomiczne

Na działalność Spółki w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Istotne dla działalności Spółki są czynniki makroekonomiczne dotyczące kondycji polskiej gospodarki: poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, poziom bezrobocia, sytuacja w branży deweloperskiej i budowlanej oraz koniunktura na rynku nieruchomości.

Kontynuacja dobrej koniunktury gospodarczej w pierwszej połowie 2016 roku w dalszym ciągu wspierała rynek mieszkaniowy. Mimo wzrostu niepewności co do przyszłej kondycji światowej gospodarki, bardzo dobra sytuacja na polskim rynku pracy oraz utrzymujące się rekordowo niskie stopy procentowe zapewniają sprzyjające warunki dla branży deweloperskiej.

7.2. Dostępność kredytów hipotecznych

W I połowie 2016 roku widoczne było ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, do którego przyczyniły się przede wszystkim: tzw. podatek bankowy i wzrost marż kredytów hipotecznych, wzrost wymaganego minimalnego wkładu własnego do 15% wartości nieruchomości, wyczerpywanie się środków rządowego programu *Mieszkanie dla Młodych*.

Wprowadzeniu od 1 lutego 2016 roku podatku od aktywów bankowych towarzyszyło ograniczenie akcji kredytowej i podwyższenie marż nowo udzielanych kredytów hipotecznych. Należy jednak podkreślić, że nawet przy wyższych marżach, dzięki rekordowo niskim stopom procentowym, koszt kredytu hipotecznego w złotych wciąż jest na poziomie zbliżonym do historycznego minimum.

W opinii Zarządu Spółki, wzrost minimalnego wkładu własnego do 15% wartości nieruchomości nie wpłynął istotnie na popyt. Ma to zapewne związek z faktem, że oferta Spółki składa się w znacznej mierze z mieszkań o podwyższonym standardzie i wielu spośród klientów Dom Development S.A. nabywa mieszkania za gotówkę (ok. 40% ogółu transakcji w II kwartale 2016 roku) lub przy relatywnie niskim udziale finansowania dłużnego. Brak jest wiarygodnych danych na temat udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym, można jednak zakładać, że ich udział w Dom Development jest znacząco powyżej średniej. W związku z powyższym, popyt na mieszkania oferowane przez Spółkę nie jest szczególnie wrażliwy na wzrost wymaganego minimalnego wkładu własnego.

Wygaszanie programu *Mieszkanie dla Młodych* także nie odbiło się istotnie na popycie na mieszkania oferowane przez Spółkę i Grupę. Ma to zapewne związek z faktem, że mieszkania popularne, kwalifikujące

się do dopłat nie stanowią dominującego segmentu w strukturze oferty Spółki i Grupy. W opinii Zarządu dopłaty w ramach *Mieszkania dla Młodych* nie były czynnikiem przeważającym o decyzji o zakupie mieszkania, ponieważ beneficjenci programu to przede wszystkim osoby, które zaspokajają swoje podstawowe potrzeby mieszkaniowe i w miarę posiadania zdolności kredytowej decydują się na nabycie własnego lokum.

7.3. Ryzyko kursowe

Od 1 lipca 2014, zgodnie z Rekomendacją S KNF, banki są zobowiązane do udzielania kredytów hipotecznych klientom detalicznym wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód. W ten sposób ryzyko kursowe nowo udzielanych kredytów hipotecznych zostało wyeliminowane.

Duży udział kredytów walutowych wśród udzielonych wcześniej kredytów hipotecznych niesie za sobą zagrożenie niewypłacalności kredytobiorców i poszerzenia oferty o kupione przez nich mieszkania przejęte przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Kredyty walutowe zaciągnięte w przeszłości przy niższych niż obecne kursach walut obcych w wyniku deprecjacji złotego względem euro czy franka szwajcarskiego, niejednokrotnie przewyższają rzeczywistą wartość nieruchomości, która stanowi ich zabezpieczenie. W związku z poprawą ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, dysproporcja między wartością tych nieruchomości a zobowiązaniem hipotecznym powinna jednak ulegać stopniowej redukcji. W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji ryzyko kursowe nie stanowi istotnego czynnika wpływającego na rynek mieszkaniowy.

7.4. Koncentracja działalności na rynku warszawskim

Dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Spółki koncentruje się głównie 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 największy rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju.

Siła rynku pracy potwierdzona przez rekordowo niską stopę bezrobocia na koniec I półrocza 2016 roku (8,8%) sprawia, że wiele osób decyduje się na migrację zarobkową do największych miast, przede wszystkim do Warszawy, pełniąc funkcję nie tylko administracyjnej, ale i biznesowej stolicy Polski. Migracja zarobkowa jest istotnym źródłem popytu na mieszkania o dużym potencjale na przyszłość, zwłaszcza na stołecznym rynku.

Dom Development S.A. od 2011 roku prowadzi działalność także we Wrocławiu. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki w pozostałych głównych miastach Polski.

7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

Obserwowane ożywienie po stronie popytu przekłada się na wzrost skali inwestycji mieszkaniowych. Chcąc utrzymać poziom i jakość oferty, spółki deweloperskie muszą stale uzupełniać swój bank ziemi. Prowadzi to do wzmożonej konkurencji na rynku gruntów, przez co pozyskiwanie nowych działek staje się coraz

trudniejsze. Znaczne zasoby kapitału oraz bardzo doświadczony zespół do spraw zakupów nieruchomości stanowią o przewadze konkurencyjnej Spółki i Grupy na rynku gruntów. Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Spółka posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata.

7.6. Decyzje administracyjne

Specyfika projektów deweloperskich 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.

Spółka posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich co pozwala jej na zminimalizowanie ryzyka związanego z uzależnieniem działalności operacyjnej od decyzji administracyjnych. Potwierdzeniem wysokich kompetencji w tej dziedzinie jest terminowe wprowadzanie kolejnych inwestycji oraz relatywnie krótki czas pomiędzy zakupem gruntu a rozpoczęciem budowy.

7.7. Zarządzanie ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem w Dom Development S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W procesie tym 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. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNYCH SZESZCIU MIESIĘCY

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Spółki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy należy uznać:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym,
- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Spółki w systemie generalnego wykonawstwa,
- dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

9.1. Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2016 r.

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu

9.2. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2016 r.

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej

10. WYKAZ AKCJONARIUSZY

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 2016 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,42	14 726 172	59,42	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd.
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r., jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.

11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2016 r. przedstawia poniższa tabela.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016	
Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-
Janusz Zalewski	311 000	69 000	380 000	-
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500	-
Janusz Stolarczyk	105 200	16 830	122 030	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-
Rada Nadzorcza				
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-
Mark Spiteri	900	-	900	-

12. PROGNOZY

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

13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2016 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 26 518 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 25 003 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 514 tys. zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 7.17 do skróconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2016 roku.