



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2017 roku

**Sprawozdanie Zarządu z działalności**

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**w pierwszym półroczu 2017 roku**

Warszawa, 23 sierpnia 2017 r.

## SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2017 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 .....	4
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 2017 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 .....	6
4. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2017 R. ....	6
5. PROJEKTY DEWELOPERSKIE SPÓŁKI OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU .....	7
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 2017 roku.....	8
7.1. Czynniki makroekonomiczne.....	8
7.2. Dostępność kredytów hipotecznych .....	9
7.3. Ryzyko kursowe .....	9
7.4. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim.....	9
7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty .....	10
7.6. Decyzje administracyjne .....	10
7.7. Zarządzanie ryzykiem .....	10
8. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy.....	11
9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA .....	11
9.1. Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2017 r. ....	11
9.2. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2017 r. ....	11
10. WYKAZ AKCJONARIUSZY.....	12
11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) .....	12
12. PROGNOZY .....	12
13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	12
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	13



## **ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2017 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w pierwszym półroczu 2017 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2017 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 23 sierpnia 2017 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 57,65% 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 2017 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 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
Dom Land sp. z o.o.	Polska	0%	0%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:</b>				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności

\* spółki nabyte w pierwszym półroczu 2017 roku (patrz punkt 1.2)

## 1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz spółek zależnych wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Spółka, bezpośrednio lub poprzez spółki zależne działa na trzech obszarach Polski. Są to: Warszawa i okolice, Trójmiasto i okolice oraz Wrocław.

Projekty deweloperskie Grupy w Warszawie 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. Projekty deweloperskie Grupy we Wrocławiu realizowane są bezpośrednio przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o. Część budowlana projektów deweloperskich na obydwu rynkach prowadzona jest w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

Projekty deweloperskie na rynku trójmiejskim prowadzone są na ogół przez specjalnie powołane w tym celu spółki celowe należące do Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. („Grupa Euro Styl”). Nadzór nad realizacją tych inwestycji deweloperskich oraz sprzedaż prowadzone są przez Euro Styl S.A. Projekty Grupy Euro Styl (część budowlana) prowadzone są poprzez wyspecjalizowaną spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., należącą do Grupy Euro Styl, która prowadzi budowy poprzez zatrudnianie wyspecjalizowanych podwykonawców do poszczególnych rodzajów robót budowlanych.

### W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku:

- Spółka i Grupa nie zaniechały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Akwizycja Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.  
W dniu 8 czerwca 2017 roku Spółka nabyła za łączną kwotę 260 mln zł. 100% akcji w Euro Styl S.A. z siedzibą w Gdańsku oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym Euro Styl Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („Transakcja”). W wyniku Transakcji Dom Development S.A. uzyskał pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A. prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic.
- W dniu 19 maja 2017 r. zakończona została likwidacja spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji.  
W wyniku likwidacji FMI na własność Spółki przeszło prawo wieczystego użytkowania gruntu i środki pieniężne. Likwidacja ta nie miała istotnego wpływu na działalność Spółki i Grupy.
- Grupa nie dokonała żadnych innych 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.

## 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 2016 roku, za wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2017 roku, które zostały opisane w notcie 7.3 do skróconego sprawozdania finansowego.

### 3. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE, UJAWNIONE W SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 R.

#### 3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2017	I poł. 2016	
Przychody ze sprzedaży	420 091	367 733	14%
Zysk brutto ze sprzedaży	113 067	79 869	42%
Koszty sprzedaży	28 275	22 856	24%
Koszty ogólnego zarządu	24 653	25 372	(3)%
Zysk operacyjny	55 371	30 740	80%
Wskaźnik EBITDA/przychody ze sprzedaży	13,9%	9,1%	53%
<b>Zysk netto</b>	<b>45 130</b>	<b>23 660</b>	<b>91%</b>
Zysk na akcję (PLN)	1,82	0,96	90%

#### 3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2017	31.12.2016	
Aktywa ogółem	2 156 573	1 978 252	9%
Aktywa trwałe	318 145	170 940	86%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 838 428	1 807 312	2%
Zapasy	1 536 802	1 360 371	13%
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności	26 113	9 231	183%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 518	2 612	35%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	271 995	435 098	(37)%

### 3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2017	31.12.2016	
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	2 156 573	1 978 252	9%
Kapitał zakładowy	24 868	24 782	0%
Kapitał własny	853 966	931 129	(8)%
Zobowiązania ogółem	1 302 607	1 047 123	24%
Zobowiązania długoterminowe	271 588	325 738	(17)%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 031 019	721 385	43%

## 4. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2017 R.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Najważniejszym wydarzeniem dla Spółki była akwizycja trójmiejskiego dewelopera Euro Styl S.A., będącego podmiotem dominującym Grupy Euro Styl, dzięki której Grupa rozszerzyła swoją działalność o nowy, bardzo obiecujący rynek z dużym potencjałem dla Spółki. Akwizycja ta miała na celu wejście Grupy na rynek trójmiejski, na którym działa Grupa Euro Styl oraz zapewnienie, w krótkim okresie czasu, istotnego wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki. Opis transakcji nabycia Grupy Euro Styl oraz jej struktura zamieszczone są w skróconym sprawozdaniu finansowym w pkt 7.5.

W Spółce prowadzonych jest jednocześnie prawie trzydzieści 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 Spółce i 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, Trójmiasto i Wrocław największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki.

W pierwszym półroczu 2017 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu 2017 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Wilno VI etap 1	Popularny	300	9
Premium etap 4	Popularny	248	0
Premium etap 5	Popularny	109	4
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6
Osiedle Forma etap 2	Popularny	192	7
Amsterdam etap 2	Popularny	307	7
Cybernetyki 17 etap 1	Popularny	145	1
Cybernetyki 17 etap 2	Popularny	236	11
Moderna etap 3	Popularny	163	24
Wille Lazurowa etap 2	Popularny	102	0
<b>Razem:</b>		<b>1 891</b>	<b>69</b>

Projekty, których budowę zakończono w pierwszym półroczu 2017 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Premium etap 1	Popularny	191	15
Osiedle Przyjaciół etap 3	Popularny	93	2
Apartamenty Mokotów nad Skarpą	Popularny	183	1
Moderna etap 1	Popularny	167	4
<b>Razem:</b>		<b>634</b>	<b>22</b>

## 5. PROJEKTY DEWELOPERSKIE SPÓŁKI OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 4 676 lokali (tj. mieszkań i lokali usługowych). W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 6 878 lokali.

## 6. ZARZĄDZANIE FINANSAMI

### 6.1. Struktura finansowania aktywów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2017	31.12.2016	
Aktywa ogółem	2 156 573	1 978 252	9%
Kapitał własny	853 966	931 129	(8)%
Zobowiązania ogółem	1 302 607	1 047 123	24%
Zobowiązania długoterminowe	271 588	325 738	(17)%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 031 019	721 385	43%
Kredyty i obligacje długoterminowe	210 000	260 000	(19)%
Kredyty i obligacje krótkoterminowe	50 000	120 000	(58)%
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>			
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	39,6%	47,1%	(16)%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	152,5%	112,5%	36%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	60,4%	52,9%	14%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	30,6%	41,2%	(26)%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	(1,3)%	(5,5)%	(77)%
<u>Wskaźniki płynności</u>			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	4,24	4,85	(13)%
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,70	1,20	(42)%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,52	1,11	(53)%



W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 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 2017 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2017 roku względem stanu na koniec minionego roku wynika przede wszystkim ze wzrostu przychodów przyszłych okresów gdzie wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”.

Na zmniejszenie wskaźników płynności, zwłaszcza „wskaźnika szybkiego” i „wskaźnika natychmiastowego” główny wpływ miał: dokonana w czerwcu 2017 roku akwizycja Grupy Euro Styl (patrz nota 1.2) oraz wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych.

## 6.2. Przepływy środków pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2017	I poł. 2016	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	412 335	217 201	90%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	227 605	134 263	70%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(292 807)	(15 721)	1763%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(120 000)	(19 536)	514%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	227 133	316 207	(28)%

Na ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto główny wpływ miała opisana w notcie 1.2 akwizycja Grupy Euro Styl.

Na ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej netto główny wpływ miały wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych.

## 7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2017 ROKU

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2017 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 2017 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 niskie stopy procentowe zapewniają sprzyjające warunki dla branży deweloperskiej.

## 7.2. Dostępność kredytów hipotecznych

W I połowie 2017 roku obawy budziła Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu. Obawy dotyczące braku odpowiedniego przygotowania ze strony instytucji udzielających kredyty okazały się przedwczesne, gdyż proces wdrożenia ww. Ustawy przebiegł bezproblemowo. Wejście w życie nowych uregulowań nie spowodowało nowych problemów związanych z uzyskaniem kredytu.

W opinii Zarządu Spółki, wzrost minimalnego wkładu własnego do 20% wartości nieruchomości nie wpłynął istotnie na popyt. Ma to zapewne związek z faktem, że oferta Grupy składa się w znacznej mierze z mieszkań o podwyższonym standardzie i wielu spośród klientów Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nabywa mieszkania za gotówkę (ok. 40% ogółu transakcji w II kwartale 2017 roku) lub przy relatywnie niskim udziale finansowania dłużnego. Popyt na mieszkania oferowane przez Grupę nie jest więc szczególnie wrażliwy na wzrost wymaganego minimalnego wkładu własnego. Dodatkowym elementem, który nie spowodował zmian jest możliwość ubezpieczenia połowy wymaganego wkładu własnego przy wpłacie 10% wymaganych środków.

Wygazanie 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 stanowią niewielki udział 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 a od 22 lipca 2017 roku również pozostałe instytucje mogące udzielać kredytów hipotecznych, są zobowiązane do udzielania ich wyłącznie w walucie, w jakiej klient uzyskał 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 otrzymują.

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. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim

Aktywność Grupy koncentruje się głównie na rynkach: warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim. Największa działalność Grupy jest na rynku warszawskim, co w dużym stopniu uzależnia wyniki Grupy od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to największy i najlepszy rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Grupa ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju.

Siła rynku pracy potwierdzona przez utrzymującą się niską stopę bezrobocia na koniec I półrocza 2017 roku (6,3%- woj. mazowieckie, 2,5% - Warszawa) 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.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. od 2011 roku prowadzi działalność także we Wrocławiu, a od 8 czerwca 2017 roku również w Trójmieście, który jest dla Spółki rynkiem o dużym potencjale.

Analizowana jest możliwość dalszej ekspansji Grupy 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, wruszeń 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, kontroli 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 SPÓŁKĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNYCH SZEŚCIU 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 2017 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 2017 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 Spółki („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2017 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 335 879	57,65	14 335 879	57,65	(390 293)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,85	1 454 050	5,85	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,28	1 313 383	5,28	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,15	1 280 750	5,15	-

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

## 11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEN 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 2017 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	31 500	-	31 500	25 000	-
Janusz Stolarczyk	122 030	-	122 030	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
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 2017 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 2017 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 2017 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 29,1 mln zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 26,9 mln zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2,2 mln 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 2017 roku.