



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2007 ROKU

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 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 XIX 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 2007 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w , która posiadała 63,10% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanacja – 7,16% i Grzegorz Kiełpsz – 5,74%.

1. Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2007 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 o.o.	Warszawa	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z	Warszawa	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%	konsolidacja pełna
Wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Warszawa	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Na dzień 30 czerwca 2007 r. Spółka posiadała również udziały w podmiotach stowarzyszonych, konsolidowanych metodą praw własności:

- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” z siedzibą w Warszawie: 49,26% udziału w kapitale podstawowym,
- Dom Development Grunty sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 46% udziału w kapitale podstawowym.

Spółka oraz Grupa będą kontynuować swoją działalność przez co najmniej 12 miesięcy po dniu 30 czerwca 2007 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 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 współkontrolowana 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 2007 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 2007 r.

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

	I poł. 2007	I poł. 2006	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	401.886	348.989	15%
Koszty sprzedaży	14.109	10.441	35%
Koszty ogólnego zarządu	24.788	17.405	42%
Zysk operacyjny	109.886	73.004	51%
EBITDA	110.924	73.801	50%
Zysk netto	92.104	57.947	59%
Zysk na akcję (PLN)	3,75	2,65	42%

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

	30.06.2007	31.12.2006	Zmiana
Aktywa ogółem	1.028.497	923.923	11%
Aktywa trwale	26.913	17.046	58%
Aktywa obrotowe, w tym:	1.001.584	906.877	10%
Zapasy	759.201	594.865	28%
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności	32.783	60.808	-46%
Pozostałe aktywa obrotowe	7.113	23.670	-70%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	202.487	227.535	-11%

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

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

	30.06.2007	31.12.2006	Zmiana
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	1 028 497	923 923	11 %
Kapitał podstawowy	24 560	24 050	2 %
Kapitał własny	585 097	491 882	19 %
Zobowiązania ogółem	443 400	432 041	3 %
Zobowiązania długoterminowe	164 056	154 815	6 %
Zobowiązania krótkoterminowe	279 344	277 227	1 %

4. Istotne zdarzenia oraz opis działalności Grupy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2007 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.

W pierwszym półroczu 2007 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:

<i>projekt</i>	<i>Segment</i>	<i>liczba mieszkań</i>
Olimpia 2 faza 3	Popularny	116
Derby 7 faza 1/2	Popularny	127

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

<i>projekt</i>	<i>Segment</i>	<i>liczba mieszkań</i>
Derby 15	Popularny	277
Olbrachta faza 1	Popularny	243
Olimpia 2 faza 5	Popularny	63
Derby 17	Popularny	185

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

5. Przyszłe inwestycje

Według stanu na dzień 30 czerwca 2007 roku Grupa posiadała w planie 36 zdefiniowane nowe projekty developerskie.

<i>Segment</i>	<i>liczba mieszkań</i>
popularny	5.783
apartamenty o podwyższonym standardzie	384
apartamenty luksusowe.....	11
domy jednorodzinne	128

6. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

Całkowita kwota niespłaconych kredytów, pożyczek oraz obligacji wynosiła na dzień 30 czerwca 2007 roku 201.212 tysiące złotych.

Szczegółowe informacje dotyczące powyższych zobowiązań przedstawiono w notach 14 i 16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2007 roku.

7. Zarządzanie finansami

Skonsolidowana struktura finansowania aktywów Grupy (w tys. zł)

	30.06.2007	31.12.2006	Zmiana
Aktywa ogółem	1.028.497	923.923	11%
Kapitał własny	585.097	491.882	19%
Zobowiązania ogółem	443.400	432.041	3%
Zobowiązania długoterminowe	164.065	154.815	6%
Kredyty i pożyczki długoterminowe oraz obligacje	95.691	102.200	-6%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	105.521	98.915	7%
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	57%	53%	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	43%	47%	
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	28%	31%	
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego.....	48%	56%	
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	76%	88%	
Wskaźnik płynności 1	3,59	3,27	
Wskaźnik płynności 2 (szybki)	0,87	1,13	
Wskaźnik płynności 3 (natychmiastowy).....	0,72	0,82	

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2007 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 2007 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Grupa będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych (w tys. zł)

	I poł. 2007	I poł. 2006	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	227.535	73837	208%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto.....	(20.383)	73.450	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(1.514)	(946)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto.....	(3.151)	1.961	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	202.437	148.302	37%

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 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 domy 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

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.

Ryzyko związane z podatkami - Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. W szczególności należy wskazać, iż z dniem 1 stycznia 2008 roku stawka podatku VAT z tytułu sprzedaży mieszkań i domów o dużych powierzchniach, które nie spełniają definicji tzw. "budownictwa społecznego" może wzrosnąć z 7% na 22%. Obecnie brak jest ostatecznych uregulowań w tej kwestii zarówno w prawodawstwie polskim jak również europejskim. Istnieje ryzyko, że po okresie zwiększonego popytu w oczekiwaniu na podwyżkę podatku VAT, po jej wprowadzeniu popyt zmaleje lub część tego kosztu zostanie przeniesiony na developera.

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 2007 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zarządzaniu Spółką i Grupą.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

10. Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu podmiotu dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2007 r.

Jarosław Szanajca	– Prezes Zarządu
Janusz Zalewski *	– Wiceprezes Zarządu
Grzegorz Kiełpsz	– Wiceprezes Zarządu
Janusz Stolarczyk	– Członek Zarządu
Terry Roydon	– Członek Zarządu

* W dniu 26 kwietnia 2007 r. Wiceprezes Zarządu Spółki Pan Janusz Zalewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu. Pan Janusz Zalewski będzie pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu do dnia 28 września 2007 r.

Wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani w dniu 29 grudnia 2006 r. na wspólną trzyletnią kadencję.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2007 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

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani w dniu 29 grudnia 2006 r. na wspólną trzyletnią kadencję.

11. Kapitał podstawowy Spółki

Na dzień 30 czerwca 2007 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								

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

Na dzień 30 czerwca 2007 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 Szanacja – 7,16% i Grzegorz Kiełpsz – 5,74%.

Szczegółowe informacje odnośnie akcji Spółki opisano w nocie 11 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przygotowanego za okres sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2007 roku.

12. Opcje na akcje

W okresie sześć miesięcy zakończonym 30 czerwca 2007 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 38 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przygotowanego za okres zakończony 30 czerwca 2007 roku.

13. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2007 roku.

14. Ważne zdarzenia po 30 czerwca 2006 roku

19 lipca 2007 r. Dom Development S.A. zawarła z firmą Archicom Projekt 8 Sp. z o.o. umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Wrocław położonego we Wrocławiu przy ulicy Nyskiej o pow. ok. 1,9 ha. Na gruncie tym Spółka planuje zrealizować projekt deweloperski składający się z ok. 500 mieszkań o łącznej wartości ok. 200.000.000 złotych. Spółka zamierza rozpocząć realizację projektu w końcu 2008 roku.

Dom Development S.A. zakupił nieruchomość gruntową za ok. 92 mln zł pod budowę blisko 1600 mieszkań na Kępie Gocławskiej w Warszawie. Zakupiony grunt ma powierzchnię 67 244 m² i znajduje się w rejonie ulic Bora-Komorowskiego, Trasy N-S i Trasy Anińskiej. Na gruncie tym Spółka planuje zrealizować projekt deweloperski o łącznej wartości ok. 745.000.000 złotych. Spółka zamierza rozpocząć realizację projektu na wiosnę 2009 roku.

W dniu 28 sierpnia 2007 roku Spółka wykonała opcję CALL na podstawie Umowy o Obsługę i Gwarantowanie Emisji Obligacji z dnia 22 czerwca 2004 roku zawartej z PKO BP S.A. i BOŚ S.A.. W związku z powyższym Spółka nabyła 250 sztuk Obligacji Serii A w celu ich umorzenia. Średnia jednostkowa cena nabycia (wartość nominalna plus odsetki) wynosi 201.547,44 zł natomiast wartość nominalna 1 obligacji to 200.000,00 zł. Łączna wartość nabytych obligacji wynosi 50.386.860,00 zł.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2007 roku

Warszawa, 11 września 2007

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kiełpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu