

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

z nieskrywaną satysfakcją, w imieniu Zarządu Dom Development S.A. oraz własnym, przedstawiam Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2011. Niniejszy dokument kieruję do naszych Akcjonariuszy, Inwestorów, Uczestników rynku kapitałowego, Klientów oraz pozostałych Interesariuszy.



Trudno podsumować jednym zdaniem kondycję sektora nieruchomości mieszkaniowych w 2011 roku. W naszej opinii, rynek ten wykazywał oznaki ożywienia w stosunku do lat poprzednich, zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej. Sytuacja gospodarstw domowych w Warszawie – na naszym podstawowym rynku prowadzenia działalności – poprawiła się w stosunku do roku 2010<sup>1</sup>. Klienci mieli duży wybór, a także dość korzystne możliwości finansowania i dopłat rządowych. Mieszkania kupowane były przede wszystkim na potrzeby własne, nie inwestycyjne. W ciągu ostatnich 12 miesięcy, sprzedaż małych mieszkań niezmiennie dominowała w transakcjach rynkowych. Jednocześnie muszę wspomnieć, że rok 2011 to czas wielu zmian na rynku kredytów hipotecznych. Szczególne znaczenie miały tu rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego: rekomendacja T, która w praktyce zaczęła obowiązywać w 2011 roku, a zgodnie z którą rata kredytu nie może przekraczać 50% dochodu netto oraz nowelizacja rekomendacji S II, której zapisy implikują m.in. nowy, mniej korzystny dla kredytobiorcy, sposób liczenia zdolności kredytowej. Obserwowane na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy systematyczne zaostrzenie polityki kredytowej przez banki, wycofanie się z kredytów dewizowych, a jednocześnie ciągle zwiększanie udziału kredytów złotych w portfelach, znacznie ograniczyły możliwości finansowania dłużnego polskiego kredytobiorcy. Dodatkowo, nowelizacja programu „Rodzina na Swoim” obniżyła siłę zakupową potencjalnego nabywcy mieszkania. Funkcjonowanie w tak trudnym otoczeniu ekonomicznym było dużym wyzwaniem, tym większą satysfakcją okazał się sukces wdrożonych przez Spółkę produktów finansowych „Start”, „Student na swoim”, „Singiel na swoim”, „Part Exchange” oraz „Mój własny dom”. Zabieg ten przyczynił się z jednej strony do poprawienia możliwości finansowych naszych Klientów, z drugiej – do wzrostu konkurencyjności naszej oferty.

Podsumowując miniony rok należy przede wszystkim podkreślić, że był to czas w którym Dom Development konsekwentnie realizował swoje cele strategiczne. Po pierwsze, utrzymał, a nawet wzmocnił pozycję jako wiodący deweloper mieszkaniowy na rynku warszawskim, osiągając udział w rynku szacowany na 14,2%<sup>2</sup>. Po drugie, Spółka dbała o zapewnienie sobie odpowiedniego poziomu finansowania, umożliwiającego realizację planów w zakresie działalności operacyjnej oraz rozwoju działalności. Po trzecie,

<sup>1</sup> Obliczenia własne Dom Development S.A. na podst. danych makroekonomicznych, pokazujących ile m<sup>2</sup> mieszkania można kupić za przeciętną pensję w m. st. Warszawie w poszczególnych miesiącach.

<sup>2</sup> „Monitoring sprzedaży lokali w inwestycjach wybranych deweloperów warszawskich – IV kwartał 2011”, RedNet Consulting Sp. z o.o.



Zarząd i menedżerowie skutecznie identyfikowali i starali się ograniczać rodzaje ryzyka, które mogłyby mieć negatywny wpływ na osiągnięcie celów biznesowych Spółki. I wreszcie po czwarte, Spółka koncentrowała się na rozwoju skali i zwiększaniu efektywności działalności w segmencie mieszkań popularnych. Konsekwentnie realizowaliśmy też strategię w zakresie banku ziemi, mającą na celu zabezpieczenie wystarczającej ilości gruntu na co najmniej cztery lata działalności (przy zbliżonej skali operacji).

Wzorem lat ubiegłych, w roku 2011 Spółka prowadziła działalność przede wszystkim w Warszawie – na najbardziej atrakcyjnym rynku, w którym niezmiennie widzimy dużą szansę na znaczące zwiększenie przychodów oraz skali działalności. Projekty Dom Development były bardzo atrakcyjne, w dobrych lokalizacjach, stąd Klienci chętnie kupowali mieszkania nawet na bardzo wstępnym etapie budowy. W nowy rok weszliśmy ze stanem wyrobów gotowych stanowiących już tylko niecałe 13% oferty Spółki.

Przyglądając się naszym działaniom operacyjnym w minionych miesiącach, muszę zwrócić Państwa uwagę na trzy ważne dla nas projekty. W II kwartale 2011 roku Dom Development rozpoczął przekazywanie mieszkań na osiedlu Saska, które zostało wprowadzone do sprzedaży pod koniec 2009 roku i było to największe w dotychczasowej historii Spółki przedsięwzięcie mieszkaniowe liczące 1585 mieszkań. Osiedle Saska to pierwsza duża inwestycja w Polsce, której start realizacji rozpoczął się po ostatnim światowym kryzysie ekonomiczno-finansowym. Z kolei, największą inwestycją realizowaną obecnie przez Dom Development jest osiedle Wilno, na którym – zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego – przewiduje się realizację 5000 mieszkań. Spółka, zgodnie z planem miejscowym rozpoczęła na tym terenie budowę 2000 mieszkań. I wreszcie, podtrzymując zainteresowanie Bemowem i uznając Żoliborz za atrakcyjny kierunek inwestycyjny, Spółka nabyła w 2011 roku grunty przy ulicy Powązkowskiej, gdzie w ramach wieloetapowego projektu zamierza zbudować przeszło 1700 mieszkań. To duże wyzwania, ale jeszcze większa satysfakcja, że jesteśmy w stanie samodzielnie realizować tak poważne inwestycje.

Wejście na rynki innych miast w Polsce było drugoplanowym celem biznesowym Dom Development, który zaczął być realizowany w ubiegłym roku, kiedy to rozpoczęliśmy budowę dwóch etapów osiedla Oaza we Wrocławiu. Spółka analizuje i rozważa opłacalność rozwoju działalności w kolejnych miastach, nie są to jednak plany na najbliższe miesiące.

Wchodząc w rok 2011 byliśmy przekonani, że jesteśmy na dobrej drodze, a zaplanowane działania pozwolą nam na wzmocnienie pozycji rynkowej Spółki. Osiągnęliśmy znacznie więcej niż zakładaliśmy. Dzięki atrakcyjnej ofercie, konsekwentnej polityce sprzedażowej opartej na elastycznym reagowaniu na potrzeby rynku (m.in. przeprojektowaniu niektórych inwestycji w kierunku zapewnienia oferty dla Klientów o niższej zdolności kredytowej), Dom Development zapewnił sobie stabilną sprzedaż w ilości 1735 mieszkań. Satysfakcjonujące były zarówno wyniki operacyjne, jak i stan majątku na koniec roku. Dom Development wypracował przychody w wysokości 584,3 mln złotych, przewyższając przychody roku 2010 o 70,6 mln złotych. Spółka odnotowała znaczący wzrost skonsolidowanego zysku netto o 103% do kwoty 82,1 mln złotych. Bardzo dobre wyniki to, w głównej mierze, efekt startu w połowie roku przekazania pierwszych pokryzysowych projektów – przekraczając pierwotne założenia przekazaliśmy 1282 mieszkania. Warto dodać, że w nowy rok Dom Development wszedł z liczbą 1619 mieszkań sprzedanych, nie przekazanych. W naszej ocenie to niezwykle komfortowa sytuacja, ponieważ zapewni nam przychody na najbliższe kwartały.



Uwzględniając dokonaną we wrześniu 2011 roku gotówkową transakcję zakupu ziemi za ponad 170 milionów złotych, utrzymaliśmy płynność finansową Spółki na zadawalającym nas poziomie, czego potwierdzeniem jest wartość długu netto na ostatni dzień grudnia w wysokości 106,9 mln złotych. Dzięki konserwatywnym, acz elastycznym sposobom zarządzania finansami, na koniec roku Grupa dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 380,2 mln złotych. Ostatnie kwartały to także sukcesywne obniżanie wskaźnika zadłużenia netto Spółki w stosunku do jej kapitałów własnych, który na koniec roku wyniósł 12,8%. Z satysfakcją mogę powiedzieć, że nasze ubiegłoroczne wyniki dają nam komfort patrzenia w przyszłość. Konsekwentnie realizowany budżet w połączeniu z wdrożonymi działaniami prowadzącymi do wzrostu sprawności operacyjnej, umożliwiły wypracowanie wyników finansowych przekraczających oczekiwania rynku, które dadzą Zarządowi podstawę do kontynuowania polityki corocznej wypłaty dywidendy.

Nasze sukcesy – te widoczne w wynikach ekonomicznych oraz te niemierzalne – są efektem dobrze zaplanowanej strategii biznesowej, którą Zarząd przyjął i konsekwentnie realizuje od momentu debiutu giełdowego w 2006 roku. Potwierdzeniem słuszności podejmowanych przez nas decyzji są także przyznawane Spółce liczne nagrody, które są dla nas ogromnym zaszczytem i ukoronowaniem naszej codziennej pracy. W roku 2011 anglojęzyczny magazyn nieruchomościowy CIJ Journal ogłosił ranking 50 najlepszych deweloperów w Centralnej i Wschodniej Europie, w którym zostaliśmy uznani za najlepszą firmę deweloperską ostatniej dekady!<sup>3</sup> Ponadto, Dom Development otrzymał Perłę Polskiej Gospodarki przyznawaną przez miesięcznik Polish Market oraz Instytut Nauk Ekonomicznych Polskiej Akademii Nauk, a także zdobył drugie miejsce w rankingu Mieszkaniowa Marka Roku. W tym miejscu warto wspomnieć, że rok 2011 był dla nas czasem świętowania dwóch rocznic: 15-lecie działalności Dom Development oraz 5-lecie debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Cieszymy się, że nasza działalność i produkty niezmiennie spotykają się z tak dużym zainteresowaniem.

Patrząc w przyszłość, rok 2012 wydaje się być rokiem wyzwań i próby, nie tylko dla branży deweloperskiej, ale całej gospodarki. Powodzenie na rynku mieszkaniowym będzie przede wszystkim zależało od kondycji polskiej gospodarki, ponieważ słabsze tempo rozwoju i związana z nim niepewność na rynku pracy może wpłynąć na decyzje dotyczące zakupu mieszkania. Rynek mieszkaniowy w 2012 roku będzie kształtował się także pod wpływem czynników, których genezą były inicjatywy podjęte w minionym roku. W konsekwencji obniżonej zdolności kredytowej i ograniczenia skali dofinansowania rządowego w ramach programu „Rodzina na swoim” (który zakończy się w grudniu 2012 roku), część Polaków może być zmuszona do wyboru mniejszego mieszkania lub przesunięcia terminu jego zakupu.

Co więcej, firmy z branży deweloperskiej od kwietnia 2012 muszą dostosować swoje działania operacyjne do nowych wymagań stawianych im w ramach ustawy deweloperskiej. Pod koniec roku 2011 na rynku pierwotnym obserwowaliśmy rekordową ofertę nowych mieszkań, a skoro nowe przepisy będą odnosić się do inwestycji, których sprzedaż zostanie rozpoczęta po wejściu ustawy w życie, możemy spodziewać się dalszego wzrostu podaży, związanego z chęcią realizacji projektów inwestycyjnych na starych warunkach. Konsekwentne zwiększanie się dysproporcji pomiędzy podażą i popytem może przełożyć się w nadchodzącym okresie na wzrost cenowej konkurencji między deweloperami. Jednak biorąc pod uwagę rozwój Polskiej gospodarki i tendencje społeczno-ekonomiczne, jako Zarząd podtrzymujemy nasze

<sup>3</sup> Pełen ranking dostępny jest pod poniższym linkiem: [http://www.cijjournal.com/e\\_shots/e\\_cij/2011/July/Cij\\_Summer\\_2011.pdf](http://www.cijjournal.com/e_shots/e_cij/2011/July/Cij_Summer_2011.pdf)



głębokie przekonanie, że zarówno średnio jak i długoterminowe perspektywy rynku nieruchomości są obiecujące.

Antycypując szanse i zagrożenia najbliższych okresów, Dom Development wchodzi w najbliższy rok ze bogatą ofertą mieszkań, dostosowaną do możliwości finansowych Polaków, z liczbą projektów planowanych oraz w realizacji, adekwatną do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz z atrakcyjnym bankiem ziemi, który zapewni dalszy rozwój Spółki w kolejnych latach. Nadal jednak będziemy poszukiwać atrakcyjnych nieruchomości pod nowe projekty mieszkaniowe tym bardziej, że Spółka posiada znaczące środki finansowe zabezpieczone na potrzeby ewentualnych zakupów. Przed nami nowe wyzwania, w tym dalsze zwiększanie udziału w rynku. Dotychczasowa pozycja, na tle wyników branży deweloperskiej, mierzona ilością sprzedanych mieszkań pozwala z optymizmem patrzeć w przyszłość. Jestem przekonany, że działania podejmowane przez Dom Development przełożą się pozytywnie na kolejne sukcesy, na wzrost wartości Spółki. Chciałbym zapewnić, że dołożę wszelkich starań, by Spółka w dalszym ciągu rozwijała się dynamicznie, z korzyścią dla jej Pracowników oraz obecnych i przyszłych Akcjonariuszy. Obiecujemy w dalszym ciągu utrzymywać przejrzystą i transparentną politykę informacyjną, która zapewni wysoki poziom relacji z naszymi Akcjonariuszami i rynkiem, informując o wszystkich istotnych dla Spółki zdarzeniach mających wpływ na wycenę jej wartości.

W imieniu Zarządu oraz własnym, pragnę niniejszym podziękować wszystkim, dzięki którym Dom Development rozwija się, stawiając sobie coraz ambitniejsze cele. Bardzo serdecznie dziękuję Pracownikom i Współpracownikom Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. – gdyby nie ich ogromny wysiłek i zaangażowanie, osiągnięcie tak dobrych wyników w roku 2011 nie stałoby się możliwe. Chciałbym podziękować także naszym Akcjonariuszom i Klientom za zaufanie w zdolność realizacji naszej korporacyjnej wizji oraz Członkom Rady Nadzorczej – za wsparcie w procesie tworzenia wartości.

Z wyrazami szacunku,

Jarosław Szanajca  
Prezes Zarządu Dom Development S.A.