



OCENA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2017 ROKU

Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z Zasadą II.Z.10.1. Dobrych Praktyk Spółek
Notowanych na GPW 2016

1. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu zatwierdziła sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. („Spółka”) za rok obrotowy 2017 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2017.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę ogólny rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce oraz sytuację na rynku deweloperskim.

Od 2013 roku warunki na pierwotnym rynku mieszkań ulegały systematycznej poprawie z roku na rok. Ten pozytywny trend utrzymał się również w roku 2016 i był kontynuowany w roku 2017, kiedy wolumeny sprzedaży rynkowej oraz sprzedaży raportowanej przez Dom Development S.A. wyznaczyły nowe rekordy. Można to przypisać głównie utrzymującym się rekordowo niskim stopom procentowym, stabilnej sytuacji gospodarczej oraz bardzo dobrej sytuacji na rynku pracy. Niski koszt kredytu oraz wzrost płac i spadek bezrobocia pozytywnie wpływały na dostępność i przystępność kredytów hipotecznych, natomiast niskie oprocentowanie lokat bankowych spowodowało wzrost popytu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym, co przełożyło się na wysoki udział zakupów gotówkowych.

Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne a w szczególności sytuację na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, pozycja finansowa Spółki utrzymała się na bardzo dobrym poziomie. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera również na wynikach ilościowych osiągniętych przez Spółkę na działalności operacyjnej.

Wyniki Spółki w 2017 roku, tak jak i w latach poprzednich, determinowane są przez ilość oddawanych do użytkowania osiedli mieszkaniowych i co za tym idzie, odpowiednim wolumenem przekazania. Wyniki osiągnięte poprzez realizację i zakończenie danych inwestycji mieszkaniowych były skutkiem podjętych znacznie wcześniej przez Zarząd decyzji dotyczących zakupów ziemi a w szczególności terminu rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W 2017 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 3 185 lokali na 17 osiedlach (w 2016 roku: 2 887 lokali na 19 osiedlach),
- sprzedała 3 272 lokale (w 2016 roku: 2 729 lokali),
- zakończyła budowę 2 662 lokali na 17 osiedlach (w 2016 roku: 2 302 lokali na 12 osiedlach),
- przekazała klientom 2 634 lokale (w 2016 roku: 2 482 lokale).

W 2017 roku działalność Spółki generowała wysokie zyski, na co wskazuje rachunek zysków i strat. W 2017 roku, Spółka osiągnęła całkowite dochody netto w wysokości 185,9 milionów zł, czyli znacznie większy (o 45%) w stosunku do tych osiągniętych w 2016 roku. Wynik roku 2017, zwłaszcza w porównaniu z rokiem 2016, można uznać za dobry, szczególnie że dynamika wzrostu zysku (46% rok do roku) istotnie przekraczała dynamikę wzrostu wolumenu (6% rok do roku) przekazanych lokali. Wypracowanie wyższej marży brutto przełożyło się bezpośrednio na wzrost marży zysku operacyjnego (EBITDA/przychody ze sprzedaży netto) z 14,1% w roku 2016 do poziomu 18,3% w roku 2017.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2017 roku, w związku z prowadzonymi inwestycjami budowy obiektów mieszkalnych, uzupełnianiem banku ziemi oraz akwizycją Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających poziomów wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i zachowaniu bezpieczeństwa finansowego.

Należy przewidywać, że w 2018 roku rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak polityka wobec stóp procentowych, sytuacja na rynku

pracy, kondycja branży budowlanej, czy nastroje na globalnych rynkach przekładające się na rynek pracy oraz skłonność do inwestowania w nieruchomości.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2017 roku działaniami umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości. Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na szybko zmieniającym się rynku mieszkaniowym. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich;
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań;
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku;
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki;
- wykorzystane istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób;
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych;
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymanie jakości;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe; oraz
- reagowanie na nowe utrudnienia legislacyjne.

Obecnie działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. prowadzona jest na trzech rynkach geograficznych – Spółka prowadzi projekty w Warszawie, zaś jej podmioty zależne – Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. działają odpowiednio na rynku trójmiejskim i we Wrocławiu. Wciąż większość działalności operacyjnej oraz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. przypada na Spółkę. W nadchodzących latach można spodziewać się wzrostu znaczenia podmiotów zależnych w wynikach Grupy.

Rada Nadzorcza wierzy, że kluczowe procesy operacyjne w Spółce pozostają na dobrym, profesjonalnym poziomie.

Specjaliści z działu nieruchomości zatrudnieni w Spółce identyfikują atrakcyjne i możliwe do zakupu lokalizacje pod przyszłe inwestycje developerskie na rynku nieruchomości, oszacowują ich potencjalną rentowność (przy współudziale specjalistów z innych działów Spółki) oraz finalizują zawarcie transakcji nabycia gruntu po otrzymaniu od Zarządu niezbędnej akceptacji.

Rok 2017 był kolejnym rokiem, w którym Zarząd pokazał, że jego polityka dotycząca wydatków Spółki na zakup gruntów została dostosowana do istniejącej i przewidywanej sytuacji rynkowej.

Pozostałe czynności związane z działalnością operacyjną Spółki powierzane są specjalistom do spraw realizacji inwestycji (na etapie projektowania i budowy), sprzedaży, obsługi klienta, aranżacji wnętrz oraz zarządzania nieruchomościami.

Pozycja rynkowa Spółki – utrzymującej pozycję największej firmy deweloperskiej na rynku warszawskim – na koniec 2017 roku była dobra. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zakumulowania odpowiedniego doświadczenia operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również marketingu, sprzedaży i finansowania tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki oraz jej grupy kapitałowej odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, w bilansie Dom Development S.A. suma pozycji „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” oraz „krótkoterminowe aktywa finansowe) wynosiła 227 milionów zł (na koniec

2016 roku: 435 milionów zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki w roku 2016 zmniejszyło się o 20 milionów zł do kwoty 360 milionów zł na dzień 31 grudnia 2017 roku. Należy podkreślić, że jedynym krótkoterminowym zadłużeniem odsetkowym w strukturze finansowania Spółki były obligacje o wartości 50 milionów złotych, które zostały wykupione w dniu 26 marca 2018 roku, których miejsce zajęła emisja obligacji o wartości 50 milionów złotych o terminie wykupu przypadającym 15 grudnia 2022 roku oraz kredyt o wartości 50 milionów złotych, który spółka spłaciła w I kwartale 2018 roku. Całkowite zadłużenie odsetkowe netto Spółki (zadłużenie brutto pomniejszone o środki pieniężne) na koniec 2017 roku znajdowało się na relatywnie niskim poziomie 133 milionów złotych, co świadczy o bardzo komfortowej sytuacji płynnościowej Spółki. Zarząd Spółki konsekwentnie utrzymuje niską relację całkowitego zadłużenia netto do kapitałów własnych, która na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 13%, zaś na dzień 31 grudnia 2016 roku miała wartość ujemną (zadłużenie odsetkowe netto było niższe od wartości środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych). W opinii Rady Nadzorczej, taki poziom dźwigni finansowej jest dla Spółki zadowalający i powinien zapewnić kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Tak niski obecnie poziom dźwigni finansowej pozwoli na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki wtedy gdy to będzie uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych, jak również umożliwi Spółce przetrwanie okresów wstrząsów na rynku.

Spółka jest wiodącym deweloperem nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych w miarę pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2017 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku w roku 2017.

Rada Nadzorcza również stwierdza z satysfakcją, że Spółka prowadzi swoją działalność z zachowaniem wysokiej etyki w biznesie i zasad ładu korporacyjnego. Taka reputacja wypracowana przez Spółkę jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego rozwoju Spółki z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

2. OCENA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

System kontroli wewnętrznej w Dom Development S.A. składa się z kontroli instytucjonalnej (w postaci audytów wewnętrznych i zewnętrznych) będącej w gestii komórki Audytu Wewnętrznego pracującego na podstawie wytycznych Komitetu Audytu oraz kontroli funkcjonalnej (tj. procedury, instrukcje, podział obowiązków i zadań). Komitet Audytu, funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej, monitoruje i przegląda sprawy związane z kontrolą wewnętrzną i zewnętrzną w Spółce. Komitet Audytu pełni funkcję nadzorczą w stosunku do programu Zarządzania Ryzykiem oraz komórki Audytu Wewnętrznego niezależnie od pełnienia swoich obowiązków w odniesieniu do audytów zewnętrznych.

W opinii Rady Nadzorczej poziom kontroli instytucjonalnej w 2017 roku funkcjonował na dobrym poziomie. W odniesieniu do procesu zarządzania ryzykiem w Spółce w 2017 roku, komórka Audytu Wewnętrznego została włączona proaktywnie w procesy o największym ryzyku i wymiarze finansowym i biznesowym. Były to w szczególności: proces akwizycji Grupy Kapitałowej Euro Styl (działającej na rynku trójmiejskim) oraz w proces nabycia prawa do wieczystego użytkowania o znacznej wartości i związanego z tym nabyciem spółki zależnej. Należy podkreślić, że Zarząd Spółki zaangażował do tych transakcji renomowanych zewnętrznych specjalistów w celu zaadresowania ryzyk finansowych, prawnych i podatkowych (usługi due diligence).

Zakres oraz jakość kontroli dokonywanych przez komórkę Audytu Wewnętrznego monitorowany był regularnie przez Komitet Audytu. Rada Nadzorcza uważa, że poziom współpracy pomiędzy komórką Audytu Wewnętrznego a Komitetem Audytu pozostał w 2017 roku na dobrym poziomie.

Kontrola funkcjonalna realizowana jest poprzez wprowadzenie w życie odpowiednio sformalizowanych i udokumentowanych opisów wszystkich kluczowych procesów działalności operacyjnej Spółki a w rezultacie

dokładne ustalenie zakresów kompetencyjnych poszczególnych komórek organizacyjnych i pracowników. Procesy te są odpowiednio ustrukturyzowane i sformalizowane w postaci instrukcji i procedur zawartych w Księgach Jakości Spółki. Sposób i jakość implementacji tych instrukcji i procedur jest przedmiotem przeprowadzanych w Spółce audytów wewnętrznych jak również audytów zewnętrznych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejące w Spółce kontrole funkcjonalne oraz zauważa usprawnienia uzyskane poprzez wykorzystanie rezultatów przeprowadzanych w kolejnych okresach audytów wewnętrznych.

Rada Nadzorcza wyraża swoje uznanie dla Zarządu Spółki za jego zaangażowanie w kwestie związane z zarządzaniem ryzykiem oraz systemem kontroli wewnętrznej. Co więcej, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia identyfikację najistotniejszych i największych ryzyk z punktu widzenia zarówno Spółki jak i Grupy Kapitałowej, której Spółka jest podmiotem dominującym oraz metod wykorzystywanych w celu zaadresowania tych ryzyk.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego realizowany przez Dział Finansowy. Raportowanie finansowe podlega zarówno kontroli wewnętrznej w samej Spółce jak również okresowej kontroli zewnętrznej przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Na podstawie regularnych spotkań Komitetu Audytu z niezależnym biegłym rewidentem Spółki, Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że zarówno proces sporządzania sprawozdań finansowych jak i same sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości.

W 2017 roku w Spółce została wyodrębniona samodzielna jednostka compliance. W ramach wykonywania swoich zadań Compliance Officer wykonuje następujące obowiązki:

- przygotowywanie i wprowadzanie polityki compliance oraz regulacji dotyczących nadzoru wewnętrznego w organizacji, a w tym w szczególności polityki etycznej, polityki wręczania i przyjmowania prezentów przez funkcjonariuszy i pracowników Spółki, polityki antykorupcyjnej, procedury ochrony sygnalistów, polityki „czystego” biurka, polityki przeciwdziałania mobbingowi oraz molestowaniu seksualnemu,
- nadzorowanie procesu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (Anti-Money Laundering & Financial Crime Prevention),
- bieżące monitorowanie oraz nadzorowanie procesu wdrażania nowych regulacji prawnych, a także informowania o takich zmianach w sposób przejrzysty funkcjonariuszy i pracowników Spółki,
- weryfikowanie przestrzegania prawa w zakresie zawieranych umów przy wykonywaniu bieżących przypisanych działań w Dziale Prawnym Dom Development S.A.,
- weryfikowanie oraz kontrola nad udzielanymi osobom trzecim pełnomocnictwami, upoważnieniami i innymi dokumentami, służącymi do działania w imieniu Spółki,
- kontrola procesu przepływu informacji, w szczególności danych osobowych i informacji poufnych oraz identyfikowanie i zarządzanie konfliktami interesów,
- przeprowadzanie wewnętrznych kontroli w zakresie compliance w celu wskazania potencjalnych obszarów ryzyka braku zgodności,
- planowanie i prowadzenie cyklicznych szkoleń oraz weryfikowanie wiedzy z zakresu compliance dla funkcjonariuszy i pracowników Spółki.

Spółka, jako spółka publiczna, w należyty sposób dba o jasność, transparentność i przejrzystość swojego działania oraz promowanie pozytywnych wzorców etycznego postępowania. Mając na względzie oczekiwania swoich akcjonariuszy, potrzeby rynku oraz przepisy prawa polskiego, europejskiego i międzynarodowego, Zarząd Spółki przyjął na rok 2018 harmonogram wprowadzania Polityki Compliance, w ramach której planowane jest wprowadzenie między innymi: Kodeksu Etycznego Postępowania, Polityki Przeciwdziałania Korupcji, Polityki Prezentowej, Polityki i Systemu Zgłaszania Naruszeń oraz Polityki Przeciwdziałania Mobbingowi i Dyskryminacji.



Głównym celem Kultury Compliance Dom Development jest zapewnienie jak największego bezpieczeństwa Spółki i eliminacja potencjalnych zagrożeń, jakie mogą wystąpić w Spółce przez niedostosowanie działalności do przepisów prawa i standardów rynkowych, a wszelkie powstałe w ramach Kultury Compliance Dom Development polityki, procedury i inne dokumenty zostaną skierowane do wszystkich pracowników i współpracowników Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie ocenia działania mające na celu wdrożenia kompleksowych rozwiązań w zakresie compliance, zwracając ponadto uwagę na fakt, że ich realizacja jest zgodna z wypełnianymi przez Spółkę zasadami zawartymi w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjętych przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Rada Nadzorcza ocenia istniejący w Dom Development S.A. system zarządzania ryzykiem jako dobry i odpowiedni dla Spółki. Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem zwana „Risk Management”. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki i jej Grupy. Następnym krokiem jest zdefiniowanie działań, środków kontroli i procedur niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych mających swoje odzwierciedlenie w Księgach Jakości Spółki). Procedura „Risk Management” podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej.

W ocenie Rady Nadzorczej, kluczowe dla Spółki procesy zmniejszające jej ekspozycję na ryzyka biznesowe działają w sposób efektywny zwłaszcza dzięki nadzorowi ze strony Zarządu oraz Komitetu Audytu Spółki.