



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.**  
**W 2011 ROKU**

## SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2011 ROKU .....	3
WPROWADZENIE.....	4
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ....	4
1.1. Struktura Grupy.....	4
1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy .....	4
1.3. Informacje o podstawowych produktach .....	4
1.4. Informacje o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji.....	5
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy.....	6
1.4.2 Najwięksi kontrahenci.....	6
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ....	7
2.1. Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2011 r. ....	7
2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone.....	7
2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu .....	8
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy .....	8
2.1.4 Umowy finansowe .....	8
2.1.5 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	8
2.1.6 Umowy współpracy lub kooperacji.....	8
2.1.7 Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	8
2.1.8 Spory sądowe .....	9
2.2. Rozwój Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., czynniki ryzyka .....	9
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy .....	9
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy .....	10
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	12
3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2011 r. ....	12
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu .....	12
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	13
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	13
3.2. Prognozy .....	13
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy.....	13
3.3.1 Wskaźniki rentowności.....	14
3.3.2 Wskaźniki płynności.....	14
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia .....	15
3.4. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	15
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek.....	15
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów .....	16
3.4.3 Udzielone pożyczki .....	16
3.4.4 Udzielone i otrzymane poręczenia.....	16
3.4.5 Udzielone i otrzymane gwarancje .....	17
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych .....	17
3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	17
4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....	18
4.1. Kapitał zakładowy, akcjonariusze.....	18
4.1.1 Akcjonariusze.....	18

4.1.2	Uprawnienia kontrolne.....	19
4.1.3	Ograniczenia praw z akcji .....	19
4.2.	Walne Zgromadzenie .....	20
4.3.	Zasady zmiany statutu .....	21
4.4.	Zarząd .....	21
4.4.1	Zasady powoływania, odwoływania Zarządu .....	21
4.4.2	Skład osobowy Zarządu .....	22
4.4.3	Zasady działania Zarządu .....	22
4.5.	Rada Nadzorcza .....	23
4.5.1	Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej.....	23
4.5.2	Skład osobowy Rady Nadzorczej .....	23
4.5.3	Zasady działania Rady Nadzorczej .....	24
4.5.4	Komitety Rady Nadzorczej .....	25
4.6.	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej .....	26
4.6.1	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej .....	26
4.6.2	Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia .....	27
4.7.	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej .....	28
4.8.	Programy opcji menedżerskich .....	28
4.8.1	Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych .....	28
4.8.2	System kontroli programów akcji pracowniczych .....	29
4.9.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy.....	30
4.10.	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	30
4.11.	Audytor.....	32



**ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2011 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2011 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 lutego 2011 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

---

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

---

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

---

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

## 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 XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3).

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. 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.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 61,91% akcji Spółki.

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

### 1.1. Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2011 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.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
<b>Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:</b>				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

### 1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki i spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Wszystkie projekty deweloperskie Grupy prowadzone są bezpośrednio w ramach organizacyjnych samej spółki Dom Development S.A.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku:

- Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Grupa nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Wolne środki finansowe lokowane są przez spółki wchodzące w skład Grupy w krótkoterminowe lokaty bankowe.
- Nie miały miejsca żadne istotne zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A..

### 1.3. Informacje o podstawowych produktach

Celem, na którym koncentruje się Grupa, była i jest głównie budowa dostępnych cenowo mieszkań należących do tak zwanego segmentu popularnego. Ofertę Grupy uzupełniają również produkty z innych segmentów rynkowych.

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
  - *Mieszkania popularne* - mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum miasta, obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań.
  - *Apartamenty* - apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych (Żoliborz, Mokotów, Śródmieście, Ochota).
  - Mieszkania są oferowane w dwóch standardach: z wykończeniem i bez wykończenia. W mieszkaniach sprzedanych bez wykończenia nabywca wykonuje prace wykończeniowe w lokalu samodzielnie. W przypadku mieszkań sprzedawanych z wykończeniem oferowana są różne opcje wykończenia „pod klucz”, które obejmują większość prac wykończeniowych.
  - *Apartamenty luksusowe* - apartamenty w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w ścisłym centrum Warszawy lub na starym Mokotowie, przylegających do atrakcyjnych terenów zielonych i parków, w cenie powyżej 25.000 zł/m<sup>2</sup>.
  - *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale sklepowe realizowane przez Spółkę w ramach budynków mieszkalnych. Przychody ze sprzedaży tego typu powierzchni stanowią niewielki udział przychodów ogółem, jednak umożliwiają one zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy, zwiększających atrakcyjność danego projektu.
- Domy jednorodzinne (wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej).

Ponadto do zadań Spółki należy zarządzanie osiedlami wybudowanymi w ramach prowadzonych przez Grupę projektów deweloperskich. Zarządzanie to ma charakter ograniczony czasowo do momentu wyboru docelowej firmy zarządzającej przez powstałe na tych osiedlach wspólnoty mieszkaniowe, które przejmują tą działalność od Spółki.

W roku 2011 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

<b>STRUKTURA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- -31.12.2011 tys. zł</b>	<b>01.01- -31.12.2010 tys. zł</b>	<b>Zmiana 2011/2010</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	568 082	501 633	13,3%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	1 758	5 313	(66,9)%
Przychody z pozostałej sprzedaży	14 426	6 733	114,3%
<b>Razem</b>	<b>584 266</b>	<b>513 679</b>	<b>13,7%</b>

#### **1.4. Informacje o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji**

W 2011 roku działalność Grupy zlokalizowana była przede wszystkim na terenie Warszawy i jej okolic. W 2011 roku kontynuowana była zmiana w oferowanym przez Grupę portfelu produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze planowanych przyszłych inwestycji. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2011 roku jak i w strukturze projektów planowanych. Na początku 2011 roku Grupa powołała oddział we Wrocławiu do realizacji projektów deweloperskich, a w marcu 2011 rozpoczęła realizację pierwszej inwestycji na rynku wrocławskim – osiedla Oaza.

#### 1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy

<b>SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA GRUPY PRODUKTÓW</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Zmiana</b>
Mieszkania popularne	1 668	1 260	32%
Apartamenty o podwyższonym standardzie	60	107	(44)%
Apartamenty luksusowe	-	-	n/d
Domy jednorodzinne	7	19	(63)%
<b>Razem</b>	<b>1 735</b>	<b>1 386</b>	<b>25%</b>

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

#### 1.4.2 Najwięksi kontrahenci

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane z Grupą podmioty zewnętrznie w systemie generalnego wykonawstwa, oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

W przypadku gruntów, pomimo jednostkowych transakcji o znacznych wartościach, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy. W roku 2011 Grupa zawarła jedną znaczącą umowę nabycia gruntów opisaną w punkcie 2.1.3.

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim i wrocławskim firm budowlanych.

Największymi kontrahentami Grupy w 2011 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

<b>DOSTAWCA</b>	<b>01.01- -31.12.2011 tys. zł</b>
UNIBEP S.A.	96 383
HENPOL Sp. z o.o.	50 408
WARBUD S.A.	39 041
ERBUD S.A.	82 778
KALTER Sp. z o.o.	37 297
Mostostal S.A.	47 423
Budbaum S.A.	27 898
Unimax S.A.	15 358

Wykazane wyżej obroty stanowią około 90% kwoty wydatkowanej przez Grupę na usługi budowlane i projektowe w 2011 roku.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

### 2.1. Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2011 r.

W roku 2011 Grupa kontynuowała swoją działalność deweloperską 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 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 największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

#### 2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone

W 2011 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Akropol	Popularny	366
Wilno 2 etap (faza 2A)	Popularny	117
Wilno 3 etap	Popularny	132
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Oaza etap 1	Popularny	116
Oaza etap 2	Popularny	130
Saska I etap 2/2	Popularny	144
Saska I etap 2/3	Popularny	105
Regaty etap 6	Popularny	160
Opera B	Apartamenty luksusowe	11

Projekty, których realizację (budowę) zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 9	Popularny	258
Derby 11	Popularny	87
Derby 20	Popularny	90
Adria etap 1	Popularny	256
Klasyków 1 etap	Popularny	135
Regaty etap 4	Popularny	202
Saska I etap 1/1	Popularny	325
Saska I etap 1/2	Popularny	145



### 2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 2 921 mieszkań. W planie Grupa posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 7 929 mieszkań.

### 2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Ze względu na charakter prowadzonej działalności, znaczącymi umowami Grupy, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych były:

Znaczący dostawcy, z którymi w roku obrotowym zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Spółki

DOSTAWCA	Data umowy	Nazwa projektu
Henpol Sp. z o.o.	21-06-2011	Akacje 7

#### Inne znaczące umowy

2 września 2011 pomiędzy Dom Development S.A. oraz Wojskowym Towarzystwem Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o., zawarta została umowa przeniesienia prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, przy ul. Powązkowskiej nr 7/13 o powierzchni 98 879 m<sup>2</sup>.

11 października 2011 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę o udzielenie na rzecz Spółki kredytu o łącznej wysokości 160 000 000 zł. Przeznaczenie kredytu, o którym mowa w niniejszej umowie to cele statutowe Spółki, jak i spółek celowych, w których Spółka będzie posiadała więcej niż 50% udziałów lub wkładów.

### 2.1.4 Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Grupę w 2011 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 2.1.3.

### 2.1.5 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2011 roku.

### 2.1.6 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie zawierała w 2011 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

### 2.1.7 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w nocie 7.43 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 r.

### 2.1.8 Spory sądowe

#### Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 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 31 grudnia 2011 r. nie występowały dwa lub więcej postępowania 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 31 grudnia 2011 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 19 022 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 18 663 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 359 tys. zł.

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

## 2.2. Rozwój Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., czynniki ryzyka

### 2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy

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

#### Czynniki makroekonomiczne

Na działalność Spółki w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Do czynników makroekonomicznych, których znaczenie jest dla sytuacji finansowej i wyników Spółki największe, zaliczyć należy: stopa wzrostu gospodarczego (ryzyko spowolnienia wzrostu), stopa bezrobocia (ryzyko wzrostu bezrobocia), standing instytucji finansowych (ryzyko spadku zaufania w stosunku do tychże). Istotne dla działalności Spółki są czynniki makroekonomiczne dotyczące standingu polskiej gospodarki: poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, poziom bezrobocia oraz sytuacja w branży deweloperskiej i budowlanej, koniunktura na rynku nieruchomości.

#### Dostępność kredytów hipotecznych

Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz i mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Dodatkowo, wraz z końcem 2012 roku zakończy się program Rodzina na Swoim, który jest bardzo popularnym sposobem na finansowanie zakupu mieszkań w segmencie popularnym.

#### Ryzyko kursowe

Wraz z początkiem 2012 roku ograniczona została dostępność kredytów walutowych. Większość banków zrezygnowała z kredytów w euro a te które nadal udzielają kredytów dewizowych wprowadziły bardzo duże ograniczenia w ich dostępności (np. wymagany dochód w rodzinie musi wynosić minimum 12 tys. miesięcznie) oraz znacząco podniosły wysokość marż kredytowych.

Wysoki kurs walut może powodować, że osoby które nabyły mieszkania przed 3-6 latami finansując je kredytem we frankach szwajcarskich lub euro, a które obecnie chciałyby zamienić mieszkanie na większe, wstrzymują się z decyzją o transakcji, ponieważ poziom zadłużenia z tytułu kredytu przewyższa rynkową wartość mieszkania.

## 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 najlepiej rozwijający się rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Poza tym, Spółka od 2011 roku prowadzi działania na rynku wrocławskim. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki poza wymienione rynki.

## Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki i Grupy jest ich 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

## Decyzje administracyjne

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki i Grupy 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.

Kluczowym dla Grupy 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.

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez WZA zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu.

### 2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2011 roku w Polsce wykazywał oznaki ożywienia w stosunku do lat poprzednich, zarówno po stronie popytowej, jak i podaźowej. Sytuacja gospodarstw domowych w Warszawie – na podstawowym rynku prowadzenia działalności Spółki – poprawiła się w stosunku do roku 2010. Jednocześnie rok 2011 to czas wielu zmian na rynku kredytów hipotecznych.

Rok 2012 wydaje się być rokiem wyzwań i próby, nie tylko dla branży deweloperskiej, ale całej gospodarki. Rynek mieszkaniowy będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych (poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, poziom bezrobocia oraz sytuacja w branży deweloperskiej i budowlanej, koniunktura na rynku nieruchomości) oraz zmian w ramach programu „Rodzina na swoim”. Co więcej, firmy z branży deweloperskiej muszą dostosować swoje działania operacyjne do nowych wymagań stawianych im w ramach ustawy deweloperskiej. Pod koniec roku 2011 na rynku pierwotnym obserwowano rekordową ofertę nowych mieszkań, a skoro nowe przepisy będą odnosić się do inwestycji, których sprzedaż zostanie rozpoczęta po wejściu ustawy w życie, można spodziewać się dalszego wzrostu podaży, związanego z chęcią realizacji projektów inwestycyjnych na starych warunkach. Konsekwentne zwiększanie się dysproporcji pomiędzy podażą a popytem może przełożyć się w nadchodzącym okresie na wzrost cenowej konkurencji między deweloperami. Biorąc pod uwagę rozwój polskiej gospodarki i tendencje społeczno-ekonomiczne, Zarząd podtrzymuje głębokie przekonanie, że zarówno średnio jak i długoterminowe perspektywy rynku nieruchomości są obiecujące.

Zadaniem Zarządu w zmieniającej się dynamicznie sytuacji na rynku nieruchomości stało się przygotowanie Grupy na nowe wyzwania. Główne podejmowane w tym kierunku działania to przede wszystkim:

- zapewnienie Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Grupy jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i wydatna pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności,
- ciągle umacnianie i tak wysokiego już zaufania klientów do marki Dom Development,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w 2012 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do dalszego zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2011 oraz zwiększania udziału w rynku warszawskim. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na warszawskim rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Grupy,
- wypracowanemu know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanemu bankowi ziemi (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów),
- bardzo dobrej płynności finansowej Grupy.

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej w obszarze mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych grupach produktów w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- koncentrację całej działalności Grupy w Spółce Dom Development S.A. i dalej zmniejszające się znaczenie pozostałych podmiotów Grupy
- rozwój działalności Grupy poza rynkiem warszawskim (przede wszystkim rozwijanie oddziału Spółki we Wrocławiu).

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

#### 3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2011 r.

##### 3.1.1 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu

#### Aktywa

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2011 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2010 roku.

AKTYWA	31.12.2011 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2010 tys. zł	Zmiana 2011/2010
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>7 505</b>	<b>&lt;1%</b>	<b>22 921</b>	<b>(67,3)%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 465 828	77%	1 118 968	31,0%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..	49 271	3%	43 752	12,6%
Pozostałe aktywa obrotowe	13 249	1%	3 417	287,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	380 247	20%	434 691	(12,5)%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 908 595</b>	<b>100%</b>	<b>1 600 828</b>	<b>19,2%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 916 100</b>	<b>100%</b>	<b>1 623 749</b>	<b>18,0%</b>

#### Kapitał własny i zobowiązania

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2011 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2010 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2011 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2010 tys. zł	Zmiana 2011/2010
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	24 560	1%	24 560	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	231 535	12%	231 535	-
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	579 611	30%	517 386	12,0%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>835 706</b>	<b>44%</b>	<b>773 481</b>	<b>8,0%</b>
Udziały mniejszości	(637)	0%	(101)	-
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>835 069</b>	<b>44%</b>	<b>773 380</b>	<b>8,0%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe	320 593	17%	415 166	(22,8)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	760 438	40%	435 203	74,7%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 081 031</b>	<b>56%</b>	<b>850 369</b>	<b>27,1%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 916 100</b>	<b>100%</b>	<b>1 623 749</b>	<b>18,0%</b>

### 3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku w porównaniu z rokiem 2010

	01.01- -31.12.2011 tys. zł	% sprzedaży	01.01- -31.12.2010 tys. zł	Zmiana 2011/2010
Przychody ze sprzedaży	584 266	100%	513 679	13,7%
Koszt własny sprzedaży	393 827	67%	384 145	2,5%
Zysk brutto ze sprzedaży	190 439	33%	129 534	47,0%
Zysk na działalności operacyjnej	103 181	18%	59 050	74,7%
Zysk brutto	<b>102 812</b>	<b>18%</b>	<b>51 089</b>	<b>101,2%</b>
Zysk netto	<b>82 123</b>	<b>14%</b>	<b>40 480</b>	<b>102,9%</b>
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	<b>3,35</b>	<b>n/d</b>	<b>1,64</b>	<b>104,3%</b>

### 3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok 2011	Rok 2010	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	434 691	230 847	88,3%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(40 432)	267 231	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(1 099)	(1 496)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(12 913)	(61 891)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	380 247	434 691	(12,5)%

Rok 2011 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 434 691 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 380 247 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 54 444 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 40 432 tys. zł. Biorąc pod uwagę wielkość Grupy, wynik ten jest rezultatem zbilansowanej działalności operacyjnej w 2011 roku gdzie obok znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach i sprzedaży mieszkań gotowych, Grupa zdecydowała się na istotne wydatki na zakup nowych nieruchomości oraz kontynuacja i rozpoczęcie znacznej liczby nowych inwestycji deweloperskich.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 1 099 tys. zł. Wartość ta jest wypadkową wydatków na wartości niematerialne i rzeczowe aktywa trwałe (2 905 tys. zł) i wpływów otrzymanych głównie w procesie likwidacji Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji (1 674 tys. zł).

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2011 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 12 913 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową głównie zwiększenia się salda kredytów (wpływ netto 9 272 tys. zł.) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 22 104 tys. zł.

## 3.2. Prognozy

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2011 rok.

## 3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2011 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na

bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2011 roku działalność Grupy generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2011 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została w dalszej części raportu wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2011 należy uznać jako dobre. Po tym jak w roku 2010 nie oddano do użytkowania żadnych osiedli (ale rozpoczęto w tym okresie realizację kilkunastu osiedli), od maja 2011 roku Grupa zaczęła sukcesywnie przekazywać do użytkowania kolejne nowe osiedla. Wpłynęło to na znacznie większą ilość przekazanych w 2011 roku mieszkań niż w roku poprzednim. Rezultatem tego jest wyższy wynik finansowy osiągnięty 2011 roku w porównaniu z rokiem 2010 (co prezentują pokazane niżej wskaźniki rentowności). Jednocześnie wynik bieżącej działalności wyrażający się ilością sprzedanych mieszkań w roku 2011 jest o 25% (czyli 349 mieszkań) lepszy w porównaniu z rokiem 2010, co należy uznać za wynik dobry.

### 3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2011 roku uległy znacznej poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że w roku 2011 ilość przekazanych klientom mieszkań była o 85% (czyli 588 mieszkań) większa niż w roku 2010. Większa liczba przekazanych mieszkań przelożyła się na wzrost zysku operacyjnego i zysku netto.

Większa dynamika wzrostu wskaźnika marży zysku netto (poprawa o 79%) w porównaniu z dynamiką wzrostu wskaźnika marży zysku operacyjnego (poprawa o 51%) pokazuje na umiarkowany wzrost kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu w porównaniu ze wzrostem marży operacyjnej Grupy.

<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	18,1%	12,0%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	14,1%	7,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	4,3%	2,5%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	9,8%	5,2%

### 3.3.2 Wskaźniki płynności

W obliczu trudnej sytuacji panującej na rynku na którym działa Grupa, na szczególną uwagę zasługuje fakt dobrego zabezpieczenia płynności finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności, pomimo ich relatywnie niższych poziomów w roku 2011 w porównaniu z rokiem 2010 utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki jeszcze w czasie kryzysu (w latach 2008-2009) jak i w momencie poprawy koniunktury na rynku nieruchomości mieszkalnych (w latach 2010-2011). Należy do nich zaliczyć działania związane z prowadzeniem i finansowaniem realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczęcia poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu), strategią zakupu nowych nieruchomości oraz odpowiednim poziomem zatrudnienia i związanymi z tym kosztami.

Wiarygodność Spółki i Grupy na rynku finansowym stale się umacnia, czego dowodem jest zdwersyfikowana struktura finansowania działalności Grupy oraz skłonność banków i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce nowych kredytów i innych form finansowania (obligacje) na tak trudnym rynku.

Porównując poniższe wskaźniki płynności za lata 2010 i 2011 należy pamiętać, że czynnikiem mającym znaczny wpływ na szczególnie wysoką wartości szybkiego wskaźnika płynności i natychmiastowego wskaźnika płynności na koniec 2010 roku miała znaczna transakcja sprzedaży nieruchomości powodująca znaczny wzrost salda gotówki (116 milionów brutto - środki otrzymane w grudniu 2010) przy jednoczesnym zmniejszeniu poziomu zapasów.

<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOSCI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	4,41	6,67
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,02	2,01
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,88	1,81

### 3.3.3 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i Grupy na rynku finansowym. Wszystkie wskaźniki zadłużenia, nie biorące pod uwagę stanu środków pieniężnych, utrzymały się na koniec 2011 roku na poziomie podobnym jak na koniec roku 2010.

Zwiększenie wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto na koniec roku 2011 wynika z jego wyjątkowo niskiej wartości na koniec 2010 roku, co było rezultatem posiadanego na dzień 31 grudnia 2010 r. wyjątkowo wysokiego salda środków pieniężnych (w wyniku znacznej transakcji sprzedaży nieruchomości na kwotę 116 milionów brutto; środki otrzymane w grudniu 2010 roku).

<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	43,6%	47,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	129,5%	110,0%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	56,4%	52,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	58,3%	61,8%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne</i>	12,8%	5,6%

## 3.4. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

### 3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz na 31 grudnia 2010 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek. W okresach tych Grupa nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.



### 3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31.12.2011</b> tys. zł	<b>31.12.2010</b> tys. zł
Do 1 roku	57 134	100 532
Powyżej 1 roku do 2 lat	25 000	107 330
Powyżej 2 lat do 5 lat	135 000	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>217 134</b>	<b>207 862</b>
W tym: długoterminowe	160 000	107 330
krótkoterminowe	57 134	100 532

Na dzień 31 grudnia 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Oprócz kredytów wykazanych w powyższej tabeli, na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa posiadała dodatkowo przyznany kredyt w rachunku bieżącym który na dzień bilansowy nie był wykorzystywany.

#### Umowy kredytowe wypowiedziane w 2011 roku

W 2011 roku Grupa nie wypowiedziała żadnych umów kredytowych.

#### Zaciągnięte w 2011 roku kredyty bankowe

<b>Bank</b>	<b>Rodzaj kredytu</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b> tys. zł	<b>Waluta</b>	<b>Wykorzystana kwota kredytu</b> tys. zł	<b>Kwota kredytu pozostała do spłaty</b> tys. zł	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Termin wymagalności</b>
PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 000	PLN	5 314	0	WIBOR 3M+marża banku	31.05.2012
Bank Millennium S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 000	PLN	12 134	12 134	WIBOR 1M+marża banku	30.06.2012
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	160 000	PLN	160 000	160 000	WIBOR 3M+marża banku	31.12.2016

### 3.4.3 Udzielone pożyczki

W 2011 roku Grupa nie udzieliła żadnych pożyczek.

### 3.4.4 Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2011 roku spółki Grupy nie udzieliły i nie otrzymały żadnych poręczeń.

### 3.4.5 Udzielone i otrzymane gwarancje

W 2011 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Otrzymane w 2011 roku gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
HENPOL SP. Z O.O.	Ubezpieczeniowa	6 596
HENPOL SP. Z O.O.	Bankowa	1 224
ERBUD S.A.	Bankowa	5 543
UNIBEP S.A.	Bankowa	4 401
KALTER Sp. z o.o.	Bankowa	3 245
WPBP Nr 2 WROBIS S.A.	Bankowa	1 902
UNIMAX Sp. z o.o.	Bankowa	1 425
BUDBAUM S.A.	Bankowa	1 242

### 3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2011 roku Grupa nie dokonała emisji żadnych papierów wartościowych.

### 3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

#### Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej, Dom Development S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd kieruje swoje wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Obecnie prawie cała działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest prowadzona bezpośrednio w spółce Dom Development S.A.. Niemniej jednak Spółka nie wyklucza możliwości realizowania przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, przy czym finansowanie tych przedsięwzięć (kredyty celowe) pozyskiwane byłyby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem Dom Development S.A.

#### 4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

##### Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2011 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r. i zmienionych w dniu 19 maja 2010 r. Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy.

Zbór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

##### Zbiór zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Spółka się zdecydowała dobrowolnie oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny

W 2011 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.pzfd.pl/kodeks-dobrych-praktyk.html>

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper.

#### 4.1. Kapitał zakładowy, akcjonariusze

##### 4.1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2011 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,91% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2011 roku:

	Stan na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2010
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,91	15 206 172	61,91	(290 214)
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,35	1 313 383	5,35	bd.
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21	-

\*) 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.

#### **4.1.2 Uprawnienia kontrolne**

##### **Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień**

Zgodnie z pkt. 6.2.2. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z pkt. 7.4. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki był Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie, Holandia.

#### **4.1.3 Ograniczenia praw z akcji**

**Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych**

Zastawnicy i użytkownicy akcji Spółki Dom Development S.A. nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

**Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

W spółce Dom Development S.A., nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki Dom Development S.A.

## 4.2. Walne Zgromadzenie

### **Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu Walnego Zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2006 roku zmienionego Uchwałą nr 27 z dnia 15 maja 2008 roku oraz uchwałą nr 31 z dnia 21 maja 2009 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w Warszawie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Walnego Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się przy użyciu elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów. Zastawnicy i użytkownicy akcji nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości  $\frac{3}{4}$  głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania uchwał w tych sprawach. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zabierać głos w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, które są aktualnie rozpatrywane. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2011 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwołane w sposób formalny obradowało w dniu 19 maja 2011 r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regulami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Spółka nie kwestionowała prawidłowości

przedstawianych przez akcjonariuszy i ich pełnomocników dokumentów potwierdzających prawo ich reprezentowania podczas weryfikacji legitymacji akcjonariuszy uprawniających ich do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej obecni na Walnym Zgromadzeniu byli gotowi do udzielania wyjaśnień w zakresie swoich kompetencji i przepisów prawa.

Uchwały Walnego Zgromadzenia były podejmowane w warunkach umożliwiających ochronę praw mniejszościowych akcjonariuszy, w tym wniesienie zastrzeżeń lub sprzeciwu wobec uchwał. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. odbyło się w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych, a dokumentacja dotycząca sprawozdań finansowych za rok 2010 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na ponad 2 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2010 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2011 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem: <http://inwestor.domdevelopment.pl/informacje-o-spolce/lad-korporacyjny/wza/19-05-2011>

#### **4.3. Zasady zmiany statutu**

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością  $\frac{3}{4}$  głosów i wpisu do rejestru. W przypadku uchwały dotyczącej zmiany Statutu w zakresie zwiększenia świadczeń akcjonariuszy lub uszczuplającej prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 k.s.h. wymagana jest zgoda wszystkich akcjonariuszy, których przedmiotowa uchwała dotyczy. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki Dom Development S.A. Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

#### **4.4. Zarząd**

##### **4.4.1 Zasady powoływania, odwoływania Zarządu**

##### **Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Dom Development S.A. składa się z 4 do 8 Członków, w tym Prezesa, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zgodnie z pkt. 3.2.8. Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1 726 000 (słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia sześć tysięcy) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego do kwoty 1 726 000 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 21 maja 2009 r.

Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w zdaniu powyżej, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z pkt. 3.2.6. Statutu Spółki, nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

#### **4.4.2 Skład osobowy Zarządu**

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. Zarząd Spółki Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
- Jerzy Ślusarski – Wiceprezes Zarządu
- Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu

#### **4.4.3 Zasady działania Zarządu**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki były ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką wynagrodzeń oraz na podstawie przejrzystych procedur i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Członków Zarządu w podobnych spółkach na rynku deweloperskim.

#### **4.5. Rada Nadzorcza**

##### **4.5.1 Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem osobistego uprawnienia Akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki, który uprawniony jest do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w pkt. 7.7. Statutu Spółki.

##### **4.5.2 Skład osobowy Rady Nadzorczej**

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

W dniu 28 marca 2011 roku Pan Zygmunt Kostkiewicz oraz Pan Stanisław Plakwicz złożyli, ze skutkiem od dnia najbliższego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, rezygnacje z pełnionych funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki. Pan Zygmunt Kostkiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast Pan Stanisław Plakwicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Przyczyną obydwu rezygnacji był fakt, iż obydwaj Członkowie byli Członkami Rady Nadzorczej od blisko 12 lat i od lipca 2011 roku przestaliby spełniać kryterium niezależności Członka Rady Nadzorczej Dom Development S.A. określone w pkt. 7.7.8 Statutu Spółki.

W dniu 19 maja 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dom Development S.A. powołało Pana Marka Moczulskiego oraz Pana Krzysztofa Grzylińskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki. Wskazani powyżej Członkowie Rady Nadzorczej Spółki zostali powołani jako Członkowie Niezależni w rozumieniu punktu 7.7 Statutu Spółki. Zgodnie z pkt 7.9 Statutu Spółki ww. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki zostali powołani na wspólną kadencję.

Ponadto w dniu 19 maja 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 7.1 Statutu Spółki wybrała Pana Marka Moczulskiego na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.



Wobec powyższego, w okresie od dnia 19 maja 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek niezależny),
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

Ponadto w dniu 28 listopada 2011 roku Pan Richard Lewis złożył, ze skutkiem od dnia 31 marca 2012 roku, rezygnację z pełnionej funkcji Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Przyczyną rezygnacji jest przejście Pana Richarda Lewisa z dniem 31 marca 2012 roku na emeryturę.

#### **4.5.3 Zasady działania Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie, uczestniczyli w niej Członkowie Zarządu. W 2011 r. Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń, w tym 2 telekonferencje. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązaniem ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – zapadały za zgodą większości Członków niezależnych Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

Rada Nadzorcza złożyła Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, które odbyło się w dniu 19 maja 2011 r. ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki oraz ocenę pracy Rady Nadzorczej, przygotowaną zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

#### 4.5.4 Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej utworzone zostały dwa komitety, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

##### Komitet Audytu

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r. Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Włodzimierz Bogucki – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Stanisław Plakwicz – Członek Komitetu Audytu,
- Richard Lewis – Członek Komitetu Audytu.

W związku z rezygnacją Pana Stanisława Plakwicza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Komitet Audytu począwszy od dnia 19 maja 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku działał w następującym składzie:

- Włodzimierz Bogucki – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Richard Lewis – Członek Komitetu Audytu,
- Marek Moczulski – Członek Komitetu Audytu.

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym co najmniej dwóch Członków Komitetu Audytu powinno być Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, z których przynajmniej jeden posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Audytu zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Audytu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności (i) nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd., stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą, (ii) wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta, (iii) kontrola niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia, (iv) weryfikowanie prac biegłego rewidenta.

W wykonywaniu swoich obowiązków Komitet Audytu współpracuje z Radą Nadzorczą, Zarządem, kierownictwem średniego szczebla oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

W spotkaniach Komitetu Audytu uczestniczą na zaproszenie: Wiceprezes Zarządu ds. finansowych, Zastępca Dyrektora Finansowego, Kontroler Finansowy oraz przedstawiciele audytu zewnętrznego i wewnętrznego. W 2011 roku Komitet Audytu odbył 7 posiedzeń, w tym 3 telekonferencje.

##### Komitet Wynagrodzeń

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Zygmunt Kostkiewicz - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Richard Lewis - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Stanisław Plakwicz - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

W związku z rezygnacją Pana Zygmunta Kostkiewicza oraz Pana Stanisława Plakwicza z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej, Komitet Wynagrodzeń począwszy od dnia 19 maja 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku działał w następującym składzie:

- Marek Moczulski - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Richard Lewis - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Krzysztof Grzyliński - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki. Rada Nadzorcza powołuje jednego z Członków Komitetu Wynagrodzeń, będących jednocześnie Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, na stanowisko Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń. Każdy z Członków Komitetu Wynagrodzeń może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Wynagrodzeń zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Wynagrodzeń zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Wynagrodzeń należą w szczególności: (i) okresowa ocena zasad wynagradzania Członków Zarządu i przekazywanie Radzie Nadzorczej odpowiednich rekomendacji w tym zakresie, (ii) sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (zamiennych na akcje w kapitale zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą, (iii) przedkładanie projektów polityki wynagrodzeń Spółki.

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń uczestniczą na zaproszenie: Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu ds. finansowych. W 2011 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 6 posiedzeń, w tym 2 telekonferencje.

#### 4.6. Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej

##### 4.6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2011 r. wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

Wynagrodzenia i nagrody	W Spółce tys. zł	W innych podmiotach Grupy tys. zł
<b>Zarząd</b>		
Jarosław Szanajca	1 596	-
Janusz Zalewski	1 093	-
Janusz Stolarczyk	849	-
Jerzy Ślusarski	1 041	-
Terry Roydon	72	-
<b>Rada Nadzorcza:</b>		
Grzegorz Kiełpsz	600	-
Zygmunt Kostkiewicz	27	-
Richard Lewis	72	-
Stanisław Plakwicz	27	-
Markham Dumas	72	-
Michael Cronk	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-
Marek Moczulski	45	-
Krzysztof Grzyliński	45	-

Poza dywidendą, w roku 2011 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 maja 2011 podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III (w tym członkowie Zarządu Spółki), w szczególności do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej. Opcje na ww. akcje zostały przyznane warunkowo przez Radę Nadzorczą w dniu 13 grudnia 2010 roku, co zostało już opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Ilość akcji, do zapisu na które będą mieli prawo niżej wymienieni członkowie Zarządu Spółki na podstawie ww. uchwał prezentuje poniższa tabela:

	Data warunkowego przyznania opcji	Liczba akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/zł
<b>Zarząd</b>				
Janusz Zalewski	13.12.2010	23 534	od 13.06.2014 do 13.12.2015	1,00
Jerzy Ślusarski	13.12.2010	23 534	od 13.06.2014 do 13.12.2015	1,00
Janusz Stolarczyk	13.12.2010	11 767	od 13.06.2014 do 13.12.2015	1,00
Terry Roydon	13.12.2010	11 767	od 13.06.2014 do 13.12.2015	1,00
<b>Zarząd razem</b>		<b>70 602</b>		
<b>Rada Nadzorcza</b>	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza, razem:</b>		<b>70 602</b>		

#### 4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

##### Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Jerzy Ślusarski i Janusz Stolarczyk zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami Zarządu Spółki upoważnia ich do otrzymywania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia, co zostało opisane w nocy 7.45 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2011.

#### 4.7. Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

##### Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje		Opcje na akcje *)	Razem
	ilość	wartość nominalna tys. zł	ilość	ilość opcji i akcji
<b>Zarząd</b>				
Jarosław Szanajca	1 534 050	1 534	-	1 534 050
Janusz Zalewski	300 000	300	123 534	423 534
Jerzy Ślusarski	9 363	9	109 634	118 997
Janusz Stolarczyk	100 200	100	64 447	164 647
Terry Roydon	58 500	59	61 767	120 267
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	30	-	29 500

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy.

#### 4.8. Programy opcji menedżerskich

##### 4.8.1 Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych

##### Informacje o znanych Spółce, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy

W Spółce funkcjonują Programy Opcji Menedżerskich, w ramach których są przyznawane opcje na akcje Spółki. Wykonanie tych opcji spowoduje w przyszłości zmianę w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy. Programy Opcji Menedżerskich opisane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w nocie 7.44.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 maja 2011 podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III (w tym członkowie Zarządu Spółki), w szczególności do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej. Opcje na ww. akcje zostały przyznane warunkowo przez Radę Nadzorczą w dniu 13 grudnia 2010 roku, co zostało już opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku (patrz nota 4.6.1).

### Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
		<b>ilość/tys. zł.</b>	<b>ilość/tys. zł.</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>726 000</b>	<b>735 750</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>46 930</b>	<b>46 990</b>
Opcje przyznane *) w okresie	Ilość	126 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	385	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	6 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	388	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	9 750
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	60
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>846 000</b>	<b>726 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>46 927</b>	<b>46 930</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	310 800	159 150
	Całkowita cena realizacji	35 580	17 163
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	490 975	310 800
	Całkowita cena realizacji	37 968	35 580

\*) powyższe zestawienie za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 roku nie obejmuje 120 000 opcji na akcje przyznanych warunkowo w ramach programu III.

#### 4.8.2 System kontroli programów akcji pracowniczych

Programy opcji menedżerskich funkcjonujące w Spółce przyjmowane są przez Radę Nadzorczą na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

#### Program II Opcji Menedżerskich Dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A.

Zgodnie z postanowieniami Programu II Rada Nadzorcza Spółki może podjąć uchwałę określającą osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie. Jest ona również uprawniona do określenia warunków, które muszą być spełnione przez uczestników przed wykonaniem prawa zapisu na akcje. W dniach 10 sierpnia 2006 r. oraz 21 maja 2009 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestników Programu II. Zarząd podejmuje uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

Program II Opcji Menedżerskich dotyczy 726.000 akcji Dom Development S.A. z zastrzeżeniem, iż przyznanie opcji będzie limitowane do 242.000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy. Na dzień 31 grudnia 2011 roku przydzielone zostały wszystkie opcje na akcje w tym programie.

#### Program III Opcji Menedżerskich Dla Kadry Wyższej, Dotyczących 360.000 Akcji Dom Development S.A.

Zgodnie z postanowieniami Programu III Rada Nadzorcza Spółki może podjąć uchwałę o przyznaniu opcji pod warunkiem postanowienia przez Walne Zgromadzenie Spółki, że osoby określone w uchwale/uchwałach Rady są uprawnione do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w Programie III oraz w uchwale/uchwałach Rady Nadzorczej dotyczących tego Programu. Rada Nadzorcza jest również uprawniona do określenia warunków, które muszą być spełnione przez uczestników przed wykonaniem prawa zapisu na akcje. W dniach 10 sierpnia 2006 r. oraz 21 maja 2009 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestników Programu III. Zarząd podejmuje uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

Program III Opcji Menedżerskich dotyczy 360.000 akcji Dom Development S.A. z zastrzeżeniem, iż przyznanie opcji będzie limitowane do 120.000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy. Na dzień 31 grudnia 2011 roku zostało przyznanych 120.000 opcji na akcje w tym programie.

#### **4.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy**

W 2011 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Dom Development S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

#### **4.10. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

##### **Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Skuteczność systemu kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zapewniona została w oparciu o:

##### **Ustaloną strukturę i zakres raportowania finansowego stosowanego przez Spółkę**

W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planu średnioterminowego (na okres przynajmniej 3 lat). Co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planie średnioterminowym. W proces ten, kierowany przez Zarząd, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Spółki.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format i szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy.

Spółka stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

##### **Jasno ustalony podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej**

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu finansowo-księgowego przy wsparciu sekcji do spraw planowania i analiz. Całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla pionu finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu biegłemu rewidentowi, sprawdzane są przez kontrolera finansowego (odpowiedzialnego za dział księgowości oraz sekcję planowania i analiz), a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

##### **Regularną ocenę działalności Spółki w oparciu o raporty finansowe**

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych oraz stosowanej przez Spółkę miesięcznej sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. Po wykonaniu wszystkich, z góry

określonych procedur w procesie zamknięcia ksiąg, na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te, obok historycznych danych finansowych uzupełniane są przez sekcję planowania i analiz o dane ilościowe dane operacyjne oraz o prognozy. Następnie raporty te analizowane są przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Spółki oraz przez Zarząd. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy. Z uwagi na specyfikę branży, analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie analizowane są poszczególne projekty inwestycyjne.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

### **Weryfikację sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółki badane są zawsze przez biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach.

W Spółce wypracowany został tzw. Audit Life Cycle, czyli cykliczny harmonogram wzajemnej komunikacji pomiędzy Zarządem, biegłym rewidentem i Komitetem Audytu Rady Nadzorczej. Jego celem jest w szczególności zapewnienie odpowiedniej relacji pomiędzy Komitetem Audytu a biegłym rewidentem oraz prezentacja wyników ww. przeglądu i badania.

### **Sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe**

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.

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości - są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji projektów budowlanych, wszystkie budżety są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Proces aktualizacji tych budżetów jest oparty na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu a zwłaszcza Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

### **Proces zarządzania ryzykiem i audyt wewnętrzny**

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

Istniejąca w Spółce sekcja audytu wewnętrznego również uczestniczy w identyfikacji ryzyk i ocenie mechanizmów kontrolnych. Harmonogram audytów wewnętrznych tworzony jest na podstawie oceny ryzyka przeprowadzanej wspólnie z zarządem pod nadzorem Komitetu Audytu. Oprócz audytów planowych przeprowadzane są audyty weryfikacyjne w odniesieniu do rekomendacji z wcześniejszych audytów oraz audyty pozaplanowe. Wyniki prac audytu wewnętrznego są raportowane do Komitetu Audytu oraz do ekspertów wyznaczonych przez Komitet Audytu.



#### **4.11. Audytor**

##### **Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

W dniu 31 marca 2010 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 180 tys. zł. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 100 tys. zł.

Ponad to w 2011 roku spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi na łączną kwotę 4 tys. zł.

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy za pierwsze półrocze 2010 roku i za rok 2010 były odpowiednio przeglądane i badane również przez spółkę Ernst & Young Audit Sp. z o.o.. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 185 tys. zł a łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wyniosła 105 tys. zł.

Ponadto w 2010 roku spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi na łączną kwotę 5 tys. zł.