



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Dom Development S.A. w 2010 roku**

Warszawa, 8 marca 2011r.

WPROWADZENIE

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Dom Development („Grupa”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3).

Spółka 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 2010 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 63,10% akcji Spółki.

1. Działalność Dom Development S.A. i struktura Grupy Kapitałowej Dom Development

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2010 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Metoda pełna
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	Metoda pełna
Wspólne przedsięwzięcie				
Fort Mokotów Sp. z o.o.	Polska	49%	49%	Proporcjonalna
Jednostki stowarzyszone				
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Polska	40,32%	40,32%	Metoda praw własności

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku:

- Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Spółka nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych. Wolne środki finansowe lokowane są przez Spółkę w krótkoterminowe lokaty bankowe.

2. Informacje o podstawowych produktach Dom Development S.A.

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

Obecnie asortyment produktowy Spółki 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), obejmujących do 200 apartamentów.

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, posiadających do 100 mieszkań w cenie powyżej 25.000 zł/m².
 - *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 tę działalność od Spółki.

W roku 2010 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2010 tys. zł	01.01- -31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	501 632	684 260	(26,7)%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	5 313	7 255	(26,8)%
Przychody z pozostałej sprzedaży	6 838	9 614	(28,9)%
Razem	513 783	701 129	(26,7)%

3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym Dom Development S.A. za 2010 r.

Bilans

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku

AKTYWA	31.12.2010 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Aktywa trwałe razem	24 180	1,5%	10 303	134,7%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 118 968	69,1%	1 295 762	(13,6)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ...	42 600	2,6%	37 171	14,6%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 398	0,2%	4 959	(31,5)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	430 751	26,6%	225 828	90,7%
Aktywa obrotowe razem	1 595 717	98,5%	1 563 720	2,0%
Aktywa razem	1 619 897	100,0%	1 574 023	2,9%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2010 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązań	31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 560	1,5%	24 560	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominal pomniejszona o akcje własne	231 535	14,3%	231 535	-
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	516 752	31,9%	492 827	4,9%
Kapitał własny razem	772 847	47,7%	748 922	3,2%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	400 746	24,7%	415 205	(3,5)%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	446 304	27,6%	409 896	8,9%
Zobowiązania razem	847 050	52,3%	825 101	2,7%
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 619 897	100,0%	1 574 023	2,9%

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009

	01.01- -31.12.2010 tys. zł	% sprzedaży	01.01- -31.12.2009 tys. zł	Zmiana 2010/2009
Przychody ze sprzedaży	513 783	100,0%	701 129	(26,7)%
Koszt własny sprzedaży	384 134	(74,8)%	519 853	(26,1)%
Zysk brutto ze sprzedaży	129 649	25,2%	181 276	(28,5)%
Zysk na działalności operacyjnej	58 884	11,5%	111 285	(47,1)%
Zysk brutto	50 187	9,8%	105 727	(52,5)%
Zysk netto	39 689	7,7%	85 230	(53,4)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	1,62	n/d	3,47	(53,43)%

Rachunek przepływów pieniężnych

Rok 2010 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 225 828 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 430 751 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 204 923 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2010 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 269 547 tys. zł. Wynik ten jest rezultatem starań Zarządu Spółki mających na celu zapewnienie zbilansowanej działalności operacyjnej w obliczu panującej na rynku deweloperskim sytuacji po światowym kryzysie finansowym oraz utrzymanie wysokich stanów gotówki. Zwiększony stan środków pieniężnych to również efekt znacznych wpływów z tytułu dynamicznej sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach, sprzedaży mieszkań gotowych oraz umiarkowanych zakupów nowych nieruchomości.

Na działalności inwestycyjnej Spółki odnotowała w 2010 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 2 733 tys. zł. Jest to głównie wynikiem pożyczki udzielonej spółce zależnej Dom Development Grunty Sp. z o.o. oraz wydatków na wartości niematerialne i rzeczowe aktywa trwałe.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2010 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 61 891 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami jest wypadkową głównie zmniejszenia się salda kredytów (wypływ środków finansowych netto w kwocie 111 788 tys. zł.), zwiększenie salda obligacji (wypływ środków finansowych netto w kwocie 69 690 tys. zł) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 19 648 tys. zł.

4. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2010

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2010 rok.

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Dom Development S.A. w 2010 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów 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 Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2010 roku działalność Spółka generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Dom Development S.A. na koniec 2010 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółki. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę 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 Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w roku 2010 należy uznać jako dobre. W 2010 roku nie oddano do użytkowania żadnych osiedli i co za tym idzie, ilość przekazanych w tym okresie mieszkań była mniejsza niż w roku poprzednim. Rezultatem tego jest niższy wynik finansowy osiągnięty 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009 (co prezentują pokazane niżej wskaźniki rentowności). Jednocześnie wynik bieżącej działalności wyrażający się ilością sprzedanych mieszkań w roku 2010 jest o 75% (czyli 594 mieszkania) lepszy w porównaniu z rokiem 2009, co należy uznać za wynik bardzo dobry.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2010 roku uległy dalszemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to wynikiem wpływu dekonjunktury na rynku nieruchomości zauważalnej szczególnie mocno od drugiej połowy 2008 roku. Spadająca w latach 2008 i 2009 ilość sprzedanych mieszkań spowodowała w rezultacie stopniowo malejącą ilość przekazania w latach 2009 i 2010. Malejąca liczba przekazania przełożyła się na spadek zysku netto w tych latach.

W 2010 roku znacznemu zmniejszeniu uległy szczególnie wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE). Wpływ na to miał zwłaszcza mniejszy zysk netto w roku 2010 w porównaniu z rokiem 2009.

Pogorszenie się wskaźników rentowności, to efekt przekazywania w 2010 roku mieszkań z niższą marżą niż to miało miejsce w roku 2008 czy nawet w 2009, w których to latach przekazywane były mieszkania sprzedane w okresie wysokiej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,9%	16,2%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	7,7%	12,2%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	2,5%	5,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	5,1%	11,4%

Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności utrzymują się nadal na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg odpowiednich działań podjętych w czasie kryzysu przez Zarząd Spółki, w tym działania związane z prowadzeniem i finansowaniem realizowanych inwestycji, strategią zakupu nowych nieruchomości oraz ograniczeniem zatrudnienia i związanych z tym kosztów.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym stale się umacnia, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki oraz skłonność banków do udzielania Spółce nowych kredytów na tak trudnym rynku.

Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na szczególnie wysoki stan gotówki na koniec 2010 roku była znaczna transakcja sprzedaży nieruchomości (116 milionów brutto; środki otrzymane w grudniu 2010), co widać szczególnie poprzez znaczny wzrost wartości szybkiego wskaźnika płynności i natychmiastowego wskaźnika płynności.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	6,35	5,93
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,90	1,02
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,71	0,86

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 na rynku finansowym. Wszystkie wskaźniki zadłużenia, nie biorące pod uwagę stanu środków pieniężnych, utrzymały się w 2010 roku na poziomie podobnym jak w roku 2009.

Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto wykazał na koniec 2010 roku wartość wyjątkowo niską, co jest rezultatem posiadanego na ten dzień wyjątkowo wysokiego salda środków pieniężnych między innymi w wyniku znacznej transakcja sprzedaży nieruchomości (116 milionów brutto; środki otrzymane w grudniu 2010).

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2010	2009
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	47,7%	47,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	109,6%	110,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	52,3%	52,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	61,8%	69,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne</i> ...	6,1%	39,2%

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

Dom Development S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Spółka, 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 Spółki.

Obecnie prawie cała działalność Grupy Kapitałowej Dom Development 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..

7. Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

W 2010 roku, tak jak i w latach wcześniejszych cała działalność Spółki zlokalizowana była głównie na terenie Warszawy i jej okolic. W 2010 roku kontynuowana była zmiana w oferowanym przez Spółkę portfolio produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze planowanych przyszłych inwestycji. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2010 roku jak i w strukturze projektów planowanych. Biorąc pod uwagę panującą sytuację na rynku nieruchomości, na początku 2011 roku Spółka powołała oddział we Wrocławiu do realizacji projektów deweloperskich.

Struktura sprzedaży Dom Development S.A.

SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA SEGMENTY	2010	2009	Zmiana
Mieszkania popularne	1 260	645	95%
Apartamenty o podwyższonym standardzie	107	87	23%
Apartamenty luksusowe	-	-	n/d
Domy jednorodzinne	19	60	(68)%
Razem	1 386	792	75%

Spółka 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 Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Spółkę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane ze Spółką podmioty zewnętrzne 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 przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Spółka korzysta z wielu działających na rynku warszawskim firm budowlanych.

Największymi kontrahentami Spółki w 2010 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

DOSTAWCA	01.01- -31.12.2010 tys. zł
UNIBEP S.A.	65 896
HENPOL Sp. z o.o.	34 094
WARBUD S.A.	31 956
ERBUD S.A.	24 548
KALTER Sp. z o.o.	17 928
HERMANOWICZ, REWSKI ARCHITEKCI.	12 022

Wykazane wyżej obroty stanowią ponad 72% kwoty wydatkowanej przez Spółkę na usługi budowlane i projektowe w 2010 roku.

8. Działalność Spółki w ciągu roku

W 2010 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty 4 etap	Popularny	202
Regaty 5 etap	Popularny	180
Saska I 2/1 etap.....	Popularny	190
Saska I 2/2 etap.....	Popularny	145
Klasyków 1 etap	Popularny	135
Klasyków 3 etap	Popularny	187
Adria 1 etap	Popularny	256
Derby 11	Popularny	87
Derby 20.....	Popularny	90
Przy Ratuszu	Popularny	465
Wilno 1 etap (faza 1A)	Popularny	130
Wilno 1 etap (faza 1B)	Popularny	84

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. Spółka nie zakończyła realizacji żadnych projektów.

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Dom Development S.A., zawarte w 2010 roku

Ze względu na charakter prowadzonej działalności, znaczącymi umowami Spółki, 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
MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.	23-09-2010	Przy Ratuszu
ERBUD S.A.	20-01-2010	Adria I
	17-11-2010	Wilno I
UNIBEP S.A.	08-12-2010	Saska II

Inne znaczące umowy:

25 lutego 2010 pomiędzy Dom Development S.A. oraz Dom Development Grunty Sp. z o.o., zawarta została umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (Klasyków) o łącznej powierzchni 63.512 m², nabytych przez Dom Development Grunty Sp. z o.o. od Fabryki Substancji Zapachowych POLLENA-AROMA Sp. z o.o.

21 kwietnia 2010 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę o przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych wystawioną w systemie sum zmiennych i opiewającą na dzień jej wystawienia na 300 930 tys. zł. Niniejsza umowa zawarta została w celu zabezpieczenia wierzycelności Banku z tytułu umowy kredytu obrotowego nieodnawialnego z dnia 8 kwietnia 2010 r.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2010 roku.

Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Spółę w 2010 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 13.

Umowy współpracy lub kooperacji

Dom Development S.A. nie zawierał w 2010 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

9. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Dom Development S.A.

W roku 2010 można było zauważyć powolne odbudowywanie się krajowego rynku nieruchomości po światowym kryzysie na rynkach finansowych, który miał znaczący wpływ na polską gospodarkę i system finansowy. W rezultacie priorytetowym zadaniem dla Zarządu – w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Spółki na nowe, związane z taką sytuacją wyzwania jak również na wykorzystanie szans pojawiających się w trakcie wychodzenia z kryzysu i odbudowy rynku deweloperskiego w Polsce.

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

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Spółki 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 Spółki,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedazowych 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 2011 roku, Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do dalszego zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2010 oraz zwiększania udziału w rynku warszawskim. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na warszawskim rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki
- 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 Spółki.

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- koncentrację całej działalności Grupy w Spółce Dom Development S.A. i dalej zmniejszające się znaczenie pozostałych podmiotów Grupy
- wychodzenie Spółki poza rynek warszawski (stworzenie oddziału Spółki we Wrocławiu).

10. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Dom Development S.A.

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

Czynniki makroekonomiczne – Od połowy 2008 roku również w Polsce odczuwalny był wyraźny wpływ ogólnoswiatowego kryzysu, który w pierwszej kolejności dotknął sektora bankowego. Kolejnymi etapami tego kryzysu było spowolnienie wzrostu gospodarczego, zauważalny wzrost bezrobocia i w konsekwencji mniejsza siła nabywcza potencjalnych klientów Spółki. Takie i podobne zjawiska o zasięgu globalnym mogą w istotny sposób wpływać na działalność Spółki

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.

Ryzyko kursowe – znaczna część nabywanych mieszkań i domów finansowana jest kredytami hipotecznymi zaciąganymi w walutach obcych, głównie: frankach szwajcarskich i euro. Duży odsetek kredytów walutowych, mimo wprowadzonych ograniczeń w ich uzyskaniu, może spowodować, że w przypadku trwałego obniżenia kursu złotego w stosunku do tych walut obcych, nabywcy mieszkań nie będą w stanie obsługiwać zaciągniętych na nie kredytów co zwiększy podaż o ofertę nieruchomości przejętych przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

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. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki poza rynek warszawski.

Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty – źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne – specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń 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 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.

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.

11. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce Dom Development S.A. w 2010 roku

a. zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2010 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/assets/library/polish/publikacje/dpsn2010.pdf>

b. zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w punkcie 11.a. powyżej, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia

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

c. 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 księgowo 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 raportowania i kontroli. Całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla pionu finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolera finansowego odpowiedzialnego za działy księgowości i raportowania, 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 procesów zamknięcia ksiąg na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te analizowane są szczegółowo przez dział raportowania i kontroli a następnie przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Spółki. 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 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 wyznaczonych przez Komitet ekspertów.

d. akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2010 roku:

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15 496 386	63,10	15 496 386	63,10
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25
Grzegorz Kielpsz.....	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21

e. 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 2010 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki był Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii.

f. 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

Spółka Dom Development S.A. zawarła w dniu 26 października 2006 roku umowę powierniczą z UniCredit CA IB Poland S.A. (będącą następcą prawnym Centralnego Domu Maklerskiego Pekao S.A.), zgodnie z którą UniCredit CA IB Poland S.A. objęła w trybie art. 431 §2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych (subskrypcja prywatna) akcje serii J Spółki Dom

Development S.A. Objęcie ww. akcji przez UniCredit CA IB Poland S.A. nastąpiło w celu ich dalszego zaoferowania osobom uprawnionym, zgodnie z zasadami Programu I B Opcji Menedżerskich dotyczących 96.750 Akcji Serii J Dom Development S.A.

Zgodnie z ww. umową UniCredit CA IB Poland S.A. zobowiązała się, że nie będzie wykonywała żadnych praw korporacyjnych z akcji serii J, w szczególności nie będzie rejestrowała posiadanych przez nią akcji serii J na Walnym Zgromadzeniu Spółki Dom Development S.A. (z wyjątkiem przypadku rejestracji w celu odbycia Walnego Zgromadzenia bez formalnego zwołania na pisemne wezwanie Spółki Dom Development S.A.), wykonywała prawa głosu z akcji serii J lub składała wnioski, do których jest uprawniona z mocy przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Ponadto UniCredit CA IB Poland S.A. zobowiązała się nie wykonywać prawa poboru akcji nowych emisji przysługującego jej z tytułu posiadania akcji serii J i nie zbywać ani nie obciążać tego prawa na rzecz innych podmiotów.

Przedmiotowa umowa powiernicza z dnia 26 października 2006 roku wygasła w dniu 25 sierpnia 2010 roku. Po dniu wygaśnięcia ww. umowy w Spółce Dom Development S.A. nie występują jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu.

g. wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Z uwagi na fakt, iż objęcie akcji serii J przez UniCredit CA IB Poland S.A., o którym mowa w punkcie poprzedzającym, nastąpiło w celu ich dalszego zaoferowania osobom uprawnionym zgodnie z zasadami Programu I B Opcji Menedżerskich dotyczących 96.750 Akcji Serii J Dom Development S.A., UniCredit CA IB Poland S.A. zobowiązała się do nie rozporządzania akcjami serii J, w szczególności do nie ustanawiania na akcjach serii J jakichkolwiek obciążeń, zarówno o charakterze obligacyjnym jak i rzeczowym.

W spółce Dom Development S.A., po dniu 25 sierpnia 2010 roku, tj. po wygaśnięciu umowy powierniczej zawartej w dniu 26 października 2006 roku z UniCredit CA IB Poland S.A., nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki Dom Development S.A.

h. 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 od 4 do 8 Członków, w tym Prezesa. 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. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

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.

i. opis zasad zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. 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.

j. 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 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 2010 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwoływane w sposób formalny obradowało w dniu 20 maja 2010 r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie było zwoływane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego.

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 Walnych Zgromadzeń 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 2009 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na ponad 2 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2009 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadły jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia 2010 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/raporty-biezace.html?rok=2010&grupa=wza>

W związku z uchwaleniem przez Sejm w dniu 5 grudnia 2008 r. nowelizacji Kodeksu spółek handlowych, która weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2009 r. niektóre postanowienia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą Dom Development S.A. wymagały zmiany w celu dostosowania do wyżej wspomnianych, znowelizowanych przepisów. Stosowne zmiany w postanowieniach Regulaminu Walnego Zgromadzenia zostały uchwalone uchwałą nr 31 z dnia 21 maja 2009 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. Dotyczą one w szczególności kwestii uprawnień dotyczących zwołania Walnego Zgromadzenia, obowiązku przedstawienia projektów uchwał na stronie internetowej Spółki oraz sposobu zawiadamiania Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej.

Biorąc pod uwagę zapis pkt 12.3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, wyżej wymienione zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia weszły w życie w dniu 20 maja 2010 roku, tj. począwszy od kolejnego Walnego Zgromadzenia po Walnym Zgromadzeniu, na którym zostały one uchwalone.

k. skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 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

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działał 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.

Zarząd może liczyć od 4 do 8 Członków, w tym Prezesa (ich liczbę ustala Rada Nadzorcza), powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. 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.

Wynagrodzenia Członków Zarządu były ustalane na podstawie przejrzystych procedur przez Radę Nadzorczą i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku deweloperskim.

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków.

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. 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).

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działała 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 2010 r. Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, w tym 7 telekonferencji. 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 jakiejkolwiek 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 20 maja 2010 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.

Komitety Rady Nadzorczej

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

Komitet Audytu

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 20 maja 2010 r. Komitet Audytu działał w następującym składzie:

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

W związku z wygaśnięciem w dniu 20 maja 2010 r. mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A., Rada Nadzorcza postanowiła, iż Komitet Audytu będzie składać się z trzech członków i wybrała, z dniem 20 maja 2010 r., następujące osoby w skład Komitetu Audytu:

- Włodzimierza Boguckiego – jako Przewodniczącego Komitetu Audytu,
- Richarda Lewisa – jako Członka Komitetu Audytu,
- Stanisława Plakwicza – jako Członka 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 kwalifikację 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 2010 roku Komitet Audytu odbył 6 posiedzeń, w tym 2 telekonferencje.

Komitet Wynagrodzeń

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 20 maja 2010 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Stanisław Plakwicz - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Richard Lewis - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Markham Dumas - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

W związku z wygaśnięciem w dniu 20 maja 2010 r. mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A., Rada Nadzorcza postanowiła, iż Komitet Wynagrodzeń będzie składać się z trzech członków i wybrała z dniem 20 maja 2010 r. następujące osoby w skład Komitetu Wynagrodzeń:

- Zygmunta Kostkiewicza – jako Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń,
- Richarda Lewisa – jako Członka Komitetu Wynagrodzeń,
- Stanisława Plakwicza – jako Członka 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 2010 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 6 posiedzeń, w tym 1 telekonferencję.

12. Opis transakcji 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 39 sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r.

13. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianyыch w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz na 31 grudnia 2009 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W okresach tych Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł
Do 1 roku	100 532	134 218
Powyżej 1 roku do 2 lat	107 330	94 945
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	90 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	207 862	319 163
W tym: długoterminowe	107 330	184 945
krótkoterminowe	100 532	134 218

Na dzień 31 grudnia 2010 r. i na dzień 31 grudnia 2009 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych.

Oprócz kredytów wykazanych w powyższej tabeli, na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka posiadała dodatkowo przyznany kredyt w rachunku bieżącym który na dzień bilansowy nie był wykorzystywany.

Umowy kredytowe wypowiedziane w 2010 roku

W 2010 roku Spółka nie wypowiedziała żadnych umów kredytowych.

Zaciągnięte w 2010 roku kredyty bankowe prezentuje poniższa tabela:

Bank	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu wg umowy tys. zł	Waluta	Wykorzystana kwota kredytu tys. zł	Kwota kredytu pozostała do spłaty tys. zł	Oprocentowanie	Termin wymagalności
PKO BP	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	65 000	PLN	65 000	0	WIBOR 3M+marża banku	31.03.2012
BOŚ S.A.	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	17 330	PLN	17 330	17 330	WIBOR 1M+marża banku	30.09.2012
BOŚ S.A.	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	11 990	PLN	1 573	1 573	WIBOR 1M+marża banku	31.12.2011
BOŚ S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża banku	19.08.2012
PKO BP	Kredyt obrotowy, nieodnawialny	65 000	PLN	65 000	0	WIBOR 3M+marża banku	31.03.2012

14. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka wyemitowała 8 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 85 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Obligacje te stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 15 lipca 2010 r. Spółka wyemitowała kolejnych 1 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 15 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Obligacje te stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

Środki z emisji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki.

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

W 2010 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 108 248 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 83 904 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 24 343 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki było postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółki z dnia 20 stycznia 2009 r. przeciwko Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wyegzekwowania kwoty zaliczki stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 tys. zł., zapłaconej Erabud Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88 495 m².

Największe postępowanie dotyczące zobowiązań Spółki, na dzień 31 grudnia 2010 r., jest ściśle powiązane z ww. postępowaniem egzekucyjnym. Jest to sprawa z powództwa Erabud Sp. z o.o. o wykonanie ww. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. Pozew Erabud Sp. z o.o. z dnia 26 września 2009 r. został doręczony Spółce w dniu 8 października 2009 r. Wartość przedmiotu sporu wynosi 64 778 tys. zł i jest tożsama z łączną ceną brutto za ww. nieruchomość określoną w ww. umowie przedwstępnej. W ocenie Zarządu Spółki ww. pozew jest bezpodstawny.

W związku z powyższymi postępowaniami Spółka zawarła w dniu 27 stycznia 2011 roku warunkową ugodę ze spółką Erabud Sp. z o.o., pod warunkiem zatwierdzenia tej ugody przez sąd. Ugoda została zatwierdzona przez sąd w dniu 10 lutego 2011 r. Na mocy przedmiotowej ugody Erabud Sp. z o.o. zobowiązała się do cofnięcia wytoczonego przeciwko Spółce powództwa w przedmiocie wykonania ww. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 roku. Ponadto Erabud Sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki kwoty 22 672 tys. zł tytułem zwrotu wpłaconej na rzecz Erabud Sp. z o.o. przez Spółkę przy zawieraniu ww. przedwstępnej umowy sprzedaży zaliczki na poczet ceny ww. nieruchomości, w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia ugody.

Zabezpieczeniem roszczeń Spółki o zapłatę przez Erabud Sp. z o.o. kwoty 22 672 tys. zł oraz odsetek jest poręczenie udzielone przez spółkę Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie, weksel in blanco wystawiony przez poręczyciela – spółkę Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie, którego warunki wypełnienia określa deklaracja (umowa) wekslowa oraz hipoteka do sumy 45 345 tys. zł.

Jednocześnie Spółka zobowiązała się wystąpić do komornika z wnioskiem o umorzenie ww. egzekucji komorniczej prowadzonej przeciwko Erabud Sp. z o.o. dotyczącej zwrotu Spółce 22 672 tys. zł.

Ponadto zarówno Spółka jak i Erabud Sp. z o.o. zrzekły się wobec siebie wszelkich możliwych roszczeń, za wyjątkiem roszczeń wynikających z przedmiotowej ugody.

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

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2010 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w Dom Development S.A.

17. Informacja o udzielonych w roku 2010 pożyczkach

W dniu 20 lipca 2010 roku Spółka udzieliła pożyczki na kwotę 1 300 tys. zł przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą prowadzoną przez Dom Development Grunty Sp. z o.o. Zgodnie z umową pożyczka zostanie zwrócona w terminie do dnia 31 maja 2013 r. Pożyczka oprocentowana jest na warunkach rynkowych.

18. Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2010 roku poręczeniach i gwarancjach

Poręczenia

W 2010r. Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń.

W dniu 27 grudnia 2010 r. Spółka zawarła z Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie umową poręczenia, zgodnie z którą poręczyciel Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie poręczył wobec Spółki, do kwoty 28 951 tys. zł, za zobowiązania Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie określone w ugodzie zawartej przez Spółkę z Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 27 grudnia 2010 r.

Gwarancje

Gwarancje udzielone w 2010 roku przedstawione są w poniższej tabeli:

Strona gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
MPWiK S.A.	Ubezpieczeniowa	1 889
MPWiK S.A.	Bankowa	111

Otrzymane w 2010 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
MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.	Bankowa	3 847
HOCHTIEF POLSKA S.A.	Bankowa	2 632
ERBUD S.A.	Bankowa	2 413
HENPOL SP. Z O.O.	Bankowa	1 809
WARBUD S.A.	Bankowa	1 410
BUDBAUM S.A.	Bankowa	1 343
KALTER SP. Z O.O.	Bankowa	1 295
ERBUD S.A.	Bankowa	1 175
WARBUD S.A.	Bankowa	887
HENPOL SP. Z O.O.	Bankowa	711
POLBUD SP. Z O.O.	Bankowa	595
ERBUD S.A.	Bankowa	280
KALTER SP. Z O.O.	Bankowa	190
UNIBEP S.A.	Bankowa	86

19. 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 notcie 41 w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2010.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

W 2010 r. wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

	W Spółce tys. zł	W innych podmiotach Grupy tys. zł
1. Zarząd		
Wynagrodzenie i nagrody		
Jarosław Szanajca	1 717	-
Janusz Zalewski	1 156	-
Janusz Stolarczyk	790	-
Jerzy Ślusarski	1 049	-
Terry Roydon	72	-
2. Rada Nadzorcza:		
Grzegorz Kiełpsz	420	-
Zygmunt Kostkiewicz	72	-
Richard Lewis	72	-
Stanisław Plakwicz	72	-
Markham Dumas	72	-
Michael Cronk	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-

W roku 2010 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwałę warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku co do ilości opcji na akcje przyznanych w ramach pierwszej transzy Programu III (opisanego w nocie 40 do sprawozdania finansowego Spółki za rok 2010). W uchwale warunkowej określono ilość akcji, do zapisu na które będą mieli prawo niżej wymienieni członkowie Zarządu Spółki:

	Data warunkowego przyznania opcji	Liczba akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/zł
Zarząd				
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
Zarząd razem		70 602		
Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza, razem:		70 602		

21. 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 2010 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje ilość	Akcje wartość nominalna tys. zł	Opcje na Akcje *) ilość	Razem (ilość opcji i akcji)
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1 534 050	1 534	-	1 534 050
Janusz Zalewski	300 000	300	100 000	400 000
Jerzy Ślusarski.....	9 363	9	86 100	95 463
Janusz Stolarczyk	100 200	100	52 680	152 880
Terry Roydon	58 500	59	50 000	108 500
Rada Nadzorcza				
Grzegorz Kielpsz.....	1 280 750	1 281	-	1 280 750
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	30	-	29 500

*) Wymienione w powyższej tabeli ilości opcji na akcje nie uwzględniają opcji przyznanych warunkowo, co do których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku w ramach pierwszej transzy Programu III (opisanego w punkcie 20).

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

22. Informacje o znanych Spółce, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji 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.

W dniu 2 grudnia 2010 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 20 maja 2010 roku, przyjęła Postanowienia Programu III Opcji Menedżerskich Dla Kadry Wyższej, Dotyczących 360 000 Akcji Dom Development S.A. („Program III”). Program III opiera się na poniższych warunkach oraz zasadach przyznania i wykonania opcji:

- przyznanie opcji będzie limitowane do 120 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy,
- wykonanie opcji będzie uzależnione m.in. od spełnienia istotnego warunku, który Rada Nadzorcza Spółki określi w odniesieniu do minimalnej wysokości zysku skonsolidowanego Spółki na akcję do osiągnięcia w okresie pełnych 3 lat obrachunkowych po dniu, w którym opcja została przyznana,
- cena po jakiej akcje mogą zostać nabyte w ramach wykonania opcji będzie wynosiła 1 PLN za jedną akcję.

W dniu 13 grudnia 2010 roku Rada Nadzorcza podjęła warunkową uchwałę, w której określiła osoby uprawnione do nabycia opcji w ramach pierwszej transzy Programu III oraz ilość akcji, do zapisu, których będą miały prawo ww. osoby, pod warunkiem postanowienia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A., że osoby te są uprawnione do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w Programie III oraz w uchwałach Rady Nadzorczej Dom Development S.A. dotyczących Programu III. Pierwsza transza dotyczy warunkowego przyznania 120 000 opcji na akcje Spółki.

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

		01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
		ilość/tys. zł.	ilość/tys. zł.
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	735 750	657 975
	Całkowita cena realizacji.....	46 990	44 290
Opcje przyznane *) w okresie	Ilość.....	-	229 025
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	8 574
Opcje wygasłe w okresie	Ilość.....	-	68 500
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	5 370
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość.....	9 750	82 750
	Całkowita wartość wykonania opcji	60	504
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	726 000	735 750
	Całkowita cena realizacji.....	46 930	46 990
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	159 150	-
	Całkowita cena realizacji.....	17 163	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	310 800	159 150
	Całkowita cena realizacji.....	35 580	17 163

*) powyższe zestawienie nie obejmuje 120 000 opcji na akcje przyznanych warunkowo w ramach programu III.

Za wyjątkiem ww. opcji na akcje przyznanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich, Zarządowi Dom Development S.A. nie są znane inne umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy. Szczegóły dotyczące Programów Opcji Menedżerskich opisane są w nocy 40 sprawozdania finansowego Spółki za rok 2010.

23. Informacja o systemie 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 2010 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 2010 roku zostało przyznanych warunkowo 120.000 opcji na akcje w tym programie.

24. 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 2010 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 185 tys. zł. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 105 tys. zł.

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

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy za pierwsze półrocze 2009 roku i za rok 2009 były odpowiednio przeglądane i badane przez spółkę BDO 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 60 tys. zł.

Ponadto w 2009 roku spółka BDO Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki inne usługi atestacyjne na łączną kwotę 33 tys. zł.

Warszawa, 8 marca 2011 roku

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu