



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

DOM DEVELOPMENT S.A.

W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2010 ROKU

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

WPROWADZENIE

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („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 Dom Development została założona w 1995 roku przez grupę międzynarodowych inwestorów, natomiast w listopadzie 1996 dołączyła do Spółki krajowa kadra zarządzająca. Udział grupy międzynarodowych inwestorów gwarantował wdrożenie zachodnioeuropejskich doświadczeń i standardów w zakresie budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2010 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanajca – 6,25% i Grzegorz Kiełpsz – 5,21%.

1. Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. i przedmiot działalności Spółki

Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 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 na Dolnej sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
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
Wspólne przedsięwzięcie				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Działalność Grupy skoncentrowana jest na obszarze Warszawy i okolic. Projekty deweloperskie Grupy realizowane są na ogół bezpośrednio przez Dom Development S.A. W przypadku prowadzenia projektów przez specjalnie powołane w tym celu spółki celowe nadzór nad realizacją inwestycji budowlanych oraz sprzedaż prowadzone są przez Dom Development S.A.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku:

- Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Spółka nie dokonała żadnych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych w ramach grupy kapitałowej Spółki. Wolne środki finansowe lokowane są przez Spółkę w krótkoterminowe lokaty bankowe.
- Nie miały miejsca żadne istotne zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development.

2. Zasady sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku, które zostały opisane we nocie 2 do skróconego sprawozdania finansowego.

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

3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w skróconym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 r.

Wybrane dane z rachunku zysków i strat (w tys. PLN)

	I poł. 2010	I poł. 2009	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	302 798	379 951	(20%)
Koszty sprzedaży	14 301	10 993	30%
Koszty ogólnego zarządu.....	20 800	21 290	(2%)
Zysk operacyjny	36 767	83 815	(56%)
EBITDA	12,5%	22,4%	(44%)
Zysk netto.....	25 295	70 162	(64%)
Zysk na akcję (PLN)	1,03	2,86	(64%)

Wybrane dane finansowe z bilansu - aktywa (w tys. PLN)

	30.06.2010	31.12.2009	Zmiana
Aktywa ogółem.....	1 556 645	1 574 023	(1%)
Aktywa trwałe	10 719	10 303	4%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 545 926	1 563 720	(1%)
Zapasy	1 222 303	1 295 762	(6%)
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności	32 723	37 171	(12%)
Pozostałe aktywa obrotowe.....	5 420	4 959	9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	285 480	225 828	26%

Wybrane dane finansowe z bilansu - pasywa (w tys. PLN)

	30.06.2010	31.12.2009	Zmiana
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	1 556 645	1 574 023	(1%)
Kapitał podstawowy.....	24 560	24 560	0%
Kapitał własny	756 548	748 922	1%
Zobowiązania ogółem	800 097	825 101	(3%)
Zobowiązania długoterminowe	384 464	396 613	(3%)
Zobowiązania krótkoterminowe	415 633	428 488	(3%)

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

4. Istotne zdarzenia oraz opis działalności Spółki w pierwszym półroczu 2010 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 r. Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Budowy prowadzone są w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

W Spółce 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 Spółki.

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

Projekty rozpoczęte w pierwszym półroczu 2010:

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

W pierwszym półroczu 2010 r. Spółka nie zakończyła realizacji żadnych projektów.

5. Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 1 498 mieszkań. W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 6 778 mieszkań.

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

6. Zarządzanie finansami

Struktura finansowania aktywów Spółki (w tys. PLN)

	30.06.2010	31.12.2009	Zmiana
Aktywa ogółem.....	1 556 645	1 574 023	(1%)
Kapitał własny	756 548	748 922	1%
Zobowiązania ogółem	800 097	825 101	(3%)
Zobowiązania długoterminowe	384 464	396 613	(3%)
Kredyty i pożyczki długoterminowe oraz obligacje.....	375 000	384 945	(3%)
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe.....	209 970	134 218	56%
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	48,6%	47,6%	
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	51,4%	52,4%	
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	24,7%	25,2%	
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	26,7%	27,2%	
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	105,8%	110,2%	
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego	77,3%	69,3%	
<u>Wskaźniki płynności</u>			
Wskaźnik bieżący (current ratio)			
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe minus przychody przyszłych okresów.....</i>	4,66	5,54	
Wskaźnik szybki (quick ratio)			
<i>aktywa obrotowe minus zapasy / zobowiązania krótkoterminowe minus przychody przyszłych okresów</i>	0,97	0,95	
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)			
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe minus przychody przyszłych okresów.....</i>	0,86	0,80	

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku stan finansowy Spółki był dobry. Poziom uzyskiwanych przez Spółkę wskaźników płynności jest na poziomie wystarczającym aby zapewnić bezpieczną i efektywną działalność Spółki.

Również poziom wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym oraz poziom wskaźników dźwigni finansowej (wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik zadłużenia do kapitału) na dzień 30 czerwca 2010 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

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

Przepływy środków pieniężnych (w tys. PLN)

	I poł. 2010	I poł. 2009	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	225 828	213 168	6%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	15 698	(79 106)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto.....	(1 526)	5 921	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto.....	45 480	4 040	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	285 480	144 023	98%

7. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2010 roku.

Czynniki makroekonomiczne – Od połowy 2008 roku również w Polsce zaznaczył się wyraźny wpływ ogólnosiwiatowego 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.

Dostępność kredytów hipotecznych – zaostrome 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 powolne wychodzenie sektora bankowego z kryzysu (mała dostępność kredytów) może spowodować utrzymanie się niskiego popytu na nowe mieszkania i domy.

Ryzyko kursowe – znaczna część nabywanych mieszkań i domów finansowana jest kredytami hipotecznymi zaciąganyymi w walutach obcych, głównie: frankach szwajcarskich i euro. Duży odsetek kredytów walutowych, mimo wprowadzonych już w 2007 roku 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.

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

Koncentracja działalności na rynku warszawskim – dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Spółki i Grupy koncentruje się 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 i Grupa 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 i Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty developerskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne – specyfika projektów developerskich 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.

Zarządzanie ryzykiem w Dom Development S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W procesie tym (zwanym „Risk Management”) dla zidentyfikowanych ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji developerskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

8. Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2010 r.

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

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2010 r.

Grzegorz Kielpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej

9. Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2010 r.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2009 r.
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 496 386	63,10	15 496 386	63,10	(13 000)
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25	(200 000)
Grzegorz Kielpsz.....	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21	(110 000)

10. Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2010 r.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2009	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	(200 000)	-
Janusz Zalewski	300 000	100 000	400 000	(59 000)	69 000
Jerzy Ślusarski	9 363	86 100	95 463	(12 000)	34 250
Janusz Stolarczyk	100 200	52 680	152 880	(6 000)	16 830
Terry Roydon	58 500	50 000	108 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	(110 000)	-
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	-	29 500	-	-

11. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do Spółki, jak i Grupy.

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

W omawianym okresie sprawozdawczym, według stanu na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2010 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 106 890 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 82 234 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 24 656 tys. zł.

Największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki jest 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 stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 419,00 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 jest ściśle powiązane z ww. postępowaniem egzekucyjnym. Jest to sprawa z powództwa Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 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 64 778 340,00 złotych i jest tożsama z łączną ceną brutto za ww. nieruchomość określoną w ww. umowie przedwstępnej. W ocenie Zarządu Spółki ww. pozew jest bezpodstawny. Spółka skutecznie odstąpiła od ww. umowy przedwstępnej w dniu 17 września 2008 r. Następnie, wobec braku dobrowolnego zwrotu przez Erabud Sp. z o.o. ww. kwoty 22 672 419,00 zł. zadatku, Spółka rozpoczęła powyższą procedurę egzekucji komorniczej.

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

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

13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi zawarte były na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocy 19 do skróconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2010 roku.

Warszawa, 23 sierpnia 2010 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu