



Prospekt Emisyjny spółki Dom Development S.A.

Prospekt został przygotowany w związku z:

- publiczną subskrypcją Akcji Serii F („Oferta Subskrypcji”);
- publiczną sprzedażą Akcji będących własnością Dom Development B.V. („Oferta Sprzedaży”); oraz
- wprowadzeniem do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich objętych w ramach Oferty Akcji Serii F i powstałych w związku z nimi Praw do Akcji, 21.344.490 Nowych Akcji Serii A, 172.200 Akcji na okaziciela serii H, 92.700 Akcji na okaziciela serii I oraz 148.200 Akcji na okaziciela serii L.

W publicznej ofercie akcji Dom Development S.A. („Oferta”) oferowane są Akcje Serii F i Akcje Sprzedawane (łącznie zwane Akcjami Oferowanymi). Jednostkowa wartość nominalna akcji Dom Development S.A. wynosi 1,00 zł. Oferta realizowana będzie wyłącznie w Polsce. Akcje Oferowane zaoferowane zostaną Inwestorom Instytucjonalnym i Inwestorom Indywidualnym.

Emitent i Sprzedający podejmą decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych przed rozpoczęciem Oferty. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zaoferowaniu innej liczby Akcji Serii F, niż określona w uchwale Zarządu nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienionej uchwałą Zarządu nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. W takim przypadku Zarząd Spółki podejmie uchwałę zmieniającą uchwałę nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienioną uchwałą Zarządu nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. Jednocześnie Sprzedający podejmie decyzję o liczbie Akcji Sprzedawanych oferowanych w ramach Oferty.

Decyzja Emitenta i Sprzedającego o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty wraz z podziałem na poszczególne transze zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu* w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży zostaną podane do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt. 2.5 *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu* w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

Przed rozpoczęciem Oferty zostanie przeprowadzona budowa Księgi Popytu na Akcje Oferowane. Budowa Księgi Popytu będzie przeprowadzona wyłącznie wśród Inwestorów Instytucjonalnych zamierzających nabyć Akcje Oferowane w ramach Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Osoby zainteresowane udziałem w procesie budowy Księgi Popytu powinny skontaktować się z jednym z Zarządzających Budową Księgi Popytu. Na podstawie wyników budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane zostanie ustalona i podana do publicznej wiadomości Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży, które będą równe i jednakowe dla każdej z transz. Proces budowania Księgi Popytu będzie trwał od 4 października 2006 r. do 16 października 2006 r.

Zapisy w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane przyjmowane będą w okresie od 17 października 2006 r. do 19 października 2006 r. Zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane przyjmowane będą w okresie od 17 października do 19 października 2006 r. do godz. 15.00. Emitent planuje rozpoczęcie notowań Akcji Oferowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w październiku 2006 r.

Szczegółowe terminy Oferty zostały przedstawione m.in. w Rozdziale II *Podsumowanie*.

Z Ofertą związane są ryzyka, które zostały opisane w Rozdziale III *Czynniki ryzyka*. Informacje zamieszone w Prospekcie zostały zaktualizowane na dzień zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Papierów Wartościowych i Gield.

**Głównym Koordynatorem Oferty oraz Oferującym jest
Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie**



Zarządzającymi Budową Księgi Popytu są:



Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Papierów Wartościowych i Gield w dniu 14 września 2006 r.

OFERTA PUBLICZNA JEST PRZEPROWADZANA JEDYNNIE NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. POZA GRANICAMI POLSKI NINIEJSZY PROSPEKT NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANY JAKO PROPOZYCJA LUB OFERTA NABYCIA. PROSPEKT ANI AKCJE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZĄPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI DYREKTYWY 2003/71/WE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY Z DNIA 4 LISTOPADA 2003 R. W SPRAWIE PROSPEKTU EMISYJNEGO PUBLIKOWANEGO W ZWIĄZKU Z PUBLICZNĄ OFERTĄ LUB DOPUSZCZENIEM DO OBROTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I ZMIENIAJĄCEJ DYREKTYWĘ 2001/34/WE LUB STANOWYMI ALBO FEDERALNYMI PRZEPISAMI PRAWA DOTYCZĄCYMI OFEROWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBOWIĄZUJĄCYMI W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ. AKCJE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE LUB SPRZEDAWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (W TYM NA TERENIE INNYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ ORAZ STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ), CHYBA ŻE W DANYM PAŃSTWIE TAKA OFERTA LUB SPRZEDAŻ MOGLĄBY ZOSTAĆ DOKONANA ZGODNIE Z PRAWEM, BEZ KONIECZNOŚCI SPEŁNIENIA JAKICHKOLWIEK DODATKOWYCH WYMOGÓW PRAWNYCH. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAWA INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ SIĘ DO NIEGO STOSOWAĆ.

STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI

NIEKTÓRE INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZYM PROSPEKCIE EMISYJNYM NIE STANOWIĄ FAKTÓW HISTORYCZNYCH, LECZ ODNOSZĄ SIĘ DO PRZYSZŁOŚCI. STWIERDZENIA TE MOGĄ W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZYĆ STRATEGII, ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI, PROGNOZ RYNKOWYCH, PLANOWANYCH NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH LUB PRZYSZŁYCH PRZYCHODÓW. STWIERDZENIA TAKIE MOGĄ BYĆ IDENTYFIKOWANE POPRZECZ UŻYCIEM WYRAŻEŃ DOTYCZĄCYCH PRZYSZŁOŚCI, TAKICH JAK NP. „UWAŻAĆ”, „SĄDZIĆ”, „SPODZIEWAĆ SIĘ”, „MOŻE”, „BĘDZIE”, „POWINNO”, „PRZEWIDUJE SIĘ”, „ZAKŁADA”, ICH ZAPRZECZEŃ, ICH ODMIAN LUB ZBLIŻONYCH TERMINÓW. ZAWARTE W PROSPEKCIE STWIERDZENIA DOTYCZĄCE SPRAW NIEBĘDĄCYCH FAKTAMI HISTORYCZNYMI NALEŻY TRAKTOWAĆ WYŁĄCZNIE JAKO PRZEWIDYWANIA WIĄŻĄCE SIĘ Z RYZYKIEM I NIEPEWNOŚCIĄ. NIE MOŻNA ZAPEWNIĆ, ŻE PRZEWIDYWANIA TE ZOSTANĄ SPEŁNIONE, W SZCZEGÓLNOŚCI NA SKUTEK WYSTĄPIENIA CZYNNIKÓW RYZYKA OPISANYCH W NINIEJSZYM PROSPEKCIE EMISYJNYM.

SPIS TREŚCI

I.	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SKRÓTÓW	3
II.	PODSUMOWANIE	7
III.	CZYNNIKI RYZYKA	15
IV.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE.....	30
V.	BIEGLI REWIDENCI DOKONUJĄCY BADAŃ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI.....	34
VI.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE.....	36
VII.	INFORMACJE O EMITENCIE	37
VIII.	INWESTYCJE.....	39
IX.	ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI.....	41
X.	PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ DOM DEVELOPMENT.....	45
XI.	STRATEGIA BIZNESOWA I MARKETINGOWA	55
XII.	OTOCZENIE RYNKOWE	59
XIII.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA	65
XIV.	ŚRODKI TRWAŁE.....	67
XV.	PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ.....	68
XVI.	ZASOBY KAPITAŁOWE	77
XVII.	BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE	84
XVIII.	INFORMACJE O TENDENCJACH	85
XIX.	PROGNOZY I DANE SZACUNKOWE DOTYCZĄCE ZYSKÓW	86
XX.	KLUCZOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY	87
XXI.	INFORMACJE O AKCJACH OFEROWANYCH ORAZ AKCJACH DOPUSZCZANYCH DO OBROTU	90
XXII.	INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	113
XXIII.	DOPUSZCZENIE AKCJI WPROWADZANYCH, AKCJI SERII F I PRAW DO AKCJI SERII F DO OBROTU NA GPW	124

XXIV.	INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELA AKCJI OBJĘTYCH OFERTĄ SPRZEDAŻY	125
XXV.	KOSZT OFERTY	126
XXVI.	ROZWODNIENIE	127
XXVII.	ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBŁA	128
XXVIII.	WYNAGRODZENIE I ŚWIADCZENIA	147
XXIX.	PRAKTYKI ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO	149
XXX.	PRACOWNICY	151
XXXI.	ZNACZNI AKCJONARIUSZE	156
XXXII.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	158
XXXIII.	INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	165
XXXIV.	INFORMACJE DODATKOWE	226
XXXV.	ISTOTNE UMOWY	237
XXXVI.	POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE	255
XXXVII.	DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU	256
XXXVIII.	INFORMACJA O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH	257
XXXIX.	ZAŁĄCZNIKI	258

I. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SKRÓTÓW

Akcje Oferowane	Akcje Serii F i Akcje Sprzedawane
Akcje Serii F	do 3.273.000 Akcji Serii F Emitenta, emitowanych na podstawie uchwały nr 02/09/06 Zarządu z dnia 5 września 2006 r. zmienionej uchwałą nr 03/09/06 Zarządu z dnia 6 września 2006 r.; Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zaoferowaniu innej liczby Akcji Serii F niż wynikająca z uchwały Zarządu nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r. zmienionej uchwałą Zarządu nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r.; w takim przypadku Zarząd podejmie uchwałę zmieniającą uchwałę stanowiącą podstawę emisji Akcji Serii F; informacja o ostatecznej liczbie Akcji Serii F oferowanych w ramach Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów, zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych
Akcje, Akcje Spółki	Wszystkie istniejące akcje Spółki oraz akcje serii H, I, J oraz L
Akcje Sprzedawane	Nowe Akcje Serii A oferowane przez Dom Development B.V. w ramach Oferty Sprzedaży, których ostateczna liczba zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych
Akcje Wprowadzane	21.344.490 Nowych Akcji Serii A, 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1,00 złoty każda spółki Dom Development S.A.
CDM, CDM Pekao S.A.	Centralny Dom Maklerski Pekao Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Akcji Serii F
Cena Sprzedaży	Cena sprzedaży Akcji Sprzedawanych
Członek Zarządu	Członek Zarządu Dom Development
Czynniki Ryzyka	Ryzyka opisane w Rozdziale III <i>Czynniki ryzyka</i> , z którymi powinien dokładnie zapoznać się inwestor przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane
Decyzja WZiZT	Decyzja nr 94/Mo/01/GC wydana przez Burmistrza Gminy Warszawa Centrum w dniu 4 lipca 2001 roku, ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie osiedla Marina Mokotów
EBRD, EBOR	Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju
Emitent, Spółka, Dom Development	Dom Development S.A.
EUR	Jednostka walutowa obowiązująca w krajach Europejskiej Unii Walutowej
GPW, Gielda	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Główny Koordynator	Centralny Dom Maklerski Pekao Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Grupa	Emitent wraz z jego spółkami zależnymi oraz spółką współzależną Fort Mokotów sp. z o.o.
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IBnGR	Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

Inwestorzy Indywidualni	Inwestorzy będący osobami fizycznymi uprawnieni do składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych na zasadach określonych w Prospekcie
Inwestorzy Instytucjonalni	Inwestorzy uprawnieni do składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, którzy otrzymali zaproszenie do składania zapisów na Akcje Oferowane od jednego z Zarządzających Budową Księgi Popytu
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)
Kodeks Handlowy, KH	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 502, z późn. zm.)
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
Komisja Papierów Wartościowych i Giełd, KPWiG, Komisja	Komisja Papierów Wartościowych i Giełd
Księga Popytu	Proces badania popytu na Akcje Oferowane
KW	Księga wieczysta
Marina Mokotów	Projekt mieszkaniowy realizowany przez Fort Mokotów sp. z o.o., spółkę, w której 51% udziałów posiada PKO Inwestycje sp. z o.o., a 49% posiada Dom Development
Miasto Warszawa	Miasto Stołeczne Warszawa w swoich granicach administracyjnych przewidzianych przez prawo
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej/International Financial Reporting Standards
MSWiA	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development
NBP	Narodowy Bank Polski
Nowe Akcje Serii A	21.344.490 akcji zwykłych na okaziciela, które powstały w wyniku połączenia wszystkich akcji dawnych serii A-D, F oraz 81.000 akcji dawnej serii G na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 9 sierpnia 2006 r.
Oferta	Publiczna Oferta Akcji Serii F i Akcji Sprzedawanych na podstawie niniejszego Prospektu
Oferta Sprzedaży	Publiczna oferta sprzedaży Akcji Sprzedawanych na podstawie niniejszego Prospektu
Oferta Subskrypcji	Publiczna oferta subskrypcji Akcji Serii F na podstawie niniejszego Prospektu
Oferujący	Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60, z późn. zm.)

PLN, zł, złoty	Prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1974 r. – o denominacji złotego (Dz.U. Nr 84, poz. 386, z późn. zm.)
Punkt Obsługi Klienta, POK	Punkt Obsługi Klienta biura maklerskiego, które przyjmuje zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych
Prawa do Akcji Serii F, PDA	Papier wartościowy, z którego wynika uprawnienie do otrzymania Akcji Serii F, powstające z chwilą dokonania przydziału Akcji Serii F i wygasające z chwilą zarejestrowania tych Akcji w depozycie papierów wartościowych albo z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu odmawiającego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców
Prospekt	Niniejszy prospekt Dom Development dotyczący Oferty
PSR	Polskie Standardy Rachunkowości
Rachunek Sponsora Emisji	Rachunek papierów wartościowych Akcji oznaczonych kodem ISIN prowadzony przez dom maklerski na rzecz osób, które nie złożyły dyspozycji deponowania Akcji na własnym rachunku papierów wartościowych
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Dom Development
Rada Polityki Pieniężnej	Rada Polityki Pieniężnej, organ Narodowego Banku Polskiego
Raport Bieżący	Przekazywane przez emitenta informacje bieżące sporządzone w formie i zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. Nr 209, poz. 1744), ujawniające dane zgodnie z przepisami ww. Rozporządzenia
Raport Reas	Warszawski Rynek Mieszkaniowy 2005/2006 – raport opublikowany przez REAS Konsulting
Reas Konsulting	REAS sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych, Regulamin GPW	Regulamin GPW uchwalony Uchwałą Rady GPW nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 r.
Rozporządzenie 809	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam
Rozporządzenie o Ryнку	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 14 października 2005 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 206, poz. 1712)
Sprzedający, Dom Development B.V.	Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie, Max Euwelaan 61, 3062 MA Rotterdam, Holandia
Statut	Statut Dom Development obowiązujący w dniu zatwierdzenia Prospektu
Subemitent	Podmiot będący stroną zawartej z Emitentem umowy, w której podmiot ten zobowiązuje się do nabycia na własny rachunek całości lub części papierów wartościowych oferowanych w obrocie pierwotnym, na które nie złożono zapisów w terminie ich przyjmowania
Transza Inwestorów Indywidualnych	Część Oferty przeznaczona dla Inwestorów Indywidualnych

Transza Inwestorów Instytucjonalnych	Część Oferty przeznaczona dla Inwestorów Instytucjonalnych
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych	Ustawa z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz.U. Nr 91, poz. 871, z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538)
Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r., Nr 76, poz. 694, z późn. zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Dom Development
Warszawa	Miasto Stołeczne Warszawa w granicach administracyjnych oraz jego obszar metropolitalny
Zarząd, a także wyrażenia „my”, „nasz” oraz ich synonimy	Zarząd Dom Development
Zarządzający Budową Księgi Popytu	Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. i CAIB International Markets Ltd.
Zasady Dobrych Praktyk GPW	Zasady ładu korporacyjnego określone w uchwale nr 44/1062/2004 Rady GPW z dnia 15 grudnia 2004 r. oraz uchwale 45/1063/2004 z dnia 15 grudnia 2004 r. w sprawie przyjęcia zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych będących emitentami akcji, obligacji zamiennych lub obligacji z prawem pierwszeństwa, które są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku urzędowym
Zwyczajne Walne Zgromadzenie	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development

II. PODSUMOWANIE

Niniejsze Podsumowanie powinno być rozumiane jako wprowadzenie do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całej treści Prospektu. Szczególną uwagę inwestor powinien zwrócić na Czynniki Ryzyka opisywane poniżej w Podsumowaniu, a także w Rozdziale III *Czynniki ryzyka*. Inwestor wnoszący powództwo odnoszące się do Prospektu poniesie koszt ewentualnego przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania przed sądem. Odpowiedzialność cywilna spoczywa na tych osobach, które sporządziły Podsumowanie, łącznie z każdym jego tłumaczeniem, i wnioskowały o jego potwierdzenie, ale jedynie w przypadku, gdy Podsumowanie jest wprowadzające w błąd, niedokładne lub sprzeczne z innymi częściami Prospektu.

Użyte w Prospekcie określenia „my”, „nasz” lub synonimy tych określeń oznaczają Zarząd Dom Development S.A. lub Spółkę.

1 Nasza Oferta i jej terminy

Na podstawie niniejszego Prospektu oferowane są Akcje Serii F oraz Akcje Sprzedawane (łącznie zwane Akcjami Oferowanymi). Z Akcjami Oferowanymi nie są związane obowiązki świadczeń dodatkowych. Akcje Serii F i Akcje Sprzedawane oferowane są łącznie w ramach Oferty bez ich rozróżnienia na etapie składania zapisów przez inwestorów. W konsekwencji inwestorom składającym zapisy w ramach Oferty mogą być przydzielone zarówno Akcje Serii F, jak i Akcje Sprzedawane. Oferta zostanie podzielona na dwie transze: Transzę Inwestorów Indywidualnych i Transzę Inwestorów Instytucjonalnych.

Przed rozpoczęciem Oferty zostanie przeprowadzona budowa Księgi Popytu na Akcje Oferowane. Budowa Księgi Popytu będzie prowadzona jedynie wśród Inwestorów Instytucjonalnych zamierzających nabyć Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. W celu uzyskania niezbędnych informacji osoby zainteresowane udziałem w procesie budowy Księgi Popytu powinny skontaktować się z jednym z Zarządzających Budową Księgi Popytu. Proces budowania Księgi Popytu będzie trwał od 4 października 2006 r. do 16 października 2006 r.

Emitent i Sprzedający podejmą decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych przed rozpoczęciem Oferty. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zaoferowaniu innej liczby Akcji Serii F, niż określona w uchwale nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienionej uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. W takim przypadku Zarząd Spółki przyjmie uchwałę zmieniającą uchwałę nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienioną uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. Jednocześnie Sprzedający podejmie decyzję o liczbie Akcji Sprzedawanych oferowanych w ramach Oferty.

Wynikiem decyzji Emitenta i Sprzedającego będzie podanie do publicznej wiadomości, najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty wraz z podziałem na poszczególne transze zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 pt. *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu* w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

Oferta zostanie podzielona na dwie transze: Transzę Inwestorów Indywidualnych i Transzę Inwestorów Instytucjonalnych.

W pierwszej kolejności przydzielane będą Akcje Serii F, a następnie Akcje Sprzedawane. W przypadku gdy inwestorowi zostaną przydzielone zarówno Akcje Serii F, jak i Akcje Sprzedawane, przydział ten będzie miał charakter proporcjonalny, z uwzględnieniem ewentualnych zaokrągleń. Inwestorowi, któremu zostały przydzielone Akcje Serii F, na rachunku papierów wartościowych zostaną zapisane Prawa do Akcji Serii F.

Szczegółowe informacje dotyczące Akcji Oferowanych zostały przedstawione w Rozdziale XXI *Informacje o akcjach oferowanych oraz akcjach dopuszczanych do obrotu*. Natomiast szczegółowe warunki Oferty zostały przedstawione w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

Harmonogram

17 października 2006 r.	Rozpoczęcie Oferty.
Od 17 października do 19 października 2006 r. do godz.15.00	Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych.
Od 17 października do 19 października 2006 r.	Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.
20 października 2006 r.	Przyjmowanie zapisów od Subemitentów.
20 października 2006 r.	Zamknięcie Oferty.
20 października 2006 r.	Planowany termin przydziału Akcji Oferowanych.

Wszystkie wyżej wymienione terminy mogą ulec zmianie. W przypadku zmiany terminów, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Zmiana terminów Oferty nie jest rozumiana jako wycofanie Oferty.

2 Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży

Cena Emisyjna zostanie ustalona przez Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej. Cena Sprzedaży zostanie ustalona przez Sprzedającego. W obu przypadkach zostanie to dokonane w porozumieniu z Zarządzającymi Budową Księgi Popytu, na podstawie wyników budowy Księgi Popytu przeprowadzonej wśród Inwestorów Instytucjonalnych. Podczas budowy Księgi Popytu Zarządzający Budową Księgi Popytu będą badali poziom zainteresowania Inwestorów Instytucjonalnych oraz wrażliwość cenową popytu. Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży zostaną ustalone na podstawie następujących kryteriów: (a) poziomu zainteresowania Ofertą zgłoszonego przez Inwestorów Instytucjonalnych w ramach budowy Księgi Popytu, (b) badania wrażliwości cenowej popytu, (c) aktualnej sytuacji panującej na rynkach finansowych, w tym na GPW.

Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży będą równe i jednakowe dla obydwu transz. Decyzja o Cenie Emisyjnej zostanie podjęta przez Zarząd w formie uchwały za zgodą Rady Nadzorczej, natomiast decyzja o Cenie Sprzedaży zostanie podjęta przez Sprzedającego w formie oświadczenia.

Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży zostaną podane do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, zgodnie z postanowieniami z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu* w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

3 Oferujący oraz miejsca składania zapisów

Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 18, 02-675 Warszawa w ramach Oferty pełni funkcję Oferującego i Głównego Koordynatora Oferty.

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w POK, których lista została zamieszczona w Załączniku nr 3 do Prospektu.

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą w CDM Pekao S.A., ul. Wołoska 18, 02-675 Warszawa oraz w CAIB Securities S.A. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu dystrybucji Akcji Oferowanych zostały przedstawione w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

4 Dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na GPW Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F

Akcje Wprowadzane, Akcje Serii F oraz Prawa do Akcji Serii F będą przedmiotem naszego wniosku o ich dopuszczenie na GPW (rynek podstawowy). Dołożymy wszelkich starań, aby zapewnić dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Wprowadzanych i Praw do Akcji Serii F na GPW w możliwie najkrótszym terminie od dnia dokonania przydziału. Według naszej opinii dopuszczenie Akcji Wprowadzanych i Praw do Akcji Serii F może nastąpić w październiku 2006 roku. Jednocześnie jesteśmy świadomi, że dopuszczenie do obrotu na GPW w znacznym stopniu zależy od spełnienia przez nas licznych warunków, jakie wyznaczają regulacje GPW.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii F do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F, nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o terminie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F w formie Raportu Bieżącego.

5 Nasza działalność

5.1 Fakty dotyczące firmy Dom Development i jej historia

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. Celem, na którym koncentruje się Spółka, była i jest głównie budowa dostępnych cenowo mieszkań należących do tak zwanego segmentu popularnego. Pierwszym projektem zrealizowanym przez spółkę Dom Development była budowa osiedla „Akacje” zlokalizowanego w dzielnicy Białołęka, w północnej części Warszawy, około 12 km od centrum.

W miarę rozwoju firmy i warszawskiego rynku mieszkaniowego spółka Dom Development, pozostając najbardziej innowacyjnym deweloperem w Warszawie, rozwinęła również działalność w dziedzinie wyższych segmentów.

W 2003 r. Emitent rozpoczął realizację projektu *Marina Mokotów*, będącego jak dotychczas jednym z najambitniejszych przedsięwzięć w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Europie Środkowej i Wschodniej oraz najbardziej innowacyjnym osiedlem mieszkaniowym w Warszawie. Projekt, realizowany na obszarze 22 hektarów terenów zielonych położonych zaledwie 4 km od centrum Warszawy, obejmuje przeszło 1.500 apartamentów i domów, jak również sklepy i obiekty do wspólnego użytku mieszkańców, w tym sztuczne jezioro. Projekt *Marina Mokotów* realizowany jest we współpracy z jednym z największych polskich banków – PKO BP S.A. Projekt ten wprowadził na rynek nowy typ starannie i kompleksowo zaplanowanego produktu mieszkaniowego i zwiększył oczekiwania nabywców mieszkań i domów w Warszawie.

Przeszło dziesięcioletnie doświadczenie w dziedzinie realizacji projektów mieszkaniowych w wielu segmentach rynkowych umożliwiło Spółce wypracowanie efektywnych procedur i systemów wewnątrz firmy.

Spółka od chwili jej zawiązania do dnia 30 czerwca 2006 roku zrealizowała w pełni 43 projekty, na które składa się prawie 8.000 mieszkań. Obecnie Spółka jest w trakcie realizacji 15 projektów. Ponadto Spółka planuje w późniejszym etapie realizację 33 nowych projektów, pod których realizację posiada już grunty lub posiada zawarte umowy przedwstępne nabycia gruntów. Ogółem ilość posiadanych i zarezerwowanych

gruntów na dzień 30 czerwca 2006 roku umożliwi Grupie przekazanie klientom około 8.400 mieszkań i domów w ciągu najbliższych pięciu lat.

Emitent określił swój asortyment produktowy w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
 - mieszkania popularne
 - apartamenty o podwyższonym standardzie
 - apartamenty luksusowe
- Domy jednorodzinne (wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej).

Obecnie według Raportu Reas spółka Dom Development jest wiodącym deweloperem działającym w Warszawie. Do końca czerwca 2006 r. Spółka zrealizowała projekty mieszkaniowe obejmujące łącznie prawie 8.000 mieszkań, apartamentów i domów. Celem Emitenta jest dalsze umacnianie wiodącej pozycji na polskim rynku w zakresie oferowanych produktów oraz osiąganie ponadprzeciętnych wyników finansowych. Emitent posiada certyfikat ISO 9001:2000, będący świadectwem wysokich standardów w zakresie jakości, jakie stara się wdrażać.

5.2 Nasze cele

Główne cele Spółki to:

- Utrzymanie i wzmocnienie pozycji Spółki jako wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku mieszkaniowym w Warszawie poprzez osiągnięcie udziału rynkowego w wysokości co najmniej 15% (patrz Rozdział XII *Otoczenie rynkowe* w zakresie dotyczącym informacji o rynku).
- Zapewnienie odpowiedniego poziomu finansowania umożliwiającego realizację strategii Spółki w zakresie wzrostu skali działalności.
- Identyfikacja i ograniczenie ryzyk, które mogłyby mieć negatywny wpływ na osiągnięcie celów Spółki.

Spółka będzie w dalszym ciągu koncentrować się na mieszkaniach popularnych i apartamentach o podwyższonym standardzie, które według Raportu Reas stanowią 97,1% warszawskiego rynku mieszkaniowego w latach 2005-2006. Fundamentalną zasadą spółki Dom Development była i jest obecnie budowa dostępnych cenowo mieszkań charakteryzujących się wysoką jakością i przeznaczonych dla największego segmentu rynku. Dzięki realizacji powyższej strategii skoncentrowanej na sprzedaży mieszkań popularnych i apartamentów o podwyższonym standardzie (stanowiącej do 62% przychodów ze sprzedaży produktów 2004 roku i 70% w 2005 roku) Spółka była w stanie osiągnąć istotny wzrost skali działalności.

Niewielki segment apartamentów luksusowych nie będzie odgrywał istotnej roli w działalności gospodarczej Spółki.

Spółka działa obecnie wyłącznie w Warszawie, która jest najbardziej atrakcyjnym rynkiem w Polsce. Jednakże Spółka śledzi rozwój wydarzeń na rynku mieszkaniowym innych ośrodków miejskich w Polsce. Jeśli w ciągu najbliższych pięciu lat pojawią się odpowiednie możliwości realizacji projektów w innych miastach, Spółka rozważy wejście na nowe rynki. Obecnie badanych jest kilka strategii dotyczących potencjalnej ekspansji rynkowej Spółki.

6 Nasze wyniki finansowe

Skonsolidowane dane finansowe Grupy za lata 2003-2005 oraz I poł. 2006

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
	(w tys. zł)				
Rachunek zysków i strat					
Przychody ze sprzedaży, w tym:	349.075	192.025	537.166	371.207	306.890
- sprzedaż produktów	336.741	182.216	512.959	346.632	289.754
- sprzedaż usług	12.334	9.808	24.207	20.780	16.152
- sprzedaż towarów (grunty)	-	1	-	3.795	984
Koszt własny sprzedaży, w tym:	244.885	149.251	407.674	298.047	252.541
- koszty sprzedanych produktów	235.812	141.395	391.463	282.400	240.660
- koszty sprzedanych usług	9.073	7.856	16.211	14.412	11.135
- koszty sprzedanych gruntów	-	-	-	1.235	746
Zysk brutto ze sprzedaży	104.190	42.774	129.492	73.160	54.349
Koszty sprzedaży	10.441	9.576	21.571	17.944	15.061
Koszty ogólnego zarządu	17.463	17.750	31.904	30.471	22.423
Pozostałe przychody operacyjne	2.293	1.681	3.780	4.701	4.473
Pozostałe koszty operacyjne	5.546	1.064	8.289	5.796	3.574
Zysk operacyjny	73.033	16.065	71.508	23.650	17.763
Przychody finansowe	1.622	2.292	3.801	3.455	1.578
Koszty finansowe	3.151	4.713	10.647	14.221	7.887
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	71.505	13.644	64.662	12.883	11.454
Podatek dochodowy	13.529	2.045	12.512	2.321	4.488
Zysk (strata) netto	57.976	11.599	52.150	10.562	6.967
Bilans					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148.302	74.210	73.837	78.685	56.775
Kapitał obrotowy netto ⁽¹⁾	404.285	281.182	271.776	226.758	163.562
Aktywa ogółem	635.368	440.987	573.684	419.789	322.550
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów ⁽²⁾	193.320	190.933	129.886	156.410	99.504
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów ⁽²⁾	46.023	48.391	107.035	58.934	60.669
Kapitał zakładowy	21.854	21.854	21.854	21.854	21.854
Kapitał własny	191.943	92.639	133.411	76.525	70.631
Pozostałe dane finansowe					
Amortyzacja	797	863	1.751	1.482	1.278
EBITDA ⁽³⁾	73.830	16.929	73.259	25.132	19.041
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, netto	73.450	(36.045)	(35.372)	(32.559)	(106.803)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

- (1) Kapitał obrotowy netto: aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe.
- (2) Zobowiązania z tytułu kredytów obejmują kredyty, pożyczki i obligacje.
- (3) EBITDA: suma zysku operacyjnego i amortyzacji.

7 Osoby kluczowe dla działalności Emitenta

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Grzegorz Kiełpsz – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Generalny

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Terry Roydon – Członek Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu, Dyrektor ds. Klienta

Jerzy Ślusarski – Dyrektor ds. Inwestycji

Jerzy Bieniewski – Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Jacek Sadowski – Dyrektor ds. Nieruchomości

8 Rozwodnienie

Przed Ofertą

Dotychczasowi akcjonariusze posiadają 21.344.490 Akcji, co stanowi 100% kapitału zakładowego Spółki.

Po Ofercie

Spółka przewiduje, że udział Akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy w łącznej liczbie Akcji po Ofercie będzie kształtował się na poziomie od 77% do 82%.

Spółka przewiduje, że udział Akcji posiadanych przez nowych akcjonariuszy w łącznej liczbie Akcji po Ofercie będzie kształtował się na poziomie od 18% do 23%.

9 Przesłanki Oferty i wykorzystanie wpływów pieniężnych

Głównym celem Oferty jest pozyskanie środków na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta.

Środki z wpływów z Oferty umożliwią Emitentowi zwiększenie skali działalności, tzn. wdrożenie większej liczby jednocześnie realizowanych projektów deweloperskich. Bezpośrednio środki uzyskane w ramach Oferty będą wykorzystane na zakup gruntów planowany przez Emitenta w związku z przyszłymi projektami deweloperskimi.

Ponadto Emitent zamierza spłacić kwotę główną niespłaconych pożyczek udzielonych przez Dom Development B.V. (wynoszącą 3.382.554 USD), opisanych w Rozdziale XXXII *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

Emitent szacuje wpływy netto z emisji na poziomie 220 mln zł.

Planowane wykorzystanie wpływów pieniężnych z emisji Akcji Serii F

Cel wykorzystania środków	Kwota
Spłata pożyczek udzielonych Emitentowi przez Dom Development B.V.	10.595.173,89 zł ⁽¹⁾
Zasilenie kapitału obrotowego - zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie	209.404.826,11 zł ⁽²⁾

(1) Kwota pożyczek wyliczona zgodnie ze średnim kursem NBP z dnia 8 września 2006 roku, tj. 1 USD = 3,1323 zł

(2) Zasilony kapitał obrotowy posłuży do zwiększenia skali działalności Grupy. Środki finansowe w kwocie ponad 209 mln zł zostaną wykorzystane na zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Będą one stanowić wkład własny Dom Development w transakcjach zakupu gruntów (do 25% ceny transakcyjnej), natomiast pozostałą część stanowić będą środki pozyskane przez Spółkę w ramach kredytów bankowych.

10 Czynniki ryzyka

Poniżej zostały wymienione najważniejsze Czynniki Ryzyka dotyczące Spółki, jej działalności oraz branży, w której prowadzi ona działalność:

- ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego
- ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów
- ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi
- ryzyko związane z podatkami

Wszystkie istotne naszym zdaniem Czynniki Ryzyka zostały przedstawione w Rozdziale *Czynniki ryzyka*.

11 Znaczni akcjonariusze

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Dom Development B.V. posiada 17.728.290 istniejących Akcji Spółki oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 83,06% istniejących Akcji Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, wskutek czego Dom Development B.V. jest akcjonariuszem posiadającym kontrolę nad Spółką.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Prezes Zarządu Emitenta Jarosław Szanajca posiada 1.759.050 istniejących Akcji Spółki oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 8,24% istniejących Akcji Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

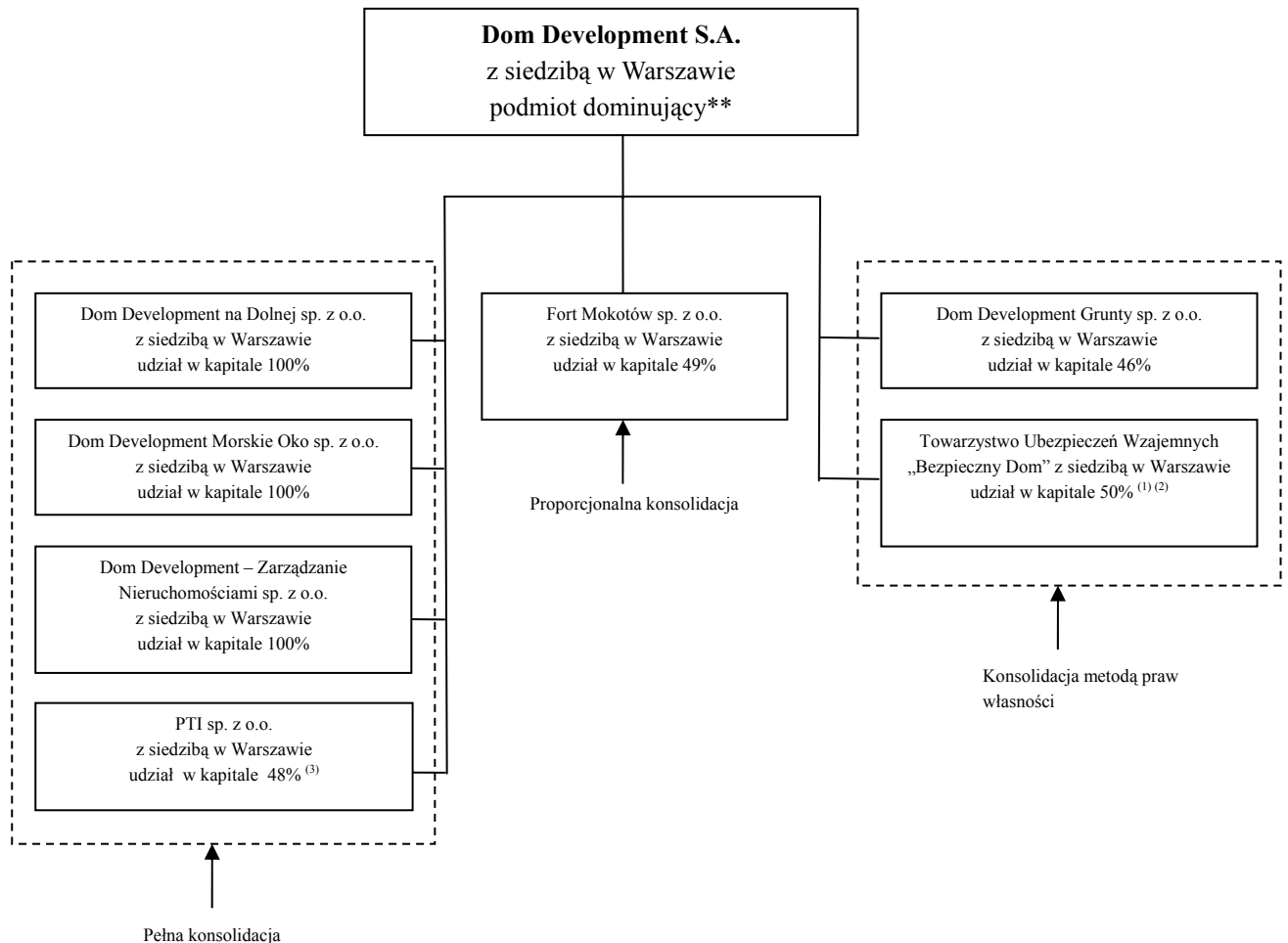
Na dzień zatwierdzenia Prospektu Wiceprezes Zarządu Emitenta Grzegorz Kielpsz posiada 1.410.750 istniejących Akcji Spółki oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 6,61% istniejących Akcji Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

12 Struktura organizacyjna

Opis Grupy oraz miejsca Emitenta w tej Grupie

Podmiotem dominującym w Grupie jest Emitent.

Struktura organizacyjna Grupy*



* Podany udział Dom Development S.A. w kapitale poszczególnych podmiotów tożsamy jest z jego udziałem w zgromadzeniu wspólników

** Dom Development S.A. nie jest podmiotem dominującym względem spółki Fort Mokotów sp. z o.o., która jest wspólnym przedsięwzięciem (joint venture) Dom Development S.A. i PKO Inwestycje, współkontrolowanym przez Emitenta

(1) – Fort Mokotów sp. z o.o. dodatkowo posiada udziały w wysokości 5% w Towarzystwie Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

(2) – Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” będzie podlegało konsolidacji pełnej w roku obrotowym 2006, co jest wynikiem zwiększenia udziału Emitenta w kapitale tej spółki z 40% do 50% w lipcu 2006 r.

(3) – Dom Development Grunty sp. z o.o. dodatkowo posiada udziały w wysokości 12% w PTI sp. z o.o., co powoduje konieczność konsolidacji PTI sp. z o.o. przez Spółkę metodą pełną.

Nasz adres

plac Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa

Polska

Telefon: +48 22 351 68 78

Telefaks: +48 22 351 63 11

III. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Akcji Oferowanych potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować Czynniki Ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Prospekcie. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki, co z kolei może mieć istotnie negatywny wpływ na cenę akcji Spółki lub prawa inwestorów wynikające z Akcji Oferowanych, w wyniku czego inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Potencjalni inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka opisane poniżej nie są jedynymi ryzykami, na jakie narażona jest Grupa. Spółka przedstawiła tylko te Czynniki Ryzyka dotyczące jej działalności operacyjnej, które uznała za istotne. Mogą istnieć jeszcze inne Czynniki Ryzyka, które zdaniem Spółki nie są obecnie istotne lub których obecnie nie zidentyfikowała, a które mogłyby wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Potencjalni inwestorzy powinni także mieć świadomość, że wartość Akcji Oferowanych oraz dochód z nich może się zmniejszyć i że mogą nie otrzymać zwrotu z dokonanej inwestycji.

1 Czynniki specyficzne dla Spółki i jej branży

1.1 Ryzyko związane z celami strategicznymi

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Grupy zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Grupy zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Grupy. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa stara się analizować wszystkie czynniki decydujące o wyborze strategii w perspektywach krótkoterminowej oraz długoterminowej, tak aby możliwe było maksymalnie precyzyjne określenie kierunku i charakteru zmian otoczenia rynkowego.

1.2 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Grupa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich.

Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- (a) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- (b) wzrost cen materiałów budowlanych;
- (c) wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników lub niedobór wykwalifikowanych pracowników;
- (d) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy.

Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów deweloperskich może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki lub obniżyć przyrost wartości jej aktywów netto.

1.3 Ryzyko związane z zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa powierza wyspecjalizowanym firmom budowlanym wykonanie większości robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich. Mimo że polityka Grupy zakłada sprawowanie

bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Szczególnym rodzajem ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców robót budowlanych, która może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego. Stosowana przez Grupę polityka polega na ograniczaniu powyższych ryzyk poprzez zawiązywanie długoterminowych relacji z wieloma renomowanymi wykonawcami robót budowlanych.

1.4 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu obrotów.

Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można:

- (a) inflację;
- (b) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych;
- (c) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką;
- (d) wzrost kosztów finansowania.

Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.5 Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy, a dodatnie przepływy finansowe z takich projektów możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma istotnymi ryzykami. Takie ryzyka to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć z kolei istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.6 Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Grupa nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku z obecnymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane przez Grupę ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub ich wzruszenie może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich przez Grupę. Może mieć to istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Przykładem ryzyka związanego z pozwoleniami administracyjnymi niezbędnymi do prowadzenia działalności przez Grupę jest postępowanie dotyczące decyzji określającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji Marina Mokotów opisane w Rozdziale XXXIII w pkt *Postępowania sądowe i arbitrażowe*.

1.7 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska jest dla Grupy ważnym elementem analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.8 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Grupa jest zależna od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Odejście któregośkolwiek z członków Zarządu lub pracownika kluczowego dla Grupy może negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do prowadzenia działalności. Ponadto w Polsce występuje obecnie niedobór doświadczonych menedżerów spółek prowadzących działalność deweloperską i występują trudności w znalezieniu wykwalifikowanej kadry kierowniczej. Powyższe ograniczenia mogą negatywnie wpływać na zdolność Grupy do generowania nowych projektów deweloperskich lub realizacji już rozpoczętych projektów deweloperskich. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową czy wyniki Grupy.

1.9 Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego

Wszystkie aktualne projekty deweloperskie Grupy są realizowane w Warszawie i ich przedmiotem jest budowa i sprzedaż mieszkań i domów. Grupa aktualnie analizuje rynek w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z natychmiastowej ekspansji na inne rynki wydają się Zarządowi nieadekwatne do ryzyka związanego z ekspansją. W związku z powyższym, w krótkiej perspektywie czasowej większość zysków generowanych przez Grupę będzie uzależniona od sytuacji panującej na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego. Ewentualne pogorszenia koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.10 Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

Pomyślny rozwój działalności oraz zyskowność Grupy zależą w szczególności od zdolności pozyskiwania dobrych terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedania przez Grupę wybudowanych mieszkań i domów w odpowiednim terminie i z dobrą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń zależy w dużej mierze od kondycji rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie. Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudne z przyczyn takich jak konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą. Spółka nie może także zapewnić, że obecnie negocjowane zakupy gruntów pod projekty deweloperskie zostaną zakończone nabyciem tych gruntów. Powyższe fakty mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.11 Ryzyko związane z konkurencją

Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na etapie identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów. Konkurencja może także spowodować nadpodaż mieszkań i domów wywołaną zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich lub zawyżenie cen gruntów. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.12 Ryzyko związane z cenami nieruchomości

Zyskowność Grupy jest uzależniona od poziomu cen mieszkań i domów w Polsce, a w szczególności w Warszawie. W przypadku spadku cen Spółka nie może zapewnić, że Grupa będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania i domy po korzystnych cenach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.13 Ryzyko kursowe

Możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego lub EUR, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować istotne obniżenie zapotrzebowania na nowe mieszkania i domy oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki. Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynek budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.14 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

Działalność Grupy obejmuje sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tą działalnością Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.15 Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców

Grupa zawarła i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów deweloperskich mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu

niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Mimo że wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, to wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Nierzetelny wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to spowodować, iż Grupa, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec klientów, nie będzie w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.16 Ryzyko związane z zastosowaniem nieprawidłowej technologii budowlanej

Koszty budowy obiektu mogą się znacznie różnić w zależności od przyjętej technologii budowlanej. Na rynku usług budowlanych dostępnych jest wiele różnych technologii budowy i często są wprowadzane nowe technologie. Dobór nieprawidłowej technologii na wstępnym etapie realizacji projektu deweloperskiego może skutkować przede wszystkim przekroczeniem zakładanych kosztów budowy lub opóźnieniami w realizacji projektu. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.17 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty do celów deweloperskich, Grupa przeprowadza analizę techniczną pozyskiwanego gruntu. Niemniej jednak, z uwagi na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu oraz znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.18 Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu deweloperskiego na danym gruncie będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt kosztowna. Zwłaszcza w przypadku większych projektów deweloperskich Grupa ustanawia odrębny nadzór nad zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Pomimo to istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów zapewnienia/doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć istotny wpływ na opłacalność projektu. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.19 Ryzyko związane z opóźnieniami w realizacji projektu deweloperskiego spowodowane niewłaściwym poinstruowaniem architekta

Skomplikowanie poszczególnych projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę i konieczność uzyskania w związku z ich realizacją wielu zgód i zezwoleń wymaga szczegółowego poinstruowania architekta o założeniach danego projektu. Nieprawidłowe zrozumienie przez architekta takich założeń może powodować opóźnienia w realizacji projektu i przekroczenie kosztów związanych z jego realizacją. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.20 Ryzyko związane z wypadkami przy pracy u wykonawców

Pomimo iż Grupa co do zasady nie odpowiada bezpośrednio za wypadki przy pracy, które mogą się zdarzyć u wykonawców robót budowlanych na placach budów Grupy, wypadki takie mogą powodować przerwy w pracy wykonawców. Przerwy w pracy wykonawców z kolei mogą spowodować wydłużenie realizacji projektu deweloperskiego, a w rezultacie również wzrost kosztów jego realizacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.21 Ryzyko związane z załamaniem cen gruntów

Zgodnie z przyjętą w Europie Zachodniej praktyką w branży Grupa posiada bank ziemi. Pozyskiwanie gruntów dla tego banku obejmuje: (i) nabywanie gruntów oraz (ii) ich rezerwację poprzez zawieranie przedwstępnych umów sprzedaży. Przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży uiszczany jest zadatek, którego wartość wynosi najczęściej od 10% do 20% wartości gruntu. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży zapewnia Grupie opcję zakupu gruntu w terminie średnio na okres 8 miesięcy (od 2 do 19 miesięcy). Według stanu na dzień 30 czerwca 2006 r. Grupa posiadała w banku ziemi grunty o łącznym koszcie nabycia wynoszącym ponad 290.000.000 złotych. Ponadto według stanu na dzień 30 czerwca 2006 r. Grupa wpłaciła około 6.600.000 złotych tytułem zadatków na podstawie zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Nagłe załamanie się cen gruntów spowoduje obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Grupę i w zależności od warunków rynkowych: (i) nabywanie gruntów powyżej cen rynkowych albo (ii) utratę uiszczonych zadatków, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.22 Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Grupa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria używanego przez nią systemu informatycznego prowadząca do utraty danych może spowodować czasową dezorganizację działalności Grupy, w szczególności w kontaktach z klientami. Grupa nie jest także w stanie zagwarantować, że używane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.23 Ryzyko związane z defraudacją lub niełojalnością pracowników

Ewentualna defraudacja środków pieniężnych przez pracowników na szkodę Grupy lub ich niełojalność wobec Grupy polegająca na przykład na podejmowaniu przez nich działalności konkurencyjnej lub uczestniczeniu w takiej działalności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.24 Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, co może powodować opóźnienia w procesie scalania gruntów, tzn. zakładania dla wielu działek jednej księgi wieczystej (co jest wymagane, zanim obiekt budowlany będzie mógł być podzielony pomiędzy indywidualnych klientów, którzy nabywają w nim lokale od Grupy). Ta nieefektywność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.25 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758) wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa zleciła realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Gwarancją zapłaty zgodnie z ustawą jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie zamawiającego. Zgodnie z dotychczasową praktyką

wykonawcy nie żądali od spółek z Grupy gwarancji zapłaty. Istnieje jednak ryzyko wysunięcia takich żądań w przyszłości. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację i może mieć to istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.26 Ryzyko związane z emisją obligacji i nieutrzymaniem przez Spółkę poziomu wymaganych warunkami obligacji wskaźników finansowych

W dniu 22 czerwca 2004 r. Spółka zawarła z PKO BP S.A. i Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji opisaną w Rozdziale XXXV pkt 2 *Umowy związane z emisją obligacji*. Umowa ta zawiera określone zobowiązania, w szczególności dotyczące utrzymania wskaźników finansowych, które zostały szczegółowo opisane w punkcie, o którym mowa w zdaniu poprzednim. W okresach zakończonych 31 grudnia 2004 r., 30 czerwca 2005 r. oraz 31 grudnia 2005 r. Spółka nie utrzymywała poziomów wskaźników określonych w ww. umowie, a banki wyraziły na to zgodę. W okresie zakończonym 30 czerwca 2006 r. Spółka utrzymała wskaźniki określone w umowie. Ponadto w dniu 4 sierpnia 2006 r. został podpisany aneks zmieniający wysokości wskaźników w oparciu o aktualne prognozy finansowe Spółki. Niemniej naruszenie zobowiązań dotyczących utrzymania wskaźników w przyszłości może spowodować wezwanie do natychmiastowej spłaty obligacji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.27 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Polityką Grupy jest, aby jej obiekty były odpowiednio ubezpieczone. Jednakże obiekty budowane w ramach projektów realizowanych przez Grupę mogą ulec fizycznemu zniszczeniu wskutek pożaru lub z innych przyczyn, czego wynikiem będą szkody, których może nie pokryć w całości odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia. Ponadto istnieją pewne rodzaje ryzyk, które nie są ubezpieczone.

W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej szkody lub szkody przewyższającej limit wypłaty ubezpieczenia, Grupa może utracić swój kapitał zainwestowany w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Dodatkowo Grupa może być zobowiązana do naprawienia szkody spowodowanej ryzykiem, które nie jest objęte ubezpieczeniem. Ponadto Spółka może być zobowiązana do dalszej obsługi zadłużenia finansowego związanego z projektem deweloperskim, który uległ uszkodzeniu. Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

1.28 Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji i pozyskiwaniem środków finansowych

Mimo że w ocenie Spółki przy uwzględnieniu środków uzyskanych z Oferty Spółka posiadać będzie wystarczający kapitał obrotowy na sfinansowanie swojej bieżącej działalności, w przyszłości okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków, np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych okażą się skuteczne. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

1.29 Ryzyko związane z dźwignią finansową

W celu finansowania swojej działalności Grupa korzysta z kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych. Grupa nie może zapewnić, że będzie w stanie spłacać odsetki oraz kapitał lub wywiązywać się z innych zobowiązań wynikających z umów kredytów, pożyczek i instrumentów finansowych. Jeżeli Spółka nie

będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszona do zmiany strategii, ograniczenia wzrostu i refinansowania ww. zobowiązań. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie zrefinansować takich zobowiązań, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne w całości lub w części i Grupa może być zmuszona w celu zaspokojenia ww. zobowiązań do zbycia części swoich aktywów. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.30 Ryzyko związane ze wzrostem zaległości w płatnościach z tytułu zarządzania nieruchomościami

W okresie, w którym Grupa zarządza nieruchomością po dokonaniu sprzedaży mieszkań i domów w ramach danego projektu deweloperskiego, tzn. w okresie około jednego roku, Grupa narażona jest na ryzyko wystąpienia zaległości w należnościach w wyniku nieotrzymania płatności z tytułu usług świadczonych właścicielom mieszkań lub domów. Na dzień 30 czerwca 2006 r. należności ogółem z tytułu tego rodzaju usług wyniosły 3,3 mln PLN, z czego należności przeterminowane, tzn. należności, w stosunku do których płatności są opóźnione o ponad 12 miesięcy, wyniosły 1,3 mln PLN. Spółka prowadzi aktywną politykę ściągania należności od klientów zalegających z płatnościami, nie może jednak zapewnić, że w przyszłości powyższa kwota nie ulegnie zwiększeniu. Wzrost tej kwoty może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.31 Ryzyko związane z podatkami

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom zmierzającym do dostosowania go zarówno do dynamicznego wzrostu gospodarczego, jak i do wymogów prawa Unii Europejskiej. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym.

W szczególności należy wskazać, iż z dniem 1 stycznia 2008 roku stawka podatku VAT z tytułu sprzedaży mieszkań i domów ulegnie zmianie z 7% na 22%. Wzrost stawki nie będzie dotyczył tzw. budownictwa społecznego. Projekt ustawy, który zawiera definicję „budownictwa społecznego”, stanowi, że definicja „budownictwa społecznego” obejmuje prawie wszystkie rodzaje mieszkań i domów budowanych przez Grupę. Nie ma pewności, że ta definicja wejdzie w życie, jeśli zaś ustawowa definicja „budownictwa społecznego” zostanie zawężona, istnieje ryzyko, że po okresie zwiększonego popytu w oczekiwaniu na podwyżkę podatku VAT po jej wprowadzeniu Grupa może nie być w stanie przerzucić na klientów całej podwyżki VAT. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.32 Ryzyko związane z reprivatyzacją

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Przejmowanie mienia w wielu przypadkach odbywało się z naruszeniem obowiązującego prawa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. Od wielu lat podejmowane są próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo wielu wysiłków nie uchwalono jeszcze żadnej ustawy regulującej proces reprivatyzacji. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu nie toczą się żadne postępowania administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy administracji publicznej, a dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy. Mimo iż przed nabyciem gruntu Grupa stara się zbadać wszelkie kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia

roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reparyacyjne przeciwko spółce z Grupy, to zaś może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

1.33 Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

1.34 Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę

W dacie zatwierdzenia Prospektu większościowy akcjonariusz Spółki - Dom Development B.V. - posiada 83,06% jej Akcji. Przewiduje się, że po realizacji Oferty ten udział spadnie do nie mniej niż 50,1% i Dom Development B.V. pozostanie większościowym akcjonariuszem Spółki. W związku z powyższym Dom Development B.V. będzie miał decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy i wyboru członków Rady Nadzorczej (która z kolei powołuje część członków Zarządu). Ponadto Dom Development B.V. będzie miał możliwość zablokowania wszelkich zmian Statutu.

Oprócz ww. wpływu Dom Development B.V. na mocy Statutu, jako podmiot posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki, od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez Ofertę będzie miał następujące uprawnienia osobiste odnośnie do powoływania i odwoływania członków organów Spółki:

- powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego za finanse Spółki; w przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu Dom Development B.V. będzie miał prawo powoływania i odwoływania trzech (w przypadku Zarządu składającego się z pięciu Członków) albo czterech (w przypadku Zarządu składającego się z siedmiu Członków) Członków Zarządu;
- powoływanie i odwoływanie połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Wiceprzewodniczącego; w przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej Dom Development B.V. będzie miał prawo powoływania i odwoływania trzech (w przypadku Rady Nadzorczej składającej się z pięciu członków), czterech (w przypadku Rady Nadzorczej składającej się z siedmiu członków) lub pięciu (w przypadku Rady Nadzorczej składającej się z dziewięciu członków) członków Rady Nadzorczej;
- wyznaczanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej w przypadku powoływania Rady Nadzorczej w głosowaniu grupami stosownie do art. 385 § 5 lub § 6 Kodeksu Spółek Handlowych.

Oprócz powyższych uprawnień osobistych, zgodnie ze Statutem Spółki, Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów. Oznacza to, że dla ważności uchwał Walnego Zgromadzenia niezbędna będzie na Walnym Zgromadzeniu obecność przedstawiciela Dom Development B.V.

Ponadto podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą wymagać będzie obecności na posiedzeniu co najmniej połowy członków Rady Nadzorczej powołanych przez Dom Development B.V. Powyższe nie znajduje zastosowania w przypadku, gdy Rada Nadzorcza zostanie wybrana w głosowaniu oddzielnymi grupami stosownie do art. 385 Kodeksu Spółek Handlowych.

1.35 Ryzyko związane z dywidendą

Potencjalni inwestorzy powinni uwzględnić fakt, że wypłata dywidendy w przyszłości będzie uzależniona od podjęcia odpowiedniej uchwały przez Walne Zgromadzenie, która zostanie podjęta po analizie wielu czynników, w tym wyników z działalności operacyjnej Grupy, jej sytuacji finansowej oraz bieżącego i przewidywanego zapotrzebowanie na środki pieniężne. Mimo iż Zarząd zamierza zaproponować akcjonariuszom roczny podział zysku w formie wypłaty dywidendy, Zarząd nie może zapewnić, że odpowiednia uchwała zostanie podjęta.

2 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym i obrotem akcjami

2.1 Ryzyko związane z niepowodzeniem, odstąpieniem lub odwołaniem Oferty

Powyższe ryzyko może wystąpić, gdy:

- co najmniej jedna Akcja Serii F nie zostanie objęta i właściwie opłacona do dnia określonego w Prospekcie lub
- Zarząd Spółki nie złoży do właściwego Sądu Rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w okresie sześciu miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu, przy czym wniosek o zatwierdzenie Prospektu nie może zostać złożony po upływie czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego, lub
- Sąd Rejestrowy prawomocnie odmówi zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F.

Zarejestrowanie podwyższenia kapitału Spółki poprzez emisję Akcji Serii F zależy także od złożenia przez Zarząd oświadczenia, w którym określi on kwotę podwyższenia w kapitale zakładowym Spółki na podstawie liczby Akcji Serii F objętych ważnymi zapisami. Złożenie powyższego oświadczenia odbywa się zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych i art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych. Oświadczenie powinno określać kwotę kapitału zakładowego po zakończeniu przyjmowania zapisów na Akcje Serii F z zachowaniem limitów ustanowionych w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F. Niezłożenie przez Zarząd powyższego oświadczenia spowoduje, że zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F nie będzie możliwe i tym samym uniemożliwi emisję Akcji Serii F.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii F do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o terminie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F w formie Raportu Bieżącego.

2.2 Ryzyko związane z powództwem o uchylenie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii F

Zgodnie z art. 422 Kodeksu Spółek Handlowych uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Ponadto, zgodnie z art. 425 Kodeksu Spółek Handlowych, możliwe jest zaskarżenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą w drodze wytoczenia przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Spółka podjęła wszelkie wymagane czynności mające na celu zapewnienie

zgodności uchwał z przepisami prawnymi, Statutem, dobrymi obyczajami i interesem Spółki, nie można jednak zapewnić, że nie zostaną wytoczone powództwa, o których mowa powyżej.

2.3 Ryzyko związane z możliwością odstąpienia od Oferty

Do czasu rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane zarówno Spółka może odwołać Ofertę Subskrypcji, jak i Sprzedający może odwołać Ofertę Sprzedaży bez podawania przyczyn swojej decyzji i niezależnie od siebie.

Po rozpoczęciu Oferty do czasu przydziału Akcji Oferowanych Spółka i Sprzedający mogą, każdy z nich niezależnie od siebie, odstąpić od realizacji odpowiednio Oferty Subskrypcji i Oferty Sprzedaży wyłącznie z ważnego powodu. Do ważnych powodów zalicza się w szczególności:

- wystąpienie nagłych, nieprzewidywanych zmian w sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub na świecie, lub w sytuacji finansowej Grupy, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na działalność Grupy,
- wystąpienie innych nagłych, nieprzewidywanych zmian mających bezpośredni wpływ na działalność Grupy lub powodujących, że przeprowadzenie Oferty byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla Grupy.

W przypadku odwołania Oferty Subskrypcji lub Oferty Sprzedaży, lub odstąpienia od Oferty i nieprzydzielenia Akcji Oferowanych, stosowna decyzja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

W ww. przypadku zwrot wpłat zostanie dokonany w terminie 14 dni od podjęcia decyzji o odstąpieniu na rachunki wskazane w formularzach zapisu na Akcje Oferowane. Wpłaty zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań.

2.4 Ryzyko związane z niedopuszczeniem Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F i Praw do Akcji Serii F do obrotu na rynku regulowanym

Dopuszczenie Akcji Wprowadzanych i Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F do obrotu giełdowego na rynku oficjalnych notowań giełdowych (rynek podstawowy) wymaga spełnienia warunków określonych w art. 3 ust. 2 Rozporządzenia o Rynku oraz w Regulaminie Giełdy dotyczących tego rynku i wymaga odpowiedniej zgody Zarządu GPW. Uchwała Zarządu GPW jest podejmowana na podstawie wniosku złożonego przez emitenta w ciągu 14 dni od jego złożenia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 i 4 Regulaminu GPW. Przy rozpatrywaniu wniosku o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na giełdzie Zarząd GPW bierze pod uwagę:

- obecną i prognozowaną sytuację finansową Emitenta, w szczególności jego rentowność, płynność oraz zdolność do obsługi zadłużenia, a także inne czynniki, które wpływają na wyniki finansowe Emitenta;
- perspektywy rozwoju Emitenta, w szczególności ocenę jego zdolności realizacji projektów deweloperskich, z uwzględnieniem źródeł ich finansowania;
- doświadczenie i kwalifikacje członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- warunki, na jakich papiery wartościowe zostały wyemitowane, i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu Giełdy;
- bezpieczeństwo obrotu na giełdzie oraz interesy jej uczestników.

Teoretycznie istnieje możliwość niespełnienia przez Spółkę wymogów ustanowionych w Rozporządzeniu o Rynku i niezyskania zgody Zarządu GPW na dopuszczenie akcji do obrotu giełdowego, co miałoby negatywny wpływ na ich płynność. Spółka zamierza spełnić wszystkie zobowiązania i dotrzymać wszystkich wymaganych terminów dotyczących złożenia wniosku o dopuszczenie Akcji Wprowadzanych

i Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F do obrotu na giełdzie zgodnie z wymogami ustanowionymi w odpowiednich zarządzeniach i nie są jej znane żadne czynniki, które mogłyby spowodować odmowę Zarządu Giełdy dotyczącą dopuszczenia Akcji Wprowadzanych i Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F do obrotu na Giełdzie.

2.5 Ryzyko związane z niewprowadzeniem Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F do obrotu na rynku regulowanym

Papiery wartościowe są wprowadzane do obrotu na GPW przez Zarząd GPW na podstawie wniosku Spółki (par. 38 Regulaminu GPW). Spółka powinna złożyć wniosek o wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu giełdowego w ciągu sześciu miesięcy od daty podjęcia uchwały o dopuszczeniu tych papierów wartościowych do obrotu na giełdzie. Jeśli tego nie uczyni, Zarząd GPW może uchylić uchwałę o dopuszczeniu papierów wartościowych do obrotu na giełdzie.

Spółka zamierza spełnić wszystkie zobowiązania i dotrzymać wszystkich wymaganych terminów dotyczących złożenia wniosku o dopuszczenie Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F do obrotu na giełdzie zgodnie z wymogami ustanowionymi w Regulaminie GPW na mocy odpowiednich rozporządzeń i nie są jej znane żadne czynniki, które mogłyby spowodować odmowę Zarządu GPW dopuszczenia Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F oraz Praw do Akcji Serii F do obrotu na giełdzie. Teoretycznie istnieje możliwość niespełnienia przez Spółkę wymogów Regulaminu GPW, i to może spowodować niez uzyskanie zgody Zarządu GPW na dopuszczenie Akcji Wprowadzanych lub Akcji Serii F do obrotu na giełdzie. To miałoby negatywny wpływ na płynność Akcji Wprowadzanych lub Akcji Serii F.

2.6 Ryzyko związane z naruszeniem przepisów prawnych w związku z ubieganiem się o dopuszczenie Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F i Praw do Akcji Serii F do obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 16 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Spółkę, wprowadzającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie w imieniu lub na zlecenie Spółki lub wprowadzającego, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub przerwanie jej przebiegu na okres nie dłuższy niż dziesięć dni roboczych;
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej; lub
- opublikować, na koszt Spółki lub wprowadzającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną.

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Spółkę, wprowadzającego lub inne podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Spółki lub wprowadzającego, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub
- zakazać dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub
- opublikować, na koszt Spółki lub wprowadzającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych Komisja może zastosować te same środki, o których mowa w art. 16 i 17 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, w przypadku jeżeli:

- oferta publiczna papierów wartościowych lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów,
- utworzenie Spółki nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, którego skutki pozostają w mocy,
- działalność Spółki była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, którego skutki pozostają w mocy,
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa

2.7 Ryzyko związane z wykluczeniem Akcji Wprowadzanych lub Akcji Serii F z obrotu na rynku regulowanym

Jeżeli Spółka lub Sprzedawca nie spełni warunków lub w sposób niewłaściwy spełni warunki, o których mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w art. 14 ust. 2, art. 15 ust. 2, art. 37 ust. 4 i 5, art. 38 ust. 1 i 5, art. 39 ust. 1, art. 42 ust. 1 i 6, art. 44 ust. 1, art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 48, art. 50, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, art. 56 i 57, art. 58 ust. 1, art. 59, art. 62 ust. 2, 5 i 6, art. 63 ust. 5 i 6, art. 64, art. 66 i art. 70, lub nie spełni warunków lub w sposób niewłaściwy spełni warunki, o których mowa w art. 42 ust. 5 w związku z art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, nie spełni lub w sposób niewłaściwy spełni warunki nakazu, o którym mowa w art. 16 pkt 1, naruszy zakaz, o którym mowa w art. 16 pkt 2, lub nie spełni obowiązków lub w sposób niewłaściwy spełni obowiązki, o których mowa w art. 22 ust. 4 i 7, art. 26 ust. 5 i 7, art. 27, art. 29-31 oraz art. 33 Rozporządzenia 809, Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym na czas określony lub na stałe lub nałożyć, uwzględniając w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który karę nałożono, karę w wysokości do 1.000.000 PLN, lub może zastosować obie powyższe sankcje.

Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie Komisji spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.8 Ryzyko związane z wykluczeniem Akcji Wprowadzanych lub Akcji Serii F z obrotu giełdowego

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego, jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona, na żądanie Komisji zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku zniesienia ich dematerializacji lub w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru. Ponadto Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW.

2.9 Ryzyko związane z możliwością zawieszenia obrotu Akcjami Wprowadzanymi lub Akcji Serii F na GPW

Zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW na wniosek Spółki lub jeśli Zarząd GPW uzna, że Spółka narusza przepisy obowiązujące na GPW, lub jeśli wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami Spółki na okres do trzech miesięcy. Zarząd GPW zawiesza obrót akcjami Spółki na okres nie dłuższy niż jeden miesiąc na żądanie Komisji zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

2.10 Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzeniu Akcji Serii F do obrotu giełdowego

Akcje Serii F mogą zostać wprowadzone do obrotu giełdowego po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego przez właściwy sąd i po ich zarejestrowaniu w KDPW. Ewentualne opóźnienie rejestracji Akcji Serii F przez sąd lub KDPW, w szczególności z przyczyn leżących po stronie Spółki, skutkować może opóźnieniem we wprowadzeniu Akcji Serii F do obrotu giełdowego w stosunku do zakładanego przez Spółkę terminu rozpoczęcia obrotu.

2.11 Ryzyko związane z wahaniami kursu rynkowego Akcji Oferowanych i Praw do Akcji Serii F Spółki

Cena rynkowa jest określana na podstawie podaży i popytu, który kształtowany jest przez wiele czynników (w tym zmiany w wynikach Grupy, rozbieżność między wynikami finansowymi a oczekiwaniami rynku giełdowego, zmiany w szacunkach zysku opracowanych przez analityków, opinia, że inne sektory rynku mogą mieć lepsze perspektywy wzrostu, ogólna sytuacja gospodarcza, zmiany w przepisach prawnych obowiązujących w sektorze, w którym działa Spółka, i inne zdarzenia i czynniki niezależne od Spółki) oraz przez reakcje inwestorów, które trudno przewidzieć. W przypadku znaczących wahań ceny akcjonariusze mogą być narażeni na ryzyko nieosiągnięcia planowanych zysków. Ponadto należy uwzględnić fakt, że cena rynkowa Akcji Oferowanych i Praw do Akcji Serii F może znacząco różnić się od Ceny Emisji/Ceny Sprzedaży. Taka sytuacja jest możliwa w przypadku okresowych zmian wyników finansowych Spółki, rozmiaru i płynności rynku akcji, warunków panujących na GPW, warunków panujących na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. W przypadku poinformowania przez Spółkę o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii F istnieje ryzyko, że kurs rynkowy PDA może podlegać wahaniom.

Ponadto rynki giełdowe doświadczają co pewien czas ekstremalnych wahań cen i wolumenu obrotu, co przy uwzględnieniu ogólnej sytuacji gospodarczej i politycznej może negatywnie wpływać na cenę rynkową akcji. Aby zoptymalizować stopę zwrotu, inwestorzy mogą być zmuszeni lokować akcje na długie okresy, ponieważ akcje mogą być nieodpowiednie z punktu widzenia inwestycji krótkoterminowych. Dopuszczenie do obrotu na GPW nie powinno być interpretowane jako zapewnienie płynnego rynku dla akcji. W przypadku gdy aktywny rynek giełdowy nie zostanie rozwinięty lub utrzymany, może to negatywnie wpłynąć na płynność i cenę akcji. Nawet jeśli rozwinię się aktywny rynek giełdowy, to cena rynkowa Akcji Oferowanych może być niższa niż Cena Emisji/Cena Sprzedaży.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii F do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o terminie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F w formie Raportu Bieżącego.

2.12 Ryzyko związane z nabyciem Praw do Akcji Serii F na rynku wtórnym

Osoby, które nabywają Prawa do Akcji F na rynku wtórnym, powinny mieć na uwadze fakt, że w przypadku niepowodzenia emisji Akcji Serii F właściciel Praw do Akcji Serii F otrzyma zwrot w kwocie odpowiadającej jedynie iloczynowi liczby Praw do Akcji Serii F na jego rachunku papierów wartościowych lub na Rachunku Sponsora Emisji i Ceny Emisyjnej. Taka sytuacja stwarza ryzyko strat dla inwestora w przypadku gdy cena, jaką zapłaci za Prawa do Akcji Serii F na rynku wtórnym, będzie wyższa niż Cena Emisyjna.

2.13 Ryzyko związane ze sprzedażą Akcji Wprowadzanych przez dotychczasowych akcjonariuszy

Niezwłocznie po przeprowadzeniu Oferty Spółka planuje dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Wprowadzanych do obrotu na GPW. Spółka nie jest w stanie przewidzieć poziomu podaży Akcji Wprowadzanych bezpośrednio po ich wprowadzeniu do obrotu giełdowego. Sprzedaż znacznej liczby Akcji Wprowadzanych na rynku regulowanym może niekorzystnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji Oferowanych. Jednakże należy zaznaczyć, iż akcjonariusze Spółki posiadający przed realizacją Oferty nie mniej niż 5% kapitału zakładowego Spółki oraz wszyscy Członkowie Zarządu zawarli z Głównym Koordynatorem w dniu 13 września 2006 r. umowy (opisane m.in. w Rozdziale XXIV *Informacje na temat właściciela Akcji objętych sprzedażą*) o zobowiązaniu się do niezbywania posiadanych Akcji bez zgody Głównego Koordynatora w okresie 12 miesięcy od daty przydziału Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

Inwestorzy powinni dokładnie rozważyć, czy inwestycja w Spółkę jest dla nich odpowiednia w świetle Czynników Ryzyka opisanych powyżej oraz informacji zawartych w niniejszym dokumencie, swojej sytuacji osobistej oraz dostępnych im zasobów finansowych.

IV. OSOBY ODPOWIEDZIALNE

1 Osoby reprezentujące Emitenta, odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie i ich oświadczenie o odpowiedzialności

Jarosław Szanajca	Prezes Zarządu
Janusz Zalewski	Wiceprezes Zarządu

Wyżej wymienione osoby odpowiadają za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie. Panowie Jarosław Szanajca i Janusz Zalewski zostali upoważnieni do złożenia poniższego oświadczenia na podstawie uchwały Zarządu z dnia 11 września 2006 roku.

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co by mogło wpłynąć na jego znaczenie.

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Janusz Zalewski
Wiceprezes Zarządu

2 Osoby reprezentujące Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. (Oferującego), odpowiedzialne za informacje zamieszczone w określonych miejscach Prospektu i ich oświadczenie o odpowiedzialności

Jakub Papierski Prezes Zarządu

Paweł Roszczyk Dyrektor Departamentu Rynków Kapitałowych, Prokurent

Wyżej wymienione osoby odpowiadają za informacje zamieszczone w następujących częściach Prospektu:

- Strona tytułowa Prospektu;
- Podsumowanie (Rozdział II pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 12);
- Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym i obrotem akcjami (Rozdział III pkt 2.3, 2.10, 2.11, 2.12 i 2.13);
- Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta (Rozdział VII pkt 1.6);
- Inwestycje (Rozdział VIII);
- Zarys ogólny działalności (Rozdział IX);
- Strategia biznesowa i marketingowa (Rozdział XI);
- Otoczenie rynkowe (Rozdział XII pkt 1, 2, 3, 4 i 6);
- Struktura organizacyjna (Rozdział XIII pkt 1, 2 i 3);
- Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej (Rozdział XV pkt 1 i 2);
- Zasoby kapitałowe (Rozdział XVI pkt 1 i 2);
- Badania i rozwój, patenty i licencje (Rozdział XVII pkt 1);
- Informacje o tendencjach (Rozdział XVIII pkt 1);
- Kluczowe informacje dotyczące Oferty (Rozdział XX pkt 3);
- Informacje o warunkach Oferty (Rozdział XXII);
- Dopuszczenie Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F i Praw do Akcji Serii F do obrotu na GPW (Rozdział XXIII);
- Koszt Oferty (Rozdział XXV);
- Rozwodnienie (Rozdział XXVI);
- Załączniki (Rozdział XXXIX nr 3 i 4).

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w ww. częściach Prospektu, za które jesteśmy odpowiedzialni, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie.

Jakub Papierski
Prezes Zarządu

Paweł Roszczyk
Dyrektor Departamentu Rynków Kapitałowych, Prokurent

3 Osoby reprezentujące doradcę prawnego Emitenta: Linklaters T. Komosa i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie, odpowiedzialne za informacje zamieszczone w określonych miejscach Prospektu i ich oświadczenie o odpowiedzialności

Tadeusz Komosa	Radca prawny, komplementariusz, Wspólnik Zarządzający
Marcin Chyliński	Radca prawny, Pełnomocnik

Wyżej wymienione osoby odpowiadają za informacje zamieszczone w następujących częściach niniejszego Prospektu:

- Czynniki Ryzyka o charakterze prawnym specyficzne dla Spółki i jej branży (Rozdział III pkt 1.6, 1.7, 1.14, 1.15, 1.25, 1.31., 1.32, 1.34, 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9);
- Osoby reprezentujące doradcę prawnego Emitenta: Linklaters T. Komosa i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie, odpowiedzialne za informacje zamieszczone w określonych częściach Prospektu i ich oświadczenie o odpowiedzialności (Rozdział IV pkt 3);
- Informacje o Emitencie, z wyjątkiem opisu istotnych zdarzeń w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta (Rozdział VII, z wyjątkiem pkt 1.6);
- Uzależnienie Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych (Rozdział XII pkt 5);
- Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta (Rozdział XIII pkt 4);
- Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta istotnych rzeczowych aktywów trwałych (Rozdział XIV pkt 2);
- Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta (Rozdział XV pkt 3);
- Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta (Rozdział XVI pkt 3);
- Informacje dotyczące przewidywanych źródeł funduszy potrzebnych do zrealizowania zobowiązań przedstawionych w części dotyczącej informacji o Emitencie oraz części dotyczącej środków trwałych (Rozdział XVI pkt 4);
- Badania i rozwój, patenty i licencje (Rozdział XVII pkt 2);
- Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego (Rozdział XVIII pkt 2);
- Informacje o Akcjach Oferowanych oraz Akcjach dopuszczanych do obrotu (Rozdział XXI);
- Organy zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla (Rozdział XXVII);
- Wynagrodzenie i świadczenia (Rozdział XXVIII);
- Praktyki organu zarządzającego i nadzorującego (Rozdział XXIX);
- Pracownicy (Rozdział XXX);

- Znaczeni akcjonariusze (Rozdział XXXI);
- Transakcje z podmiotami powiązanymi (Rozdział XXXII, z wyłączeniem danych i informacji za 2006 r.);
- Postępowania sądowe i arbitrażowe (Rozdział XXXIII pkt pt. *Postępowania sądowe i arbitrażowe*);
- Informacje dodatkowe (Rozdział XXXIV);
- Istotne umowy (Rozdział XXXV);
- Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach (Rozdział XXXVIII).

Działając w imieniu Linklaters T. Komosa i Wspólnicy sp. k. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w ww. częściach Prospektu są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w ww. częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Tadeusz Komosa
Wspólnik Zarządzający

Marcin Chyliński
Pełnomocnik

V. BIEGLI REWIDENCI DOKONUJĄCY BADAŃ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI

Następujący uprawniony podmiot przedstawia opinię o sprawozdaniach finansowych Emitenta:

Nazwa:	BDO Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Postępu 12
Uprawnienie:	Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za numerem 523
Nr tel.:	(+48 22) 543 16 00
Nr faksu:	(+48 22) 543 16 01
e-mail:	office@bdo.pl
Adres strony internetowej:	www.bdo.pl

Osoby działające w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych:

Osobami działającymi w imieniu BDO Polska sp. z o.o. w zakresie odpowiedzialności za opinię zawartą w informacjach finansowych dotyczących prawdziwości i rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku są:

Hanna Sztuczyńska - Biegły Rewident – nr rej. 9269/6955, Członek Zarządu BDO Polska sp. z o.o.

Marcin Jagodziński – Biegły Rewident – nr rej. 90042/7384.

Odpowiedzialność osób działających w imieniu BDO Polska sp. z o.o. jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych ogranicza się do następujących części Prospektu:

- *Biegli rewidenci dokonujący badań sprawozdań finansowych Spółki, Rozdział V;*
- *Opinie biegłych rewidentów umieszczone w rozdziale Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat, Rozdział XXXIII;*
- *Zbadanie prawidłowości i rzetelności informacji za lata 2003-2005 zawartych w Rozdziale XXXII Transakcje z podmiotami powiązanymi, przygotowanych i dostarczonych przez Spółkę.*

Zbadanie przez biegłego rewidenta sprawozdań finansowych Emitenta:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku zostało zbadane przez BDO Polska sp. z o.o. (biegłym dokonującym badania był Marcin Jagodziński, biegły rewident, nr rej. 90042/7384).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004 roku zostało zbadane przez BDO Polska sp. z o.o. (biegłym dokonującym badania był Marcin Jagodziński, biegły rewident, nr rej. 90042/7384).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2003 do 31 grudnia 2003 roku zostało zbadane przez BDO Polska sp. z o.o. (biegłym dokonującym badania był Marcin Jagodziński, biegły rewident, nr rej. 90042/7384).

W ciągu okresu objętego zbadanymi sprawozdaniami finansowymi nie dokonano zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Oświadczenie osób działających w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Oświadczam, że BDO Polska sp. z o.o.:

- została wybrana na biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy za okres od 1 stycznia 2003 do 31 grudnia 2003 roku, od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004 roku i od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku zgodnie z wymogami prawnymi;
- spełnia warunki wymagane w celu wydania obiektywnej i niezależnej opinii na temat sprawozdań finansowych;
- zbadała skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2003 do 31 grudnia 2003 roku, od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004 roku i od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi i profesjonalnymi standardami audytorskimi wydanymi przez polską Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Marcin Jagodziński

Biegły Rewident

Nr rej. 90042/7384

Hanna Sztuczyńska

Biegły Rewident

Nr rej. 9269/6955

Członek Zarządu

BDO Polska sp. z o.o.

VI. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej Emitenta za lata 2003-2005 oraz I poł. 2006

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
	(w tys. zł)				
Rachunek zysków i strat					
Przychody ze sprzedaży, w tym:	349.075	192.025	537.166	371.207	306.890
- sprzedaż produktów	336.741	182.216	512.959	346.632	289.754
- sprzedaż usług	12.334	9.808	24.207	20.780	16.152
- sprzedaż towarów (grunty)	-	1	-	3.795	984
Koszt własny sprzedaży, w tym:	244.885	149.251	407.674	298.047	252.541
- koszty sprzedanych produktów	235.812	141.395	391.463	282.400	240.660
- koszty sprzedanych usług	9.073	7.856	16.211	14.412	11.135
- koszty sprzedanych gruntów	-	-	-	1.235	746
Zysk brutto ze sprzedaży	104.190	42.774	129.492	73.160	54.349
Koszty sprzedaży	10.441	9.576	21.571	17.944	15.061
Koszty ogólnego zarządu	17.463	17.750	31.904	30.471	22.423
Pozostałe przychody operacyjne	2.293	1.681	3.780	4.701	4.473
Pozostałe koszty operacyjne	5.546	1.064	8.289	5.796	3.574
Zysk operacyjny	73.033	16.065	71.508	23.650	17.763
Przychody finansowe	1.622	2.292	3.801	3.455	1.578
Koszty finansowe	3.151	4.713	10.647	14.221	7.887
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	71.505	13.644	64.662	12.883	11.454
Podatek dochodowy	13.529	2.045	12.512	2.321	4.488
Zysk (strata) netto	57.976	11.599	52.150	10.562	6.967
Bilans					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148.302	74.210	73.837	78.685	56.775
Kapitał obrotowy netto ⁽¹⁾	404.285	281.182	271.776	226.758	163.562
Aktywa ogółem	635.368	440.987	573.684	419.789	322.550
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów ⁽²⁾	193.320	190.933	129.886	156.410	99.504
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów ⁽²⁾	46.023	48.391	107.035	58.934	60.669
Kapitał zakładowy	21.854	21.854	21.854	21.854	21.854
Kapitał własny	191.943	92.639	133.411	76.525	70.631
Pozostałe dane finansowe					
Amortyzacja	797	863	1.751	1.482	1.278
EBITDA ⁽³⁾	73.830	16.929	73.259	25.132	19.041
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	73.450	(36.045)	(35.372)	(32.559)	(106.803)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

(1) Kapitał obrotowy netto: aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe.

(2) Zobowiązania z tytułu kredytów obejmują kredyty, pożyczki i obligacje.

(3) EBITDA: suma zysku operacyjnego i amortyzacji.

VII. INFORMACJE O EMITENCIE

1 Historia i rozwój Emitenta

1.1 Prawna i handlowa nazwa Emitenta

Emitent działa pod firmą: Dom Development Spółka Akcyjna. Emitent może używać skrótu Dom Development S.A.

1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent na podstawie postanowienia z dnia 7 sierpnia 2001 r. został wpisany dnia 8 sierpnia 2001 r. do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000031483.

1.3 Data utworzenia Emitenta i czas, na jaki został utworzony, chyba że na czas nieokreślony

Emitent został utworzony dnia 9 lipca 1999 roku w wyniku przekształcenia spółki Dom Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 25 lutego 1999 roku.

Przekształcenie formy prawnej Emitenta zostało wpisane do rejestru handlowego na mocy postanowienia sądu rejestrowego z dnia 9 lipca 1999 roku.

Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

1.4 Siedziba i forma prawna Emitenta, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby

Siedziba:	Warszawa
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Adres siedziby:	plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Telefon:	+48 22 351 68 78
Telefaks:	+48 22 351 63 11

1.5 Przepisy prawne, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent

Emitent został utworzony na podstawie Kodeksu Handlowego.

Obecnie Emitent działa na podstawie:

- (i) przepisów Kodeksu Spółek Handlowych;
- (ii) Statutu Emitenta z dnia 25 lutego 1999 roku ze zmianami.

1.6 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

1995

Zawiązanie Dom Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Woodsford Development Krucza sp. z o.o. dnia 2 listopada 1995 roku.

1996

Spółka rozpoczęła pierwsze inwestycje w warszawskiej dzielnicy Białoleka, gdzie do 30 czerwca 2006 roku wybudowała 2,785 mieszkań w 10 osiedlach mieszkaniowych.

1999

Rozpoczęcie pierwszego projektu w podwyższonym standardzie – Apartamenty Oaza.

Spółka Dom Development S.A. została zawiązana dnia 9 lipca 1999 roku w wyniku przekształcenia spółki Dom Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 25 lutego 1999 roku.

2000

Rozpoczęcie pierwszego wieloetapowego projektu deweloperskiego – osiedle mieszkaniowe Derby w warszawskiej dzielnicy Białoleka.

2001

Kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 1.720.679 zł do kwoty 21.680.640 zł.

2003

Dom Development rozpoczął projekt Marina Mokotów w ramach wspólnego przedsięwzięcia z PKO Inwestycje sp. z o.o.

Pozyskanie finansowania kredytowego z EBRD w kwocie 30 milionów EUR.

Rozpoczęcie pierwszych projektów w standardzie luksusowym – Rezydencja Morskie Oko i Rezydencja Opera.

2004

Spółka uzyskała certyfikat BS EN ISO 9001:2000 Systemu Zarządzania Jakością.

Rezydencja Opera zdobywa tytuł Obiektu Mieszkalnego Europy Środkowej i Wschodniej Roku 2004 przyznany w Konkursie Jakości Nieruchomości Europy Środkowej i Wschodniej (*Central & Eastern European Real Estate Quality Awards*).

VIII. INWESTYCJE

1 Opis inwestycji Emitenta w środki trwałe w ciągu okresu objętego informacjami finansowymi

Poniższa tabela prezentuje zrealizowane w Grupie inwestycje w rzeczowe i niematerialne aktywa trwałe w latach 2003-2005.

Inwestycja	I poł. 2006	2005	2004	2003
(w tys. zł)				
Sprzęt biurowy ⁽¹⁾	290	1.976	859	650
Grunty, lokale używane jako biura i podobne	-	163	1.250	2.807
Samochody	851	778	945	634
Oprogramowanie informatyczne	841	125	122	158
Pozostałe	168	404	180	88
Inwestycje ogółem	2.150	3.446	3.356	4.337

Źródło: Spółka

- (1) Inwestycje dokonane w 2005 roku obejmują kwotę około 1.136.000 zł dotyczącą sprzętu biurowego zakupionego do nowego biura, która nie jest ujęta w rzeczowych aktywach trwałych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Kwota ta jest ujęta w skonsolidowanym bilansie w pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i jest odnoszona do rachunku zysków i strat przez okres 5 lat.

Szczegółowe dane dotyczące głównych inwestycji w rzeczowe lub niematerialne środki trwałe zrealizowanych przez Grupę w latach 2003-2005 oraz w pierwszym półroczu 2006 zostały przedstawione w poniższym zestawieniu.

Okres	Opis	Wartość (w tys. zł)
2003	5 lokali z przeznaczeniem na biura administratorów osiedli	1.074
	11 samochodów osobowych	634
	Działka budowlana	886
	Zmiany aranżacyjne w wynajmowanym biurze (siedzibie Spółki)	772
2004	16 samochodów osobowych	945
	Lokal z przeznaczeniem na biuro administratora osiedla	325
	Działka budowlana	313
2005	16 samochodów osobowych	778
	Kompleksowe wyposażenie biura w nowej siedzibie Spółki	1.136
	Nowe logo Spółki	363
I poł. 2006	11 samochodów osobowych	851
	Nakłady na nowy system informatyczny do obsługi działalności finansowej i operacyjnej	789

Wszystkie powyższe inwestycje zostały dokonane w związku z działalnością Grupy i są zlokalizowane w Warszawie.

Inwestycje te zostały sfinansowane ze środków własnych Grupy. Większość samochodów jest używana na podstawie umów leasingu finansowego.

W wymienionych wyżej inwestycjach Grupy ujęte są m.in. wytworzone we własnym zakresie i sklasyfikowane jako rzeczowe aktywa trwałe lokale z przeznaczeniem na biura administratorów osiedli. Lokale te, zlokalizowane w budynkach mieszkalnych na terenie wybudowanych przez Dom Development osiedli, zwykle wykorzystywane są do momentu zakończenia przez Spółkę administrowania danym osiedlem, co następuje po utworzeniu przez mieszkańców wspólnoty. Po tym okresie wspomniane lokale są sprzedawane.

2 Opis bieżących inwestycji Emitenta w środki trwałe

Obecnie Grupa prowadzi tylko jedną istotną inwestycję w środki trwałe. W 2005 roku Emitent podpisał umowę dotyczącą opracowania dostosowanego do jego potrzeb systemu informatycznego do obsługi działalności finansowej i operacyjnej. Całkowity koszt tej inwestycji wyniesie około 1.000.000 zł. Kwota wydatków na ten projekt do dnia 30 czerwca 2006 roku wynosiła ogółem około 859.000 zł (z tej kwoty na I poł. 2006 roku przypada 789.000 zł). Projekt jest finansowany ze środków własnych Emitenta.

Nie zostały podjęte przez Zarząd Emitenta żadne wiążące decyzje w zakresie przyszłych inwestycji.

IX. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

1 Fakty dotyczące spółki Dom Development i jej historia

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. Celem, na którym koncentruje się Spółka, była i jest głównie budowa dostępnych cenowo mieszkań należących do tak zwanego segmentu popularnego. Pierwszym projektem zrealizowanym przez spółkę Dom Development była budowa osiedla „Akacje” zlokalizowanego w dzielnicy Białoleka, w północnej części Warszawy, około 12 km od centrum. Początkowo projekt obejmował cztery fazy z około 1.170 mieszkaniami o dobrej jakości i dostępnych cenowo. Osiedla „Akacje” odniosły tak duży sukces, że obecnie budowana jest 11 faza. W miarę rozwoju firmy i warszawskiego rynku mieszkaniowego spółka Dom Development, pozostając najbardziej innowacyjnym deweloperem w Warszawie, rozwinęła również działalność w wyższych segmentach rynku.

W 2003 r. Emitent rozpoczął realizację projektu *Marina Mokotów*, będącego jak dotychczas jednym z najambitniejszych przedsięwzięć w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Europie Środkowej i Wschodniej oraz najbardziej innowacyjnym osiedlem mieszkaniowym w Warszawie. Projekt, realizowany na obszarze 22 hektarów terenów zielonych położonych zaledwie 4 km od centrum Warszawy, obejmuje przeszło 1.500 apartamentów i domów, jak również sklepy i obiekty do wspólnego użytku mieszkańców, w tym sztuczne jezioro. Projekt *Marina Mokotów* realizowany jest we współpracy z jednym z największych polskich banków – PKO BP S.A. Projekt ten wprowadził na rynek nowy typ starannie i kompleksowo zaplanowanego produktu mieszkaniowego i zwiększył oczekiwania nabywców mieszkań i domów w Warszawie.

Obecnie według Raportu Reas spółka Dom Development jest wiodącym deweloperem działającym w Warszawie. Do końca czerwca 2006 r. Spółka zrealizowała projekty mieszkaniowe obejmujące łącznie prawie 8.000 mieszkań, apartamentów i domów. Celem Emitenta jest dalsze umacnianie wiodącej pozycji na polskim rynku w zakresie oferowanych produktów oraz osiąganie ponadprzeciętnych wyników finansowych. Emitent posiada certyfikat ISO 9001:2000, będący świadectwem wysokich standardów w zakresie jakości, jakie stara się wdrażać.

2 Produkty Dom Development

Spółka Dom Development oferuje następujący asortyment produktowy:

- 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 Warszawy, obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań w cenie do 7.000 zł/m² i średniej powierzchni 56 m². Osiedle *Akacje* to typowe osiedle zamknięte, z mieszkaniami popularnymi, charakteryzujące się niską zabudową, z terenami rekreacyjnymi i parkingami. Ceny gruntów w dzielnicy Białoleka są stosunkowo niskie, pomimo dobrych połączeń komunikacyjnych do centrum Warszawy (Trasa AK – droga szybkiego ruchu al. Armii Krajowej) oraz bliskości terenów zielonych, takich jak rejon Zalewu Zegrzyńskiego.
 - *Apartamenty o podwyższonym standardzie:* apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych (Żoliborz, Mokotów, Śródmieście, Ochota), obejmujących do 250 apartamentów w cenie od 6.000 do 15.000 zł/m² i średniej powierzchni ok. 75 m². Przykładem osiedla tego typu jest osiedle *Oaza* ukończone w 2001 roku, obejmujące 190 apartamentów, zlokalizowane w dzielnicy Ochota w Warszawie przy ul. Białobrzskiej, w pobliżu parku Szczyliwskiego. Osiedle składa się z dwóch siedmiokondygnacyjnych budynków, charakteryzujących się śmiałą

architekturą, usytuowanych wokół wewnętrznego dziedzińca. Był to pierwszy budynek, w którym klienci mogli kupić tzw. lofty, tzn. apartamenty o wysokości ponad 6 m. Osiedle **Oaza** jest wyposażone w podziemny parking, całodobową ochronę i portiernię.

W segmencie popularnym i podwyższonym mieszkania są oferowane w standardzie bez wykończenia, zaś nabywca wykonuje prace wykończeniowe w lokalu samodzielnie. Alternatywnie Emitent oferuje opcję wykończenia „pod klucz”, która obejmuje 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 15.000 zł/m². Przykładem luksusowego apartamentowca jest **Rezydencja Opera**. Ten pojedynczy budynek, obejmujący 39 luksusowych mieszkań, zlokalizowany w ścisłym centrum Warszawy, tuż przy Ogrodzie Saskim, charakteryzuje urzekająca architektura i ozdobne balkony. Mieszkańcy mają do dyspozycji kryty basen, parking podziemny oraz recepcję.
- *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 Spółce zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy, zwiększających atrakcyjność danego projektu.
- Domy jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Spółka oferuje szeroki asortyment produktów jednorodzinnych, obejmujących domy jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Przykładami takiej zabudowy są osiedla **Wille Laguna** i **Malwa**. **Wille Laguna** to luksusowe osiedle 85 domów wolno stojących i bliźniaków, usytuowanych wokół małego jeziora, które należy do osiedla. Jest ono położone blisko Lasku Kabackiego, z dogodnym dojazdem do centrum miasta. W porównaniu z **Willami Laguna Malwa**, położona w Białoleścu, jest mniej ekskluzywnym osiedlem, obejmującym 69 domów po umiarkowanej cenie, przeznaczonych dla młodych rodzin.

3 Proces realizacji projektów przez spółkę Dom Development

Przeszło dziesięcioletnie doświadczenie w dziedzinie realizacji projektów mieszkaniowych w wielu segmentach rynkowych umożliwiło Spółce wypracowanie efektywnych procedur i systemów wewnątrz firmy.

3.1 Pozyskiwanie gruntów pod zabudowę

Pozyskiwanie odpowiednich gruntów pod zabudowę jest kluczową umiejętnością Spółki determinującą jej rozwój. Zakupem gruntów w Dom Development zajmuje się wyspecjalizowany dział, posiadający doskonale rozeznanie w zakresie nieruchomości na terenie Warszawy, co stanowi źródło przewagi konkurencyjnej Spółki. Od chwili powstania Spółka zakupiła grunty o wartości ponad 558.000.000 zł na terenie całej Warszawy, co sprawia, iż jest ona jednym z największych nabywców gruntów w stolicy. Dzięki temu spółka Dom Development zyskała reputację jednego z najbardziej godnych zaufania nabywców gruntów na rynku, tym samym Spółka jest postrzegana przez sprzedających grunty jako preferowany partner.

3.2 Ocena lokalizacji

Dom Development przeprowadza wszechstronną analizę *due diligence*, która obejmuje analizę prawną, pomiary geologiczne i ocenę potrzeb w zakresie infrastruktury (czynniki te mają istotne znaczenie w określaniu kosztów realizacji projektu) przed zakupem danego gruntu. Wyższa kadra kierownicza we współpracy z działem nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniej struktury produktu (*product mix*) oraz oszacowania przewidywanej zyskowności projektu. Na tym etapie wykonywane są również wstępne projekty architektoniczne mające pomóc zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy

techniczno-finansowej w wizualizacji projektu i opracowaniu strategii marketingowej. Tak szczegółowe podejście do tej kwestii znacznie zmniejsza ryzyko podjęcia nieopłacalnego projektu.

Wszystkie realizowane przez Spółkę projekty cechuje dobra lokalizacja (ocena uzależniona jest od segmentu rynkowego, do którego zaliczane są poszczególne budynki), optymalny projekt architektoniczny oraz jakość wykończenia zewnętrznego co do zasady odpowiadająca standardom zachodnioeuropejskim w równoważnym segmencie.

3.3 Zakup gruntu

Z chwilą gdy dany grunt przejdzie wewnętrzną procedurę oceny, podpisywana jest przedwstępna umowa sprzedaży gruntu, przy czym Spółka na ogół płaci sprzedającemu zadek, zabezpieczony na gruncie, wynoszący od 10% do 20% uzgodnionej ceny sprzedaży. Zawarcie umowy ostatecznej jest zazwyczaj uwarunkowane otrzymaniem przez Spółkę ostatecznej decyzji o warunkach zagospodarowania terenu. W rezultacie zadek zabezpiecza kupno gruntu przez okres od dwóch do osiemnastu miesięcy, przy czym średni okres wynosi około ośmiu miesięcy. W grudniu 2003 roku przestały obowiązywać wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone przed 1995 rokiem. W wyniku tego wiele potencjalnych gruntów inwestycyjnych ma nieuregulowany status w tym zakresie. W pewnych przypadkach Spółka zmuszona jest do nabycia gruntu nieposiadającego planów zagospodarowania przestrzennego ani warunków zabudowy, jednak nabycie to następuje jedynie w przypadku, gdy Zarząd Spółki jest przekonany co do otrzymania właściwych pozwoleń związanych z realizacją projektu na tym gruncie.

3.4 Prace związane z projektem architektonicznym

Firma architektoniczna wybrana (z reguły w drodze przetargu) do wykonania prac projektowych bierze pod uwagę szczegółowe wytyczne udzielone jej przez Spółkę, określające kryteria dotyczące projektu, w tym liczbę mieszkań w określonym budynku, powierzchnię i położenie mieszkań, liczbę miejsc parkingowych oraz uzgodnione standardy w zakresie wykończenia. Na tym etapie opracowywana jest także szczegółowa koncepcja sposobu wykorzystania gruntu. Koncepcja ta uwzględnia techniczne i urbanistyczne możliwości w zakresie planowania oraz wnioski z analizy sporządzonej przez dział marketingu i sprzedaży. W tym okresie składane są szczegółowe wnioski o pozwolenie na budowę w oparciu o uprzednio zatwierdzone założenia dotyczące zagospodarowania terenu. Proces prac projektowych jest ukończony z chwilą otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

3.5 Budowa

Spółka stosuje politykę wyboru generalnego wykonawcy w drodze przetargu. Generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka stosuje ściśle kryteria w zakresie wyboru wykonawców, które obejmują ocenę kondycji finansowej wykonawców, ich zasobów i doświadczenia, co ma na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie ze standardami określonymi przez Spółkę. Po wyborze wykonawcy Spółka zawiera z nim kontrakt budowlany, a następnie przekazuje wykonawcy teren budowy. Nadzór nad budową jest prowadzony przez renomowane wyspecjalizowane firmy zewnętrzne, zazwyczaj wybierane w drodze konkursu ofert tuż po rozpoczęciu procesu budowy. Spółka, zarządzając całością projektu, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępem prac budowlanych, w celu zachowania kontroli finansowej. Kary umowne za jakiegokolwiek opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu mają na celu zapewnienie terminowego wykonania wszystkich prac budowlanych. Spółka, w celu zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu usterek i uszkodzeń w ciągu okresu gwarancji udzielanej przez wykonawcę, zatrzymuje część ceny kontraktu lub wymaga dostarczenia gwarancji bankowej.

3.6 Sprzedaż i marketing

Działania marketingowe związane z promocją nowego projektu budowlanego zazwyczaj rozpoczynają się na około miesiąc przed spodziewanym otrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę. Jest to możliwe, ponieważ w tym czasie Spółka zna już niemal wszystkie główne parametry projektu. Zgodnie z polityką stosowaną przez Spółkę sprzedaż rozpoczyna się dopiero po otrzymaniu ostatecznego pozwolenia na budowę. Zawierane przez Spółkę umowy sprzedaży zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do oczekiwanych postępów prac w zakresie realizacji projektu.

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są wyłącznie za pośrednictwem własnego działu sprzedaży i uważane są za sprawę podstawową dla działalności Spółki. Działania marketingowe opierają się na przygotowaniu na terenie realizowanego projektu wykończonych mieszkań pokazowych oraz są uzupełniane przez umieszczanie reklamy w prasie, uczestnictwo w targach mieszkaniowych oraz zamieszczanie materiałów na stronie internetowej Spółki. Spółka od początku swojej działalności realizowała projekty w prestiżowych lokalizacjach w całej Warszawie, gdzie marka i znak firmowy „Dom Development” reklamowane były na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co pozwala podnieść rozpoznawalność marki na rynku.

Otwarte w ostatnim czasie nowoczesne centrum sprzedaży, znajdujące się w siedzibie Spółki, gdzie klienci mogą również omówić wymogi w zakresie prac wykończeniowych, stanowi dobry przykład tego, jak wielką wagę Spółka przykłada do zapewnienia swoim klientom najwyższej jakości obsługi. Innym przykładem jest umowa ze spółką Expander, spółką doradztwa finansowego, która oferuje klientom szeroki asortyment kredytów hipotecznych w biurze Spółki.

3.7 Obsługa klientów

Spółka, w celu zapewnienia klientom lepszej obsługi i zwiększenia ich satysfakcji, utworzyła specjalny dział, który jest odpowiedzialny za obsługę klientów w czasie procesu realizacji projektu. Każdym klientem zajmuje się pracownik z działu obsługi klienta, który informuje go o postępie prac na budowie jego mieszkania lub domu oraz informuje o stanie rozliczeń dokonywanych przez niego wpłat.

Obsługa klienta przez ten dział kończy się wraz z utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. Od tego momentu Spółka zaprzestaje administrowania tą nieruchomością – zwykle następuje to rok po oddaniu budynku do użytku.

3.8 Ukończenie realizacji projektu i przekazanie do użytku

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór przez Spółkę ukończonego projektu, poprzedzony przeprowadzeniem dokładnej kontroli wykonanych prac. Przed przekazaniem mieszkań klientom dział obsługi klienta przeprowadza dodatkową wewnętrzną kontrolę lokali.

X. PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ DOM DEVELOPMENT

Spółka od chwili jej zawiązania do dnia 30 czerwca 2006 roku zrealizowała w pełni 43 projekty, na które składa się prawie 8.000 mieszkań. Obecnie Spółka jest w trakcie realizacji 15 projektów. Ponadto Spółka planuje w późniejszym etapie realizację 33 nowych projektów, pod których realizację posiada już grunty lub posiada zawarte umowy przedwstępne nabycia gruntów. Ogółem ilość posiadanych i zarezerwowanych gruntów na dzień 30 czerwca 2006 roku umożliwi Grupie przekazanie klientom około 8.400 mieszkań i domów w ciągu najbliższych pięciu lat.

Wszystkie tabele w tej części pokazują dane dotyczące *Marina Mokotów* zmniejszone proporcjonalnie do udziału Dom Development w spółce Fort Mokotów, tzn. do 49%.

Projekty ukończone do dnia 30 czerwca 2006 roku

	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/domów	Liczba mieszkań/domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2006	Liczba mieszkań/domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/domów sprzedanych, nieprzekazanych klientom do dnia 30 czerwca 2006
<i>Akacje 1-10</i>	10	Białołęka	Mieszkania popularne	2.785	2.785	0	67
<i>Derby 1-6</i>	6	Białołęka	Mieszkania popularne	1.716	1.713	3	110
<i>Kasztanowa Aleja 1-2</i>	3	Ursynów	Mieszkania popularne	629	629	0	211
<i>Jeżewskiego</i>	1	Ursynów	Mieszkania popularne	374	374	0	0
<i>Bartycka</i>	1	Mokotów	Mieszkania popularne	314	314	0	0
<i>Olimpia</i>	1	Ursynów	Mieszkania popularne	281	281	0	0
<i>Planty</i>	1	Praga Płn.	Mieszkania popularne	245	245	0	0
<i>Bielany</i>	1	Bielany	Mieszkania popularne	226	226	0	0
<i>Metrum</i>	1	Ursynów	Mieszkania popularne	155	155	0	0
<i>Willa Anna</i>	1	Mokotów	Mieszkania popularne	46	46	0	0
Mieszkania popularne ogółem	26			6.771	6.768	3	388
<i>Marina Mokotów (49%)</i>	3	Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	402	402	0	77
<i>Oaza</i>	1	Ochota	Apartamenty o podwyższonym standardzie	190	190	0	0
<i>Na Dolnej</i>	1	Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	136	136	0	1
Apartamenty o podwyższonym standardzie ogółem	5			728	728	0	78

X. PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ DOM DEVELOPMENT

	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/domów	Liczba mieszkań/domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2006	Liczba mieszkań/domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/domów sprzedanych, nieprzekazanych klientom do dnia 30 czerwca 2006
<i>Marina Mokotów (49%)</i>	3	Mokotów	Apartamenty luksusowe	167	162	5	18
<i>Morskie Oko</i>	1	Mokotów	Apartamenty luksusowe	43	43	0	1
<i>Opera</i>	1	Śródmieście	Apartamenty luksusowe	39	39	0	5
Apartamenty luksusowe ogółem	5			249	244	5	24
<i>Malwa 1-3</i>	3	Białołęka	Domy jednorodzinne	69	69	0	1
<i>Laguna 1</i>	2	Ursynów	Domy jednorodzinne	55	53	2	1
<i>Białopole</i>	1	Mysiadło	Domy jednorodzinne	42	42	0	0
<i>Marina Mokotów (49%)</i>	1	Mokotów	Domy jednorodzinne	2	2	0	2
Domy jednorodzinne ogółem	7			168	166	2	4
Ogółem	43	x	x	7.916	7.906	10	494

Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 30 czerwca 2006 roku

	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań / domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2006	Liczba mieszkań domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, lecz nieoddanych do użytku do dnia 30 czerwca 2006
<i>Olimpia 2 (faza 1-3)</i>	3	Ursynów	Mieszkania popularne	594	449	145	449
<i>Derby 7 faza 1</i>	1	Białołęka	Mieszkania popularne	254	122	132	122
<i>Fort Bema</i>	1	Bemowo	Mieszkania popularne	248	228	20	228
<i>Bemowo</i>	1	Bemowo	Mieszkania popularne	152	143	9	143
Mieszkania popularne ogółem	6			1.248	942	306	942
<i>Dworzec Gdański</i>	1	Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	260	168	92	168
<i>Patria, faza 1</i>	1	Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	129	79	50	79
<i>Patria, faza 2</i>	1	Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	113	75	38	75
<i>Marina Mokotów (49%)</i>	1	Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	101	100	1	100
Apartamenty o podwyższonym standardzie ogółem	4			603	422	181	422
<i>Marina Mokotów (49%)</i>	1	Mokotów	Apartamenty luksusowe	40	36	4	36
Apartamenty luksusowe ogółem	1			40	36	4	36
<i>Laguna, faza 3</i>	1	Ursynów	Domy jednorodzinne	30	30	0	30
<i>Marina Mokotów (49%)</i>	3	Mokotów	Domy jednorodzinne	29	20	9	20
Domy jednorodzinne ogółem	4			59	50	9	50
Ogółem	15	x	x	1.950	1.450	500	1.450

Planowane projekty według stanu na dzień 30 czerwca 2006 roku

	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/domów	Stan własności gruntu	Sytuacja planistyczna gruntu
<i>Derby 7 (faza 2)-10 i Derby 14-15</i>	10	Białołęka	Mieszkania popularne	2.054	własność	Derby 7 faza 2 (brak planu zagospodarowania); Derby 8 – pozwolenie na budowę; Derby 9/1 i 9/2 (brak planu zagospodarowania); Derby 10 faza 1,3– pozwolenie na budowę Derby 10 faza 2 – plan zagospodarowania; Derby 14 (brak planu zagospodarowania); Derby 15/1 i 15/2 – plan zagospodarowania
<i>Regaty 1-6</i>	6	Białołęka	Mieszkania popularne	1.104	własność/na podstawie umowy przedwstępnej warunkowej	plan zagospodarowania
<i>Winnica 1 (faza 1-4)</i>	4	Białołęka	Mieszkania popularne	860	na podstawie umowy przedwstępnej warunkowej	częściowo plan zagospodarowania
<i>Olbrachta 1-2</i>	2	Wola	Mieszkania popularne	448	własność	oczekiwane otrzymanie warunków zabudowy
<i>Zawiszy 1-2</i>	2	Wola	Mieszkania popularne	355	własność	warunki zabudowy
<i>Olimpia 2 (faza 4-5)</i>	2	Ursynów	Mieszkania popularne	345	własność	Olimpia 2 faza 4 – pozwolenie na budowę Olimpia 2 faza 5 – warunki zabudowy
<i>Akacje 11 (Światowida)</i>	1	Białołęka	Mieszkania popularne	77	własność	plan zagospodarowania
<i>Akacje 10 faza 2</i>	1	Białołęka	Mieszkania popularne	63	własność	-
Mieszkania popularne ogółem	28			5.306		
<i>Bruna</i>	1	Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	247	własność	pozwolenie na budowę
<i>Grzybowska</i>	1	Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	384	własność	brak planu zagospodarowania
Apartamenty o podwyższonym standardzie ogółem	2			631		
<i>Opera 2</i>	1	Śródmieście	Apartamenty luksusowe	11	własność	warunki zabudowy
Apartamenty luksusowe ogółem	1			11		
<i>Laguna 2</i>	1	Ursynów	Domy jednorodzinne	24	na podstawie umowy przedwstępnej warunkowej	brak planu zagospodarowania
<i>Malwa 4</i>	1	Białołęka	Domy jednorodzinne	16	własność	-
Domy jednorodzinne ogółem	2			40		
Ogółem	33	x	x	5.988	x	x

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie liczby projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych.

Stan zaawansowania projektu	Liczba projektów	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań do sprzedania	Liczba mieszkań do przekazania klientom
Projekty ukończone	43	7.916	10	504
Projekty obecnie realizowane	15	1.950	500	1.950
Projekty planowane	33	5.988	5.988	5.988
Ogółem	91	15.854	6.498	8.442

Liczba mieszkań ukończonych i z pozwoleniem na użytkowanie⁽¹⁾ w latach 2003-2005 oraz w pierwszej połowie 2006 r.

	Sześć miesięcy 2006	2005	2004	2003
Mieszkania popularne	557	489	1.116	1.473
Apartamenty o podwyższonym standardzie	64	474	0	0
Apartamenty luksusowe	0	167	82	0
Domy jednorodzinne (standard popularny, podwyższony i luksusowy)	2	55	20	49
Ogółem	623	1.185	1.218	1.522

(1) W tabeli podano lokale mieszkalne w budynkach, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie.

Liczba mieszkań sprzedanych w latach 2003-2005 i pierwszej połowie 2006

	Sześć miesięcy 2006	2005	2004	2003
Mieszkania popularne	584	936	938	1.317
Apartamenty o podwyższonym standardzie	307	437	184	37
Apartamenty luksusowe	34	90	99	58
Domy jednorodzinne	21	73	48	11
Ogółem	946	1.536	1.269	1.423

1 Opis projektów ukończonych, w trakcie realizacji i planowanych na dzień 30 czerwca 2006 r.

1.1 Projekty ukończone

1.1.1 Segment mieszkań popularnych

Od chwili powstania Spółka realizowała projekty w rejonie Tarchomina na terenie warszawskiej dzielnicy Białoleka. W 1996 roku Dom Development była jedną z pierwszych firm, które rozpoczęły realizację projektów mieszkaniowych w tej dzielnicy i nadal realizuje tam nowe projekty. Zaletami tej lokalizacji są dla klientów atrakcyjne ceny mieszkań, dobre połączenia komunikacyjne z centrum Warszawy i bliskość terenów rekreacyjnych, takich jak Zalew Zegrzyński.

Osiedle **Akacje**, jedno z pierwszych projektów tej jakości, jakie powstały w dzielnicy Białoleka. Osiedle charakteryzuje się niską zabudową, jest ogrodzone, budynki wyposażone są w nowoczesne windy, na terenie osiedla zlokalizowane są tereny rekreacyjne oraz własne parkingi. Ogółem w ramach tego projektu zrealizowanych zostało około 2.700 mieszkań w dziesięciu fazach osiedla, ukończonych w latach 1996-2006.

Osiedle **Derby** zlokalizowane w dzielnicy Białołęka charakteryzują funkcjonalne mieszkania w przyjemnych budynkach w niskiej zabudowie. Osiedle posiada wydzielone miejsca parkingowe oraz system ochrony. Ten atrakcyjny projekt, którego pierwsza faza została zrealizowana w 2003 roku, odniósł znaczący sukces rynkowy. Do 30 czerwca 2006 roku sprzedano około 1.700 mieszkań w sześciu fazach, przy czym kolejne fazy są obecnie w realizacji.

Projektem mieszczącym się w segmencie mieszkań popularnych, lecz przeznaczonym dla nieco bardziej wymagającego klienta jest nowoczesne, ogrodzone osiedle **Planty**. Otoczone zielenią osiedle, składające się z 245 mieszkań w dwóch budynkach, zostało ukończone w 2004 roku.

Zbudowany w 2003 roku i zlokalizowany na północnym Żoliborzu zespół mieszkaniowy **Bielany** składa się z 226 mieszkań zlokalizowanych w wyróżniającym się nowoczesnym budynku.

Spółka zrealizowała również w tym segmencie produktowym projekty zlokalizowane bliżej centrum Warszawy. Osiedle **Bartycka**, ukończone w 2001 roku, obejmuje siedem cztero- i pięciokondygnacyjnych budynków w dzielnicy Mokotów, niedaleko Wisły, stanowiących wysokiej klasy obiekt obejmujący 314 mieszkań.

Ze względu na popularność i atrakcyjność dzielnicy Ursynów w Warszawie, w szczególności w rejonie Kabat, Spółka zrealizowała tam wiele projektów. Osiedla mieszkaniowe **Kasztanowa Aleja 1**, **Kasztanowa Aleja 2** (fazy I i II) oraz **Osiedle Jeżewskiego** są wkomponowane w otaczające je naturalne tereny rekreacyjne. Wszystkie te osiedla położone są w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego i wyposażone w parkingi podziemne i nowoczesne windy. **Osiedle Jeżewskiego**, obejmujące 374 mieszkań i ukończone w 2003 roku, składa się z budynków usytuowanych wokół dziedzińców, na których mieszczą się m.in. place zabaw. Osiedle **Kasztanowa Aleja 1** składa się ze 195 mieszkań, zaś osiedle **Kasztanowa Aleja 2** obejmuje ogółem 434 mieszkania zbudowane w dwóch fazach. Faza I została ukończona w czerwcu 2005 roku, a faza II – w czerwcu 2006 roku. W osiedlach tych zamieszkało ponad 1.000 rodzin.

Osiedle **Olimpia**, również zlokalizowane na Ursynowie, składa się z trzech budynków obejmujących 281 mieszkań. Osiedle posiada własne tereny rekreacyjne i obiekty sportowe, zaś lokalizacja umożliwia łatwy dostęp do centrum Warszawy.

Oddany do użytku w 2004 roku budynek **Willa Anna**, w którym znajduje się 46 mieszkań, był niewielkim projektem przeznaczonych dla klientów poszukujących bardziej spokojnego otoczenia. Położony jest w popularnej części Mokotowa, charakteryzuje się atrakcyjną i nowoczesną architekturą.

1.1.2 Segment apartamentów o podwyższonym standardzie

Osiedle **Oaza** zostało ukończone w 2001 roku. Obejmuje ono 190 mieszkań i znajduje się na warszawskiej Ochocie, w sąsiedztwie terenów rekreacyjno-sportowych parku Szczyliwskiego, z jeziorem i sztucznym stokiem narciarskim oraz zespołem basenów i centrum rekreacji. Zespół mieszkaniowy składa się z dwóch siedmiokondygnacyjnych budynków. Charakteryzują go śmiała architektura i interesujące, funkcjonalne rozwiązania. Był to pierwszy budynek oferujący tzw. lofty, tj. apartamenty o wysokości ponad 6 m. Budynek został wyposażony również w podziemny parking i wewnętrzną portiernię. Zespół mieszkaniowy **Oaza** jest zamkniętym, całodobowo strzeżonym osiedlem.

Zespół budynków **Na Dolnej**, oddany do użytku w 2005 roku, to nowoczesny, siedmiokondygnacyjny budynek, ze 136 mieszkaniem i zlokalizowany w centrum Mokotowa.

1.1.3 Segment apartamentów luksusowych

Ten segment obejmuje budynki o najwyższym standardzie wykończenia oraz najlepszych rozwiązaniach architektonicznych i budowlanych. Do dzisiaj Spółka zrealizowała w tym segmencie dwa projekty.

Rezydencja Morskie Oko, zlokalizowana w prestiżowej części dzielnicy Mokotów, obejmuje 46 apartamentów z centrum rekreacyjnym i basenem. Projekt ten oferował zarówno stylowe mieszkania kameralne, jak i reprezentacyjne dwupoziomowe penthousy i apartamenty z dużymi tarasami.

Nagrodzona w *Konkursie Jakości Nieruchomości Europy Środkowej i Wschodniej* unikalna **Rezydencja Opera** jest zlokalizowana w centrum Warszawy, bezpośrednio przy słynnym Ogrodzie Saskim i składa się z 39 luksusowych apartamentów o najwyższym standardzie wykończenia. Budynek został oddany do użytku w 2005 roku.

1.1.4 Segment domów

Projekt **Malwa 1**, obejmujący 30 domów na strzeżonym osiedlu zlokalizowany na Tarchominie, był pierwszym projektem zrealizowanym przez Spółkę w tym segmencie. Ogółem trzy projekty **Malwa**, ukończone w latach 2002-2004, obejmujące 69 domów, mają atrakcyjną lokalizację, zostały zbudowane przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów i oferują różne powierzchnie domów oraz urozmaicony rozkład pomieszczeń.

W rejonie ulicy Puławskiej zlokalizowane jest ukończone w 2003 roku kameralne osiedle domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – **Białopole**. Główne zalety tego osiedla, obejmującego 42 domy, to interesująca architektura, tradycyjna technologia i staranne wykończenie.

Prestiżowe osiedle **Wille Laguna** składa się z 85 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej zlokalizowanych na strzeżonym, ogrodzonym osiedlu w pobliżu Lasu Kabackiego. Ten atrakcyjny obiekt, usytuowany wokół małego jeziora, z własnym parkiem, został ukończony w 2006 roku, zaś jego powodzenie skłoniło Spółkę do zaplanowania drugiej jego fazy, która jest obecnie w przygotowaniu.

1.2 Projekty w trakcie realizacji i planowane

1.2.1 Mieszkania popularne i apartamenty o podwyższonym standardzie

Realizacja projektów złożonych z budynków wielorodzinnych, obejmujących mieszkania i apartamenty, stanowi główny zakres działalności Spółki i generowała 88% jej przychodów w 2005 roku. Większość obecnych i planowanych projektów należy do segmentu mieszkań popularnych.

Mieszkania popularne

- **Derby 7 i Derby 8**, obejmujące 598 mieszkań, są obecnie w trakcie budowy. Projekty te są typowymi projektami w obecnej ofercie Spółki w segmencie mieszkań popularnych. Projekty są realizowane przy zastosowaniu tradycyjnej technologii, uwzględniającej rosnące standardy budowlane. Oba osiedla są ogrodzone i wyposażone w system kontroli wstępu i parking. Oddanie do użytku **Derby 7** jest planowane w połowie 2007 roku, zaś **Derby 8** ma być ukończone pod koniec 2007 roku.
- **Derby 10** ma obejmować około 360 mieszkań. Spółka przewiduje, że realizacja tego projektu rozpocznie się w 2006 roku. Architektura osiedla **Derby 10** będzie najbardziej nowoczesna ze wszystkich osiedli dotychczas zrealizowanych w ramach projektów Derby. Będzie się charakteryzowała wieloma przeszklonymi powierzchniami, a fasada budynku zaprojektowana jest w bardzo nowoczesnym stylu. Niemniej kluczowym czynnikiem pozostanie konkurencyjna cena. Stosując coraz bardziej nowoczesne i funkcjonalne

rozwiązania projektowe, Spółka planuje kontynuację realizacji projektów w tej części Białoleki do roku 2010.

- W latach 2007-2010 planowana jest budowa przeszło 2.050 lokali w ramach projektów **Derby 7-10 i 14-15**.
- Zespół mieszkaniowy **Bemowo** jest zlokalizowany blisko dwóch głównych ulic w dzielnicy Bemowo (ul. Powstańców Śląskich i ul. Generała Maczka), a jego zaletą jest bliskość parku. Obiekt stanowi pojedynczy budynek o wysokości od pięciu do sześciu kondygnacji, wyposażony w nowoczesne windy. Budynek ma kształt litery E, aby zyskać maksymalną ilość światła i optymalnie wykorzystać teren. Pod budynkiem będzie się znajdować jednopoziomowy podziemny parking. Planowana jest budowa około 150 mieszkań, przy czym całość posesji będzie ogrodzona. Ukończenie realizacji projektu jest planowane na czwarty kwartał 2006 roku.
- **Fort Bema**. Zlokalizowany na zielonych terenach starego fortu projekt ten będzie się składał z dwóch zamkniętych prostokątnych budynków z dwupoziomowym podziemnym parkingiem. Budowa około 250 mieszkań rozpoczęła się w pierwszych miesiącach 2005 roku, przy czym ukończenie realizacji jest planowane na grudzień 2006 roku.
- Osiedle **Olimpia 2** znajduje się przy ulicy Rotmistrza Edwarda Pileckiego, w pobliżu Lasu Kabackiego. Atrakcyjność tego projektu podnoszą dobre połączenia komunikacyjne do centrum miasta i dostęp do galerii handlowych oraz parków. Cały projekt charakteryzuje się wielopoziomową bryłą architektoniczną usytuowaną wokół wewnętrznego patio. Posiada on także podziemny parking, nowoczesne windy i ochronę. **Olimpia 2** obejmuje sześć budynków o wysokości od pięciu do dziesięciu kondygnacji, które będą oddawane do użytku w pięciu fazach. Faza I i III obejmuje dwa budynki zlokalizowane w centrum osiedla, mające około 320 mieszkań. Budynki te są obecnie w budowie, a ich ukończenie jest planowane odpowiednio na grudzień 2006 roku i marzec 2007 roku. Faza II projektu, obejmująca około 280 mieszkań, których budowa również się już rozpoczęła, ma zostać ukończona latem 2007 roku. Realizacja Fazy IV, obejmującej około 280 mieszkań, rozpoczęła się w lipcu 2006 roku i ma zostać ukończona jesienią 2007 roku. Ostatnia faza będzie obejmować około 60 mieszkań, które zostaną oddane do użytku w połowie 2008 roku. Ogółem w ramach projektu **Olimpia 2** powstanie ponad 940 mieszkań.
- **Regaty** to projekt mieszkaniowy zaadresowany do mniej zamożnych klientów, którzy pragną przeprowadzić się do popularnej warszawskiej dzielnicy Białoleki. Główne zalety tej lokalizacji to bliskość terenów zielonych, jak również łatwy dostęp do centrów handlowych i połączeń komunikacyjnych. Osiedle będzie się składało z ogrodzonych kompleksów mieszkalnych o interesującej architekturze zbudowanych w tradycyjnej technologii, charakteryzujących się niską, trzy- i czterokondygnacyjną zabudową. Projekt realizowany będzie na terenie o powierzchni 108.477 metrów kwadratowych. Osiedle **Regaty** zostało podzielone na sześć faz, które mają być ukończone od 2008 roku do połowy 2010. Ogółem powstanie tam około 1.100 mieszkań w 22 budynkach. Ponadto zbudowane tam zostanie około 935 metrów kwadratowych powierzchni handlowej (w przybliżeniu 16 lokali), w celu zabezpieczenia przyszłym mieszkańcom podstawowej infrastruktury usługowo-handlowej.
- **Akacje 10 (Faza II)**. Obecne osiedle Akacje 10 zostanie powiększone o dalsze 63 mieszkania.
- Osiedle **Akacje 11 (Światowida)** zostanie zbudowane naprzeciwko lasu przy ul. Leśnej Polanki. Około 80 mieszkań będzie usytuowanych w budynku liczącym od trzech do pięciu kondygnacji, który będą oddzielać od ulicy drzewa i parking. Główne zalety tego obiektu to interesująca architektura, dobry rozkład wnętrza, duże balkony umieszczone we wnękach (loggie) i dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta.

- **Winnica.** Realizacja tego osiedla jest przygotowywana w dzielnicy Białoleka w rejonie Tarchomina. Będzie ono zlokalizowane pomiędzy ul. Modlińską i ul. Leśnej Polanki i będzie się składać z zespołu budynków liczących od czterech do dziewięciu kondygnacji. Osiedle zbudowane będzie wokół wewnętrznych dziedzińców. Planowana jest budowa około 860 mieszkań. Osiedle wyposażone będzie ponadto w podziemny parking, kompleksową ochronę i będzie miało dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta. Przewiduje się, że takie zalety sprawią, iż będzie się ono cieszyło dużą popularnością wśród klientów. Rozpoczęcie budowy jest planowane na początek 2008 roku. Pierwsza faza ma być oddana do użytku w 2009 roku, a ukończenie realizacji całego osiedla jest planowane na koniec 2011 roku.
- Osiedle **Olbrachta** znajduje się w dzielnicy Wola, w pobliżu ulicy Górczewskiej, ulicy Wolskiej i Trasy AK. Lokalizacja ta zapewnia łatwy dostęp do połączeń komunikacyjnych i centrów handlowych. Grupa czterech budynków mających od sześciu do dziewięciu kondygnacji będzie tworzyć spójne, komfortowe i bezpieczne osiedle z wewnętrznym dziedzińcem i placem zabaw. Atrakcyjność tego projektu, obejmującego około 450 mieszkań, zwiększa dobrze przemyślany rozkład mieszkań, jak również podziemny parking. Rozpoczęcie budowy jest planowane na początek 2007 roku. Przewiduje się, że projekt będzie realizowany w dwóch fazach, przy czym pierwsza faza zostanie ukończona w połowie 2008 roku, a druga faza będzie gotowa pod koniec 2008 roku.
- **Zawiszy.** Obiekt jest zlokalizowany u zbiegu ulic Zawiszy, Radziwie i Banderii, a w jego architekturze wykorzystano wiele przeszklonych powierzchni, urozmaicone fasady, balkony i tarasy. Ze względu na wymienione czynniki projekt ten mieści się na najwyższym poziomie w segmencie mieszkań popularnych. Projekt obejmuje dwa stojące naprzeciwko siebie wielopiętrowe budynki mające od sześciu do dziesięciu kondygnacji. Rozplanowanie przestrzenne budynków przewiduje obszerne dziedzińce wewnętrzne i jednopiętrowy parking podziemny. W ramach projektu od końca 2006 roku planowana jest budowa około 355 mieszkań, a ich oddanie do użytku planowane jest w 2008 roku.

Apartamenty o podwyższonym standardzie

- **Budynek Mieszkaniowo-Apartamentowy Gdański.** Projekt ten realizowany jest w centrum Warszawy, naprzeciwko stacji metra (Dworzec Gdański), w pobliżu parków miejskich i Starego Miasta. W ramach tego projektu powstanie najwyższy budynek, jaki Spółka dotychczas zbudowała, którego jedna część będzie się wznosić na 23 kondygnacje, a druga na 18 kondygnacji. Ten ambitny projekt obejmuje przestronne apartamenty i penthousy, wielopiętrowy parking, szybkie windy oraz zintegrowany system ogrzewania i klimatyzacji. Całe przedsięwzięcie obejmuje 260 mieszkań. Budowa już się rozpoczęła, a jej ukończenie jest planowane na grudzień 2007 roku.
- **Apartamenty Patria.** Projekt ten jest realizowany w centrum dzielnicy Powiśle, niedaleko pl. Trzech Krzyży. Kluczowe jego zalety to prestiżowa lokalizacja i doskonała architektura. Osiedle będzie ogrodzone i będzie obejmować cztery budynki mające od siedmiu do dziesięciu kondygnacji. Na ostatnich piętrach przewidywane są duże penthousy z wielkimi tarasami. Atrakcyjność tego osiedla podnosi wysoki poziom wykończenia. Budowa 242 lokali została już rozpoczęta. Obecnie trwa realizacja projektu w dwóch fazach, przy czym pierwsza faza ma być oddana do użytku w marcu 2007 roku, a druga w lipcu 2007 roku.
- **Apartamenty Bruna.** Obiekt ten jest zlokalizowany w atrakcyjnej części Mokotowa blisko Pól Mokotowskich, niedaleko stacji metra przy ulicy Bruna. Budynek będzie miał wysokość od sześciu do dziesięciu kondygnacji. Projekt jest w trakcie budowy i obejmuje 247 apartamentów, których oddanie do użytku jest planowane na grudzień 2007 roku.

- **Apartamenty Grzybowska.** Obiekt ten powstanie w centrum Warszawy przy ulicy Grzybowskiej, będzie miał kształt litery „U” i wysokość od 13 do 18 kondygnacji. Projekt będzie obejmował około 380 apartamentów, łącznie z penthousami posiadającymi tarasy na dachu. Rozpoczęcie budowy jest przewidywane na koniec 2007 roku, zaś jej ukończenie do końca 2009 roku.

1.2.2 Apartamenty luksusowe

- **Rezydencja Opera 2.** Planowana kontynuacja nagrodzonej **Rezydencji Opera** usytuowana w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji w stolicy, naprzeciwko Ogrodu Saskiego, obejmuje 11 luksusowych apartamentów, których sprzedaż rozpocznie się w połowie 2008 roku. Projekt ten zostanie zrealizowany zgodnie z takimi samymi wysokimi standardami jak **Rezydencja Opera** i będzie naśladował jej ekskluzywną, tradycyjną architekturę. Termin ukończenia tego projektu jest przewidywany po 2009 roku.

1.2.3 Domy

Wszystkie projekty w zakresie segmentu domów jednorodzinnych generowały mniej niż 12% przychodów w 2005 roku.

- **Malwa 4,** osiedle 16 domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zostanie zbudowane w dzielnicy Białołęka w rejonie Tarchomina.
- **Wille Laguna 2** to osiedle domów jednorodzinnych będące kontynuacją cieszącego się wielkim powodzeniem projektu **Wille Laguna** zlokalizowanego na warszawskim Ursynowie niedaleko ul. Puławskiej. Dwadzieścia cztery domy w zabudowie szeregowej i bliźniaczej będą otoczone przez wspaniałe ogrody. Wszystkie domy będą posiadały garaże i dodatkowe miejsca parkingowe na podjazdach. Oddanie osiedla do użytku przewidywane jest na połowę 2008 roku.
- **Marina Mokotów** wille i rezydencje stanowią odrębną i unikalną kategorię domów mieszkalnych, gdzie projekt każdego budynku jest niepowtarzalny i jedyny w swoim rodzaju. Projekty te można porównać z modernistycznymi willami i rezydencjami na Mokotowie.

Łącznie cały segment domów jednorodzinnych stanowi niewielką część obecnych i planowanych projektów, jednak Spółka będzie w dalszym ciągu realizować wiele projektów w tym segmencie rynkowym, aby zaznaczać w nim swoją obecność i utrzymywać know-how w tym zakresie.

2 Marina Mokotów

Marina Mokotów stanowi kamień milowy w historii realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich w Europie Środkowo-Wschodniej. Projekt, realizowany na obszarze 22 hektarów terenów zielonych, położonych zaledwie 4 km od centrum Warszawy, obejmuje przeszło 1.500 apartamentów i domów, jak również sklepy i obiekty do wspólnego użytku mieszkańców, w tym sztuczne jezioro. Projekt **Marina Mokotów** realizowany jest we współpracy z jednym z największych polskich banków – PKO BP S.A. Projekt ten wprowadził na rynek nowy typ starannie i kompleksowo zaplanowanego produktu mieszkaniowego i zwiększył oczekiwania nabywców mieszkań i domów w Warszawie.

Budowa tego wieloetapowego projektu stworzyła w Warszawie nowy typ zabudowy mieszkalnej dla osób aktywnych zawodowo, które muszą mieć łatwy dostęp do centrum miasta, lecz cenią sobie mieszkanie w bezpiecznym, spokojnym i wolnym od stresów otoczeniu w zielonej części stolicy. Różnorodność dostępnych produktów obejmujących apartamenty o podwyższonym standardzie, apartamenty luksusowe i domy luksusowe uczyniła z **Mariny Mokotów** unikalne osiedle, które stało się sztandarowym osiągnięciem wizji, kreatywności i czołowej pozycji rynkowej spółki Dom Development. Do końca czerwca 2006 roku przekazano klientom 958 lokali, zaś do końca 2006 roku planuje się oddanie do użytku 311 następnych, a pozostałe 244 – w 2007 roku.

XI. STRATEGIA BIZNESOWA I MARKETINGOWA

1 Cele biznesowe

Główne cele Spółki to:

- Utrzymanie i wzmocnienie pozycji Spółki jako wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku warszawskim poprzez osiągnięcie udziału rynkowego w wysokości co najmniej 15% (patrz Rozdział XII *Otoczenie rynkowe* w zakresie dotyczącym informacji o rynku).
- Zapewnienie odpowiedniego poziomu finansowania umożliwiającego realizację planów Spółki w zakresie wzrostu skali działalności.
- Identyfikacja i ograniczenie ryzyk, które mogłyby mieć negatywny wpływ na osiągnięcie celów Spółki.

2 Strategia w zakresie sprzedaży i marketingu

Sprawność realizacji procesu sprzedaży i działań marketingowych Spółki jest sprawą podstawową dla jej działalności. Spółka od wielu lat rozwija działalność ukierunkowaną na potrzeby klienta, której fundamentem jest dział sprzedaży i marketingu.

Spółka stosuje następujące techniki i rozwiązania w obszarze sprzedaży i marketingu:

- Biura sprzedaży w miejscach realizacji projektów, w których klienci mogą obejrzeć plany, makiety i modele realizowanych obiektów.
- Nowoczesne centrum sprzedaży w siedzibie Spółki, gdzie klienci mogą omówić również wymogi w zakresie wykończenia wnętrz i wybrać elementy wykończeniowe.
- Prezentacja mieszkań pokazowych z gotowym wykończeniem i wyposażeniem w wielu projektach Spółki.
- Uczestnictwo w targach mieszkaniowych.
- Reklamy w prasie i marketing przez Internet.
- Reklamy na ogrodzeniach i billboardach na terenie projektów.
- Zapewnianie klientom usług pośrednika kredytowego w siedzibie Spółki.

Główne korzyści wynikające z priorytetowego podejścia Spółki do systemu sprzedaży i marketingu są następujące:

- Dział sprzedaży i marketingu jest od początku włączony w proces przygotowania projektu, co daje pewność, iż projekt będzie odpowiadał lokalnemu popytowi.
- Sprzedaż jest prowadzona wyłącznie za pośrednictwem własnych punktów sprzedaży Spółki, bez korzystania z usług agentów zewnętrznych, co zapewnia kontrolę nad całym procesem.
- Personel zajmujący się sprzedażą przechodzi regularne szkolenia w celu uaktualniania wiedzy i umiejętności. Posługuje się on najnowszymi i najskuteczniejszymi systemami sprzedaży.
- Współpraca z firmą Expander, pośrednikiem kredytowym, oraz obecność jego doradców w siedzibie Spółki umożliwia spełnienie potrzeb klientów w zakresie finansowania zakupu mieszkania w trakcie procedury sprzedaży, bez konieczności poszukiwania przez klientów ofert kredytowych na własną rękę.
- Rozwinięcie silnej i powszechnie rozpoznawanej marki.

Spółka traktuje swoje związki z klientami jako długoterminowe, wychodząc z założenia, iż zadowoleni klienci z dużym prawdopodobieństwem rozważą kupno kolejnego produktu spółki Dom Development, w miarę polepszania się ich sytuacji finansowej i poszukiwania lepszego mieszkania lub domu.

3 Strategia w zakresie finansowania

Realizację naszych projektów finansujemy zarówno kapitałem własnym, jak również kapitałem obcym, w tym kredytami bankowymi oraz środkami pochodzącymi z emisji obligacji.

W każdym naszym projekcie jesteśmy w stanie zastosować następującą strukturę jego finansowania:

- Na zakup gruntu – kredyt bankowy na ten cel w wysokości do 80% wartości gruntu, z pozostałą kwotą pochodzącą ze środków własnych Spółki.
- Na budowę projektów Spółka może otrzymać w razie potrzeby kredyt bankowy w wysokości do 80% całkowitych kosztów budowy. Jednakże przy obecnym rosnącym rynku mieszkaniowym środki własne Spółki, w połączeniu ze środkami z emisji obligacji w wysokości 80.000.000 zł, są wystarczające do zapewnienia odpowiedniego finansowania realizacji projektów.

4 Strategia zarządzania ryzykiem

Spółka wprowadziła system zarządzania ryzykiem obejmujący:

- Definiowanie skutecznych procedur służących ograniczeniu negatywnego wpływu zidentyfikowanych rodzajów ryzyka.
- Wdrażanie określonych zdefiniowanych procedur.
- Prowadzenie bieżącego monitoringu skuteczności tych procedur.

Proces zarządzania ryzykiem funkcjonuje w Spółce od grudnia 2001 roku i odegrał ważną rolę w rozwijaniu kultury „świadomości ryzyka”. Usprawnił on główne procesy rozwojowe Spółki, jak również zarządzanie finansowe jej działalnością.

5 Strategia rynkowa

5.1 Strategia w zakresie produktów

Spółka będzie w dalszym ciągu koncentrować się na mieszkaniach popularnych i apartamentach o podwyższonym standardzie, które według Raportu Reas stanowią 97,1% warszawskiego rynku mieszkaniowego w latach 2005-2006. Fundamentalną zasadą spółki Dom Development była i jest obecnie budowa dostępnych cenowo mieszkań charakteryzujących się wysoką jakością i adresowanych do największego segmentu rynku. Dzięki realizacji powyższej strategii, skoncentrowanej na sprzedaży mieszkań popularnych i apartamentów o podwyższonym standardzie (stanowiącej do 62% przychodów ze sprzedaży produktów 2004 roku i 70% w 2005 roku) Spółka była w stanie osiągnąć istotny wzrost skali działalności.

Znacząca część przychodów (około 38% przychodów ze sprzedaży produktów osiągniętych w 2005 roku) pochodziła i będzie pochodziła w przyszłości ze sprzedaży mieszkań popularnych, która generuje zadowalającą marżę. Dodatkowym czynnikiem, który sprawia, że produkty z tego segmentu rynkowego są atrakcyjne dla Spółki, jest dostępność odpowiednich gruntów zarówno w otoczeniu dotychczas zrealizowanych projektów, jak i w nowych lokalizacjach na obrzeżach miasta.

Znacząca część przychodów (około 32% przychodów ze sprzedaży produktów osiągniętych w 2005 roku) pochodziła i będzie pochodziła w przyszłości ze sprzedaży apartamentów o podwyższonym standardzie. Liczba i skala projektów realizowanych w tym segmencie rynku będzie mniejsza niż w segmencie mieszkań popularnych, jednakże z powodu wyższej ceny za metr kwadratowy apartamentów można tu osiągnąć wyższą marżę. Zarząd Spółki spodziewa się, że w dłuższym horyzoncie czasowym popyt na mieszkania w tym segmencie wzrośnie wraz z rosnącym poziomem dochodów i zamożności potencjalnych klientów.

Sprzedaż apartamentów luksusowych będzie odgrywała w działalności gospodarczej spółki Dom Development znacznie mniejszą rolę niż sprzedaż w niższych segmentach rynkowych. Przewiduje się, iż udział lokali z tego segmentu w przychodach ze sprzedaży zmaleje. Mniejsza aktywność w tym obszarze jest wynikiem stosunkowo małego popytu i ograniczonej dostępności gruntów pod zabudowę odpowiednich dla tego typu projektów. Z uwagi na powyższe potencjał wzrostu segmentu apartamentów luksusowych jest mniejszy niż innych segmentów rynku.

Segment domów jednorodzinnych nie stanowi obecnie głównego obszaru działalności Spółki, chociaż zamierza ona zachować aktywność w tej dziedzinie i w dalszym ciągu realizować innowacyjne projekty deweloperskie.

Przychody ze sprzedaży własnych produktów w podziale na główne grupy produktowe (w tys. zł)

Sprzedaż	I poł. 2006		2005		2004		2003	
	(w tys. zł)							
Mieszkania popularne	156.882	47%	197.132	38%	179.770	52%	266.025	92%
Apartamenty o podwyższonym standardzie	112.311	33%	163.782	32%	35.722	10%	3.413	1%
Apartamenty luksusowe	28.402	8%	92.934	18%	117.237	34%	7.865	3%
Domy	39.146	12%	59.112	12%	13.903	4%	12.451	4%
Ogółem	336.741	100%	512.959	100%	346.632	100%	289754	100%

Źródło:

Przychody netto ze sprzedaży produktów, nabytych towarów i usług (w tys. zł)

Sprzedaż	I poł. 2006		2005		2004		2003	
	(w tys. zł)							
Produkty (mieszkania i domy)	336.741	96%	512.959	95%	346.632	93%	289.754	94%
Towary	-	0%	-	0%	3.795	1%	984	<1%
Usługi	12.334	4%	24.207	5%	20.780	6%	16.152	5%
Ogółem	349.075	100%	537.166	100%	371.207	100%	306.890	100%

Źródło: Spółka

5.2 Strategia geograficzna

Obecnie Spółka działa wyłącznie w Warszawie, która stanowi najbardziej atrakcyjny rynek w Polsce. Dzieje się tak z dwóch powodów: po pierwsze, rynek warszawski jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce (udział rynku warszawskiego we wszystkich nowych lokalach mieszkalnych oddanych w Polsce w 2005 roku stanowił około 30%); po drugie, występują na nim najwyższe ceny powierzchni mieszkaniowej za metr kwadratowy. W opinii Zarządu, Spółka osiągnęła swój cel zdobycia pozycji wiodącego dewelopera mieszkaniowego na warszawskim rynku, mierząc według przychodów.

Przychody ze sprzedaży produktów według segmentów geograficznych (w tys. zł)

Sprzedaż	I poł. 2006		2005		2004		2003	
Miasto Warszawa (w granicach administracyjnych miasta)	336.741	100%	511.926	100%	342.123	99%	282.644	98%
Okolice Warszawy (obszar metropolitalny)	-	0%	1.033	0%	4.509	1%	7.110	2%
Ogółem	336.741	100%	512.959	100%	346.632	100%	289.754	100%

Źródło: Spółka

5.2.1 Strategia w zakresie banku ziemi w Warszawie

Podstawowym celem w zakresie tworzenia banku ziemi jest nabycie dostatecznej ilości gruntów pod zabudowę na obszarze Warszawy, co umożliwi utrzymanie i dalsze wzmocnienie wiodącej pozycji Spółki na rynku oraz zapewni jej dalszy wzrost. Zarząd Spółki wdraża obecnie strategię w zakresie banku ziemi mającą na celu zabezpieczenie wystarczającej ilości gruntu na co najmniej cztery lata działalności (przy założeniu zachowania obecnej skali działalności). Rosnące zainteresowanie konkurencyjnych firm warszawskim rynkiem nieruchomości sprawiło, iż Spółka zintensyfikowała wysiłki w kierunku rezerwacji odpowiednich gruntów pod zabudowę w wybranych rejonach miasta. Ramy czasowe, w granicach których zakupiony grunt staje się terenem budowy, na ogół nie przekraczają 12 miesięcy. Na koniec czerwca 2006 roku Spółka miała do dyspozycji nowe grunty będące jej własnością lub zabezpieczone na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży, umożliwiające jej budowę i przekazanie 8.442 lokali mieszkalnych, co odpowiada w przybliżeniu okresowi 9 lat realizacji projektów, przyjmując jako poziom odniesienia liczbę lokali oddanych do użytku w 2005 roku.

5.2.2 Możliwości inwestycyjne poza Warszawą

Celem drugoplanowym Spółki jest wejście w odpowiednim momencie na rynki innych miast w Polsce. Dotychczas, zważywszy na wielkość i tempo wzrostu rynku warszawskiego, jak również wiodącą pozycję Spółki na tym rynku, nie zaistniała konieczność ekspansji na rynki innych miast. Spółka śledzi rozwój wydarzeń na rynku mieszkaniowym innych ośrodków miejskich w Polsce. Jeśli pojawią się odpowiednie możliwości realizacji projektów w innych miastach, Spółka rozważy wejście na nowe rynki. Obecnie badanych jest kilka strategii dotyczących potencjalnej ekspansji rynkowej Spółki.

XII. OTOCZENIE RYNKOWE

1 Warunki makroekonomiczne

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce jest kluczowym czynnikiem determinującym kondycję polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Poniższe kluczowe wskaźniki ekonomiczne dobrze charakteryzują stan polskiej gospodarki:

- Wzrost Produktu Krajowego Brutto (PKB), który odzwierciedla ogólny poziom aktywności gospodarczej i wzrost koniunktury.
- Poziom bezrobocia.
- Wzrost płac realnych brutto, który odzwierciedla zdolność danej gospodarki do zwiększenia dochodów osób pracujących.
- Wskaźnik inflacji, który ma wpływ na politykę Rady Polityki Pieniężnej w zakresie stóp procentowych, stabilność kursów wymiany i ogólne zaufanie gospodarcze.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne 2004-2007E*

	2004	2005	2006E	2007E
PKB (wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku)	5,3	3,2	4,4	4,6
Średnia roczna inflacja (wzrost cen w % w stosunku do poprzedniego roku)	3,5	2,1	0,9	2,2
Płace realne brutto (wzrost płac w % w stosunku do poprzedniego roku)	0,5	2,0	3,1	3,3
Bezrobocie (stopa wyrażona w %)	19,0	17,6	16,5	15,5
Referencyjna stopa procentowa NBP	6,5	4,5	4,0	bd

*E – oznacza estymację przyszłych wskaźników makroekonomicznych dokonaną przez IBnGR

Źródło: „Kwartalne prognozy makroekonomiczne”, nr 50, IBnGR.

Od 2004 r. Polska gospodarka należy do najszybciej rozwijających się gospodarek Unii Europejskiej. Tempo wzrostu PKB w 2005 roku wyniosło 3,2%, natomiast przewiduje się, iż w roku 2006 i 2007 wyniesie ono powyżej 4%. Taki wzrost w połączeniu ze stosunkowo niską stopą inflacji wskazuje, że gospodarka przeżywać będzie prawdopodobnie dynamiczny rozwój ekonomiczny w przyszłości. Przewiduje się, że poprawiający się stan gospodarki prowadzić będzie do wzrostu zatrudnienia, przy czym prognozuje się, że stopa bezrobocia spadnie z 17,6% na koniec 2005 roku do 15,5% na koniec 2007 roku, co oznacza spadek o prawie 12% w ciągu dwóch lat. Brak presji inflacyjnej umożliwił Radzie Polityki Pieniężnej obniżenie stóp procentowych z 6,5% w 2004 roku do 4% w czerwcu 2006 roku.

Analiza kluczowych wskaźników makroekonomicznych za pierwszy kwartał 2006 roku wskazuje, że spełniają się optymistyczne prognozy dotyczące rozwoju gospodarczego Polski w br.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne (pierwszy kwartał 2006 roku)

Wzrost w I kwartale 2006 w porównaniu z IV kw. 2005 (w stos. rocznym)	
PKB	4,7%
Wzrost płac realnych brutto	3,8%
Stopa wyrażona w % w I kw. 2006	
Stopa inflacji (rok do roku)	0,6%
Bezrobocie	17,8%

Źródło: „Kwartalne prognozy makroekonomiczne”, nr 50, IBnGR.

Poprawiająca się sytuacja makroekonomiczna prawdopodobnie wywrze dodatkowy wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to z następujących czynników:

- Wzrost zatrudnienia może zwiększyć liczbę konsumentów, których będzie stać na dokonanie zakupu nieruchomości.
- Wzrastająca zamożność i dochody społeczeństwa, połączone z niskim i stabilnym poziomem stóp procentowych, prawdopodobnie sprawią, że nieruchomości mieszkaniowe staną się bardziej dostępne cenowo dla konsumentów.

2 Sytuacja gospodarcza w Warszawie

Miasto Warszawę, obejmujące 18 dzielnic, w 2004 roku zamieszkiwała populacja licząca około 1,69 mln osób, podczas gdy ludność miasta Warszawy wraz z obszarem metropolii szacowano zgodnie z Raportem Reas na około 2,7 mieszkańców.

Warszawski rynek, na którym działa Spółka, jest nie tylko największym rynkiem w Polsce, lecz również najzamożniejszym regionem Polski. Stopa bezrobocia w mieście Warszawie, która w marcu 2006 roku wynosiła według GUS 5,5%, jest dużo niższa od średniej krajowej i od roku 2001 nie przekraczała 7%. Płace w Warszawie są również znacząco wyższe od średniej krajowej w Polsce, zaś mieszkańcy Warszawy zatrudnieni w sektorze prywatnym zarabiali w 2004 roku 35% więcej niż wynosiła średnia krajowa (GUS).

3 Warszawski rynek nieruchomości mieszkaniowych

3.1 Popyt na mieszkania w Warszawie

Wiele czynników może wpływać na popyt na nowo wybudowane nieruchomości mieszkaniowe w Warszawie. Zaliczyć do nich można:

- starzejące się i niskiej jakości zasoby mieszkaniowe;
- trendy migracyjne;
- rosnącą liczbę gospodarstw domowych;
- łatwy dostęp do atrakcyjnych produktów kredytowych; oraz
- stosunek dochodów klientów do cen nieruchomości.

3.2 Starzejące się i niskiej jakości zasoby mieszkaniowe

Według Raportu Reas szacuje się, iż w samym mieście Warszawie ok. 600.000 osób mieszka w 150.000 lokali mieszkaniowych w blokach zbudowanych z wielkiej płyty, z których wiele jest w bardzo złym stanie. Stanowi to około 21% całkowitej liczby lokali mieszkalnych w Warszawie, wynoszącej ok. 700.000.

3.3 Trendy migracyjne

Trendy demograficzne najprawdopodobniej będą miały dodatni wpływ na popyt na mieszkania w średniej i długiej perspektywie czasowej. Zgodnie z modelem demograficznym opracowanym przez Reas Konsulting przewiduje się, że liczebność populacji Warszawy pozostanie stosunkowo stała do 2012 roku. Prognozuje się, że trendy migracyjne pomiędzy miastem Warszawą a jego obszarem metropolitalnym, jak również pomiędzy dzielnicami będą wywierać wpływ na popyt na określone typy lokali mieszkalnych. Na przykład do Warszawy co roku przyjeżdża około 20.000 młodych ludzi z zamiarem rozpoczęcia kariery zawodowej. Ich liczba prawdopodobnie zwiększy popyt w segmencie mieszkań popularnych. Na drugim krańcu spektrum mieszczą się dojrzały i zamożniejsi mieszkańcy, którzy przenoszą się z centralnych dzielnic Warszawy na przedmieścia, szukając większych powierzchni mieszkalnych, często w domach jednorodzinnych.

Dzielnice takie jak Białoleka i Ursynów notowały dotychczas znaczną imigrację netto, przyciągając duże liczby mieszkańców z okolic podmiejskich do nowych kompleksów mieszkalnych. Mieszkańcy ci często pragną przenieść się do lokalizacji w granicach administracyjnych miasta Warszawy, aby zminimalizować rosnące problemy związane z komunikacją pomiędzy centrum Warszawy, a niektórymi rejonami podmiejskimi. Według Reas Konsulting, w samym tylko 2004 roku napływ netto do tych dwóch dzielnic wyniósł ponad 6.000 osób. To wyjaśnia popularność, jaką cieszą się niektóre projekty Spółki, takie jak *Derby* i *Akacje* na Białolece oraz *Olimpia* na Ursynowie.

3.4 Wzrost liczby gospodarstw domowych

Liczba gospodarstw domowych w Warszawie stale rośnie, głównie z powodu stosunkowo młodej populacji składającej się w dużej części z ludzi młodych, którzy opuszczają domy rodzinne i zakładają własne gospodarstwa domowe (prawie 30% populacji jest w wieku od 20 do 29 lat). Jednocześnie rosnąca liczba rozwodów tworzy coraz więcej jednoosobowych gospodarstw domowych. Według Reas Konsulting przewiduje się, iż do roku 2010 przeciętna statystyczna wielkość gospodarstwa domowego zmniejszy się o około 10%. Wytworzy to dodatkowy popyt na mieszkania oprócz popytu wynikającego z szacowanego przez Reas Konsulting deficytu 100.000 lokali.

3.5 Łatwy dostęp do przystępnych cenowo produktów kredytowych

W ciągu ostatnich lat nastąpił wyraźny wzrost w zakresie finansowania zakupu mieszkań kredytem bankowym spowodowany rosnącą zamożnością społeczeństwa i spadkiem stóp procentowych. Według danych NBP wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki komercyjne w ostatnich latach stale rośnie, osiągając w 2005 roku poziom 44,5 mld zł, co w stosunku do poziomu z roku 2002 wynoszącego 19,7 mld zł stanowi wzrost w okresie czterech lat o 151%. Od 2004 roku do 2005 roku wzrost wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniósł 14,5 mld zł, czyli w ujęciu procentowym o 41%.

Według danych publikowanych przez Związek Banków Polskich w ciągu pierwszych pięciu miesięcy br. wzrost na rynku kredytów mieszkaniowych jest kontynuowany, a kredyty tego typu stają się coraz bardziej dostępne. Średnia wartość kredytów mieszkaniowych wzrosła od 2002 roku do maja 2006 roku z kwoty około 60.000 zł do około 140.000 zł, tzn. o 133%.

Oprócz dużego wzrostu wartości udzielonych kredytów wskaźnik zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych do PKB wzrósł w Polsce do około 6%, co nadal jest poziomem bardzo niskim w porównaniu ze wskaźnikiem rzędu 50-60% notowanym w najzamożniejszych krajach UE. Według prognoz Związku Banków Polskich poziom zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych może w ciągu następnych 15 lat wzrosnąć do 250 mld zł, co stanowi pięciokrotny wzrost od roku 2005 do 2020.

3.6 Stosunek dochodów do cen nieruchomości

Badania przeprowadzone przez Reas Konsulting wskazują, że spośród segmentów, w których działa Emitent, popyt na mieszkania popularne będzie wzrastał najszybciej. Reas Konsulting opiera to założenie na analizie wzajemnych zależności pomiędzy cenami nieruchomości a dochodami. Biorąc pod uwagę, że ceny nieruchomości w ciągu ostatnich dwóch lat rosły dużo szybciej niż poziom dochodów, nieruchomości stały się mniej dostępne cenowo, wskutek czego spadła przeciętna powierzchnia kupowanych mieszkań. Jednakże Reas Konsulting przewiduje, że ta tendencja spowoduje silny popyt na produkty o dobrej jakości, położone jednak w tańszych lokalizacjach, takie jak mieszkania oferowane przez Spółkę w ramach jej asortymentu produktów z segmentu mieszkań popularnych.

3.7 Podaż lokali mieszkalnych w Warszawie

Lokale przekazane do użytku na terenie Warszawy

Rok	Liczba lokali
2000	14.408
2001	16.278
2003	13.101
2004	12.920
2005	10.300

Źródło: GUS

Spółka postrzega rynek nowych mieszkań w mieście Warszawie jako podstawowy obszar swojej działalności. W 2005 roku wielkość tego rynku liczona w oparciu o liczbę mieszkań oddanych do użytku wyniosła wg GUS 14.431 mieszkań. Wzrost wielkości rynku w okresie od 2004 roku do 2005 roku wyniósł około 40% i odzwierciedlał znaczące ożywienie w zakresie liczby mieszkań oddawanych do użytku.

3.8 Konkurencja

Według badań Reas Konsulting w latach 2005-2006 spółka Dom Development była drugim co do wielkości (pod względem liczby oddanych do użytku lokali mieszkalnych) deweloperem oferującym mieszkania w budynkach wielorodzinnych w Warszawie, zaś jej udział rynkowy wynosił 7,6%. Reas Konsulting szacuje, że w 2005 roku działalność czołowych pięciu deweloperów stanowiła około 30% rynku mieszkań w budynkach wielorodzinnych, natomiast działalność czołowych dziesięciu stanowiła około 40%. Zarząd Spółki ma jednocześnie świadomość pojawienia się nowej konkurencji w postaci wchodzących na rynek firm zagranicznych.

Zarząd Spółki postrzega firmy: J.W. Construction, Budimex Nieruchomości, Dolcan i Acciona Nieruchomości za najpoważniejszych konkurentów w segmencie mieszkań popularnych. W segmencie apartamentów o podwyższonym standardzie silną konkurencję stanowią Echo Investment S.A., Marvipol S.A., Pirelli Pekao Real Estate, Acciona Nieruchomości, Fadesa Prokom i kilka małych firm zagranicznych, które realizują pojedyncze projekty, często w dobrej lokalizacji, cechujące się atrakcyjną architekturą i wysoką jakością wykonania. W segmencie apartamentów luksusowych szczególnie aktywne są firmy ORCO Property Group oraz Ghelamco Polska.

Konkurencja w segmencie domów jednorodzinnych jest mocno rozdrobniona – są to małe lokalne projekty realizowane przez niewielkie firmy.

W opinii Zarządu spółka Dom Development osiągnęła na rynku ugruntowaną i silną pozycję, zaś czynnikami, które kreują jej przewagę konkurencyjną, są:

- Rozwinięta silna marka, rozpoznawana jako symbol jakości i wiarygodności.
- Efektywne zakupy gruntów o wartości około 425.000.000 zł w ciągu ostatnich 3,5 lat (2003 – pierwsza połowa 2006) sprawiły, że Spółka jest jednym z największych nabywców gruntów na rynku warszawskim; zabezpieczenie gruntów w warunkach coraz ostrzejszej konkurencji na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową stanie się w przyszłości źródłem rosnącej przewagi nad konkurencją.
- Efektywny proces sprzedaży i marketingu funkcjonujący wewnątrz firmy umożliwiający Spółce pełną kontrolę jej działalności w tym zakresie.

- Efektywne zarządzanie i kontrola nad projektami deweloperskimi, jak również ścisła współpraca z wykonawcami budowlanymi i firmami architektonicznymi pozwalająca na terminowe i zrealizowane zgodnie z budżetem ukończenie dużych i skomplikowanych projektów.
- Znakomite relacje z wieloma bankami zapewniające źródła finansowania.

4 Wpływ czynników nadzwyczajnych

Od początku roku 2003 do daty zatwierdzenia Prospektu na działalność Grupy Emitenta nie miały wpływu żadne czynniki nadzwyczajne.

5 Uzależnienie Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych

5.1 Umowy handlowe

W ramach normalnego toku działalności Emitent i Fort Mokotów sp. z o.o. zawierają umowy z generalnymi wykonawcami i z projektantami oraz umowy o zakup gruntów. Na dzień zatwierdzenia Prospektu łączna wartość umów zawartych przez te podmioty z generalnymi wykonawcami wynosi 866.531.543,01 zł, zaś z projektantami 48.948.375,50 zł. Na dzień zatwierdzenia Prospektu Grupa zawarła umowy przedwstępne zakupu gruntów o wartości ponad 136.000.000 zł.

Emitent w ramach prowadzonej przez siebie działalności nie jest uzależniony od umów handlowych.

5.2 Umowy leasingowe

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent jest stroną 33 umów leasingowych, w tym 31 umów leasingu finansowego i dwóch umów leasingu operacyjnego. Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu Fort Mokotów sp. z o.o. jest stroną 3 umów leasingowych, w tym 1 umowy leasingu finansowego i 2 umów leasingu operacyjnego. Umowy te dotyczą samochodów użytkowanych przez Spółkę.

Emitent w ramach prowadzonej przez siebie działalności nie jest uzależniony od umów leasingowych.

5.3 Umowy przemysłowe i nowe procesy produkcyjne

Emitent nie jest stroną umów przemysłowych lub umów dotyczących nowych procesów produkcyjnych i nie jest uzależniony od takich umów.

5.4 Umowy finansowe

Emitent w ramach prowadzonej przez siebie działalności nie jest uzależniony od umów finansowych.

5.5 Patenty lub licencje

Emitent nie posiada patentów.

Emitent posiada licencje wskazane w Rozdziale XVII *Badania i rozwój, patenty i licencje*. Jednakże posiadane przez Emitenta licencje nie odgrywają istotnej roli w działalności Emitenta.

Emitent nie jest uzależniony od patentów lub licencji.

6 Założenia dla wszelkich stwierdzeń, oświadczeń i komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Założenia dla wszelkich stwierdzeń, oświadczeń i komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej zostały poczynione w oparciu o następujące opublikowane materiały źródłowe:

- Warszawski Rynek Mieszkaniowy 2005/2006 – raport firmy Reas Consulting.
- „Kwartalne Prognozy Makroekonomiczne”, nr 50, wyd. przez IBnGR.
- Oficjalne dane statystyczne podawane przez GUS i NBP.

Wszędzie tam, gdzie przedmiotowe źródła nie zostały wskazane, założeniem dla wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej spółki Dom Development jest wiedza Zarządu o działalności Grupy i jej pozycji konkurencyjnej.

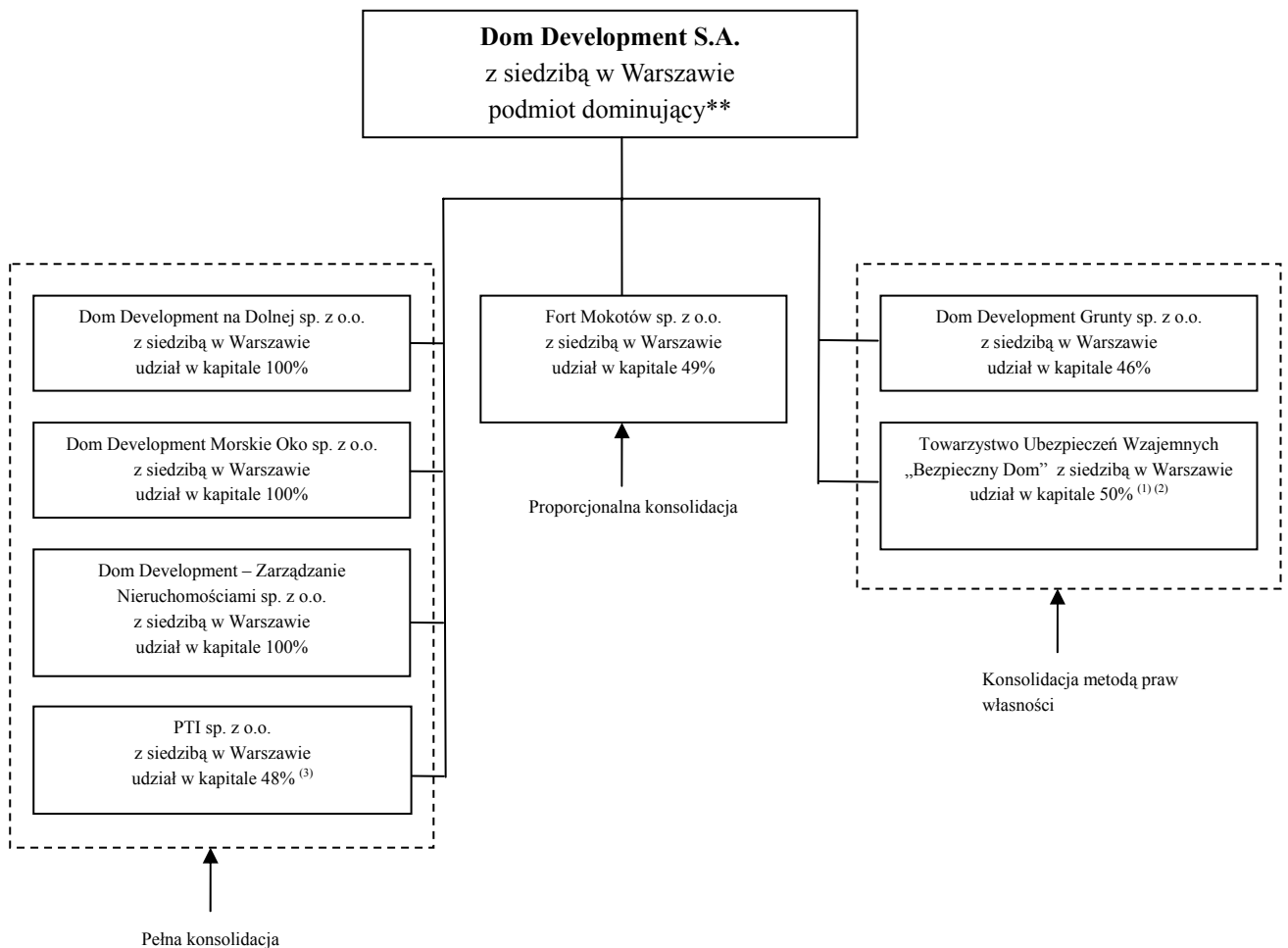
XIII. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

1 Opis Grupy Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej Grupie

Podmiotem dominującym w Grupie jest Dom Development S.A., spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu podmiot dominujący – Dom Development S.A. – był kontrolowany przez spółkę Dom Development B.V., która posiada 83,06% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi udziały w kapitale zakładowym powyżej 5% są Jarosław Szanajca, z udziałem 8,24%, oraz Grzegorz Kiełpsz, z udziałem 6,61%. Pozostałe Akcje Dom Development S.A. są posiadane głównie przez kluczowych pracowników Spółki i Zarząd Spółki.

Struktura organizacyjna Grupy*



* podany udział Dom Development S.A. w kapitale poszczególnych podmiotów tożsamy jest z jego udziałem w zgromadzeniu wspólników

** Dom Development S.A. nie jest podmiotem dominującym względem spółki Fort Mokotów sp. z o.o., która jest wspólnym przedsięwzięciem (joint venture) Dom Development S.A. i PKO Inwestycje, wspólnie kontrolowanym przez Emitenta

(1) Fort Mokotów sp. z o.o. dodatkowo posiada udziały w wysokości 5% w Towarzystwie Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

(2) Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” będzie podlegało konsolidacji pełnej w roku obrotowym 2006, co jest wynikiem zwiększenia udziału Emitenta w kapitale tej spółki z 40% do 50% w lipcu 2006 r.

(3) Dom Development Grunty sp. z o.o. dodatkowo posiada udziały w wysokości 12% w PTI sp. z o.o., co powoduje konieczność konsolidacji PTI sp. z o.o. przez Spółkę metodą pełną

2 Pozycja Emitenta w Grupie

Dom Development S.A. prowadzi projekty deweloperskie, jak również pozyskuje finansowanie zewnętrzne niezbędne do prowadzenia działalności. W kilku przypadkach Emitent zdecydował o utworzeniu spółek celowych przede wszystkim do realizacji określonych projektów deweloperskich. Zakres działalności tych spółek został opisany poniżej.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu istotną rolę w Grupie odgrywają: spółka Fort Mokotów sp. z o.o. (joint venture) realizująca projekt Marina Mokotów oraz spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. obsługująca procedury zakupów niektórych gruntów dokonywanych na zlecenie Dom Development S.A.

3 Opis spółek wskazanych w strukturze organizacyjnej Grupy

Dom Development na Dolnej sp. z o.o., której Spółka jest jedynym wspólnikiem, została zawiązana jako spółka celowa do realizacji projektu, lecz nie rozpoczęła działalności gospodarczej.

Dom Development Morskie Oko sp. z o.o., której Spółka jest jedynym wspólnikiem, została zawiązana jako spółka celowa do realizacji projektu *Rezydencja Morskie Oko*. Po ukończeniu tego projektu spółka ta rozpoczęła i kontynuuje działalność gospodarczą związaną z zarządzaniem nieruchomością – Rezydencją Morskie Oko.

Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o., której Spółka jest jedynym wspólnikiem, nie prowadzi działalności gospodarczej.

Fort Mokotów sp. z o.o. to spółka celowa wdrażająca projekt *Marina Mokotów*. Spółka Dom Development posiada w jej kapitale udział w wysokości 49%, podczas gdy PKO Inwestycje – spółka, będąca własnością PKO BP S.A. – posiada udział w wysokości 51%. Spółka została zawiązana na czas ograniczony, obejmujący okres realizacji projektu *Marina Mokotów*, lecz nie dłuższy niż do 31 grudnia 2011 roku.

Dom Development Grunty sp. z o.o., w której udział Spółki wynosi 46%, została zawiązana w celu obsługi procedur kupna gruntów dokonywanych na zlecenie Spółki

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”, w której udział Spółki wynosi 52,45% (50% bezpośrednio oraz 2,45% poprzez Fort Mokotów sp. z o.o.), została zawiązana w celu świadczenia usług ubezpieczeniowych w zakresie umów deweloperskich. Celem jej działalności jest ubezpieczanie ryzyka finansowego. Jej obecny zakres działalności jest ograniczony.

PTI sp. z o.o., w której udział Spółki wynosi 53,52% (48% bezpośrednio oraz 5,52% poprzez Dom Development Grunty sp. z o.o.), została zawiązana jako spółka celowa do realizacji projektu deweloperskiego.

4 Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta

- Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.
- Dom Development na Dolnej sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.
- Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.
- Dom Development Grunty sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent posiada 46% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, co daje prawo do 46% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka jest zależna w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, gdyż wszyscy członkowie zarządu tej spółki są jednocześnie członkami zarządu lub prokurentami Emitenta.
- PTI sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent posiada 48% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, co daje mu prawo do 48% głosów na zgromadzeniu wspólników. Dom Development Grunty sp. z o.o., podmiot zależny Emitenta, posiada 12% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, co daje prawo do 12% głosów na zgromadzeniu wspólników.

XIV. ŚRODKI TRWAŁE

1. Informacje dotyczące istniejących lub planowanych istotnych rzeczowych środków trwałych, w tym dzierzawionych nieruchomości, oraz istotnych obciążeń na nich ustanowionych

Spółka nie posiada i nie planuje nabycia istotnych rzeczowych aktywów trwałych. W okresie od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2005 roku udział rzeczowych aktywów trwałych w aktywach ogółem spadł z 2,5% do 1,3%. Aktywa te opisane są szczegółowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawionym w niniejszym Prospekcie.

2. Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta istotnych rzeczowych aktywów trwałych

W związku z faktem, iż Spółka nie posiada istotnych rzeczowych aktywów trwałych, nie istnieją wymogi i zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczonych aktywów trwałych.

XV. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

1 Najważniejsze czynniki wpływające na działalność i wyniki finansowe Grupy

Rok obrotowy Emitenta trwa od 1 stycznia do 31 grudnia.

2 Sytuacja finansowa Grupy, jej zmiany i wynik na działalności operacyjnej oraz opis przyczyn istotnych zmian w zakresie koniecznym do zrozumienia i oceny działalności Emitenta jako całości

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Dom Development (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Przychody ze sprzedaży, z czego:	349.075	192.025	537.166	371.207	306.890
- ze sprzedaży produktów	336.741	182.216	512.959	346.632	289.754
- ze sprzedaży usług	12.334	9.808	24.207	20.780	16.152
- ze sprzedaży towarów	—	1	—	3.795	984

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

W okresie od 2003 do 2005 roku Grupa zanotowała znaczący wzrost przychodów ogółem. Wzrost ten był przede wszystkim wynikiem sprzedaży produktów w postaci mieszkań, domów jednorodzinnych i powierzchni handlowych zlokalizowanych w projektach wielorodzinnych, przy czym przychody ze sprzedaży tego typu stanowiły, odpowiednio, 94,4%, 93,4% i 95,5% przychodów ogółem. W 2004 roku wzrost przychodów z tytułu sprzedaży produktów wyniósł prawie 19,6% w porównaniu z rokiem 2003; w 2005 roku wyniósł on 48,0% w porównaniu z rokiem poprzednim. Osiągnięcie tak znacznego wzrostu, zwłaszcza w 2005 roku, było wynikiem wyjątkowo silnego wzrostu popytu na mieszkania na rynku warszawskim oraz zdolności Spółki do spełnienia oczekiwań klientów pod względem lokalizacji i architektonicznej koncepcji projektów. Jednocześnie Grupa osiągała wyższe marże na sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży usług w ciągu tego okresu kształtowały się w przedziale 16-24 mln zł. Obejmowały one głównie przychody osiągnięte przez Grupę z tytułu administrowania wybudowanymi przez siebie budynkami, jak również przychody ze sprzedaży usług i prowizje od sprzedaży dokonywanej w imieniu spółki Fort Mokotów sp. z o.o.

Przychody ze sprzedaży towarów wynikały głównie ze sprzedaży nadwyżek gruntów niewykorzystywanych w realizacji określonych projektów. Przychody te są sporadyczne i mają marginalne znaczenie dla wyników finansowych Grupy.

Wyniki za I poł. 2006 roku wskazują na kontynuowanie bardzo dynamicznego trendu wzrostowego w obszarze przychodów, co jest szczególnie dobrze widoczne w porównaniu z wynikami za I poł. 2005 roku.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku wyników Dom Development (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Koszt własny sprzedaży	244.885	149.251	407.674	298.047	252.541
Koszt sprzedanych produktów	235.812	141.395	391.463	282.400	240.660
Koszt sprzedanych usług	9.073	7.856	16.211	14.412	11.135
Koszt sprzedanych towarów	—	—	—	1.235	746
Koszty sprzedaży	10.441	9.576	21.571	17.944	15.061
Koszty ogólnego zarządu	17.463	17.750	31.904	30.471	22.423

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Pozostałe przychody operacyjne	2.293	1.681	3.780	4.701	4.473
Pozostałe koszty operacyjne.....	5.546	1.064	8.289	5.796	3.574
Zysk operacyjny.....	73.033	16.065	71.508	23.650	17.763
EBITDA	73.830	16.929	73.259	25.132	19.041

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Analiza kosztów operacyjnych za lata 2003-2005 wskazuje, że największa ich część związana jest z kosztami sprzedanych produktów, co jest zgodne z charakterem działalności Grupy. Koszty z tego tytułu stanowiły w latach 2003, 2004 i 2005, odpowiednio, 83,0%, 81,5% i 84,9% kosztów operacyjnych Grupy. Jednocześnie koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu w ciągu przedmiotowego okresu rosły znacznie wolniej niż koszty sprzedanych produktów i przychody ze sprzedaży produktów, co wskazuje na znaczną poprawę operacyjnej efektywności Grupy. Osiągnięcie takich wyników było możliwe głównie dzięki działaniom podjętym przez Spółkę w 2004 roku, mającym na celu zwiększenie efektywności operacyjnej i produkcyjnej (realizacja projektów deweloperskich). Stosunek kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu do przychodów ze sprzedaży wynosił 12,2% w 2003 roku, 13,0% w 2004 roku, zaś w 2005 roku osiągnął poziom 10,0%. Taki spadek w latach 2003-2005 dowodzi znacznej poprawy efektywności operacyjnej Grupy.

Z danych finansowych za I poł. 2006 roku wynika, iż w strukturze kosztów operacyjnych utrwalone zostały pozytywne tendencje prowadzące do dalszej poprawy efektywności operacyjnej Grupy. W okresie I poł. 2006 roku koszty administracyjne spadły nieznacznie w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Zysk z działalności operacyjnej w latach 2003-2005 wzrósł znacząco. Jednakże znaczący wzrost w tej dziedzinie wystąpił dopiero w 2005 roku. Zysk operacyjny wzrósł z kwoty 17,8 mln zł w 2003 roku do blisko 23,7 mln zł w 2004 roku (wzrost o 33,1%) oraz 71,5 mln zł w 2005 roku (co stanowi ponadtrzykrotny wzrost wyniku operacyjnego w porównaniu z rokiem 2004).

Silny trend wzrostowy był kontynuowany w I poł. 2006 roku, co spowodowało, iż zysk operacyjny za pierwsze 6 miesięcy br. osiągnął poziom wyższy niż w całym 2005 roku.

Wzrost kosztów sprzedanych produktów, jak również w pozostałych kategoriach kosztów, zanotowany w latach 2003-2005 oraz I poł. 2006 roku był naturalną konsekwencją rozwoju działalności Spółki. Jednakże tempo tego wzrostu było mniejsze niż tempo wzrostu przychodów.

W ciągu analizowanego okresu uległa znacznej poprawie efektywność operacyjna. Wskaźnik EBITDA (wskaźnik EBITDA = (zysk (strata) operacyjny + amortyzacja)/Przychody ze sprzedaży ogółem)) wzrósł z poziomu 6,2% w 2003 roku do poziomu 6,8 % w 2004 roku (wzrost o około 9,0%), przy czym w 2005 roku Grupa osiągnęła wskaźnik w wysokości dwukrotnie wyższej (13,6%) w porównaniu z 2004 rokiem. W I poł. 2006 roku wskaźnik ten osiągnął bardzo wysoki poziom 21,2%.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku wyników Dom Development (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Przychody finansowe	1.622	2.292	3.801	3.455	1.578
Koszty finansowe.....	3.151	4.713	10.647	14.221	7.887
Zysk przed opodatkowaniem.....	71.505	13.644	64.662	12.883	11.454
Podatek dochodowy	13.529	2.045	12.512	2.321	4.488
Zysk netto	57.976	11.599	52.150	10.562	6.967

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

W latach 2003-2005 Grupa zanotowała wzrost zysku netto. Wysoki zysk netto został osiągnięty w 2005 roku, a jego wartość była blisko pięciokrotnie wyższa niż zysk netto osiągnięty w 2004 roku. Duży popyt na mieszkania oferowane przez Spółkę, jak również fakt, że Spółka była w stanie zaspokoić zwiększony popyt, oferując odpowiednio dużą liczbę lokali mieszkalnych w różnych realizowanych przez siebie projektach, miał największy wpływ na poziom zysku netto w 2005 roku. Lepsza efektywność operacyjna również wpłynęła na wzrost wyniku finansowego.

W I poł. 2006 roku te same czynniki przyczyniły się do bardzo dużego wzrostu zysku netto, który przewyższył zysk netto zanotowany w całym 2005 roku.

Koszty finansowe, wykazywane bezpośrednio w rachunku wyników, wynikają przede wszystkim z kosztów obsługi zadłużenia odsetkowego i różnic kursowych związanych z kredytami wyrażonymi w walutach obcych, których nie można bezpośrednio przypisać kosztom poniesionym na realizację projektów deweloperskich. Odsetki z tytułu zaciągniętych kredytów, które można bezpośrednio przypisać produkcji w toku (przede wszystkim na finansowanie gruntów i budowy), są kapitalizowane w bilansie jako część kosztu produkcji w toku. Ta zasada rachunkowości została przyjęta z powodu długiego cyklu realizacji projektów deweloperskich, który przeciętnie trwa nie krócej niż dwa lata od momentu kupna gruntu. Wskaźnik obsługi odsetek z tytułu zadłużenia do EBITDA w ciągu analizowanego okresu wynosił 8,8 na dzień 30 czerwca 2006 roku, 2,7 na dzień 31 grudnia 2005 roku, 1,7 na dzień 31 grudnia 2004 roku i 1,6 na dzień 31 grudnia 2003 roku. Wyniki te wskazują na znaczne zwiększenie zdolności Grupy w zakresie obsługi kosztów jej zadłużenia.

Ogólny poziom kosztów ponoszonych przez Grupę na obsługę zadłużenia pozostaje na zadowalającym poziomie.

Skonsolidowane aktywa obrotowe Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Aktywa obrotowe.....	614.523	421.351	556.320	402.436	310.771
Zapasy.....	389.419	291.440	372.091	252.269	210.795
Inwestycje przeznaczone do obrotu ⁽¹⁾	—	—	—	10.000	93
Należności z tytułu towarów i usług oraz pozostałe należności.....	30.606	32.003	56.934	29.984	29.918
Pozostałe aktywa obrotowe.....	46.195	23.698	53.458	31.498	13.190
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	148.302	74.210	73.837	78.685	56.775

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

(1) W 2004 roku inwestycje przeznaczone do obrotu stanowiły obligacje Skarbu Państwa.

Aktywa obrotowe stanowią największą część aktywów ogółem (ich udział w ciągu analizowanego okresu kształtował się na poziomie przeszło 96%). Najważniejszym ich składnikiem jest produkcja w toku.

Znaczny wzrost wartości aktywów obrotowych w omawianym okresie (z kwoty 310,8 mln zł w 2003 roku do 556,3 mln zł w 2005 roku oraz 614,5 mln zł w I poł. 2006 roku) był wynikiem ekspansji Spółki w zakresie jej głównej działalności deweloperskiej związanej z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych. Wskutek powyższego wartość zapasów znacząco wzrosła o 76,5% do końca 2005 roku oraz o 84,7% w całym analizowanym okresie. Zapasy obejmują grunty, które zostały nabyte w celu realizacji przyszłych projektów i projektów w trakcie budowy (jako produkcja w toku).

Wzrost pozostałych składników aktywów obrotowych w ciągu analizowanego okresu był naturalnym rezultatem zwiększenia przez Spółkę skali jej działalności. Na wzrost tej kategorii w I poł. 2006 roku znaczący wpływ miał również wzrost środków pieniężnych.

Należności w 2005 roku obejmowały głównie należności z tytułu sprzedaży towarów i usług (15,7 mln zł), należności z tytułu podatków (16,6 mln zł) i środki dostarczone spółce stowarzyszonej Dom Development Grunty na kupno gruntów dla Spółki (24,6 mln zł). Należności w I poł. 2006 roku obejmowały głównie należności z tytułu sprzedaży towarów i usług (22,6 mln zł) oraz należności z tytułu podatków (7,5 mln zł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty kształtowały się w latach 2003-2004 na poziomie 56,8 mln zł w 2003 roku i 78,7 mln zł w 2004 roku. Na koniec 2005 roku ich wartość wynosiła 73,8 mln zł, natomiast na koniec I poł. 2006 roku osiągnęły poziom 148,3 mln zł. Ten poziom jest wystarczający, aby zapewnić bezpieczną i efektywną działalność Grupy. Wahanie wartości tej pozycji w analizowanym okresie wynika ze specyfiki działalności Grupy.

W 2004 roku obligacje Skarbu Państwa (inwestycje przeznaczone do obrotu) zostały włączone do struktury aktywów obrotowych jako aktywa nabyte w związku z polityką Grupy w zakresie zarządzania płynnością.

Wartość gruntów ujętych w skonsolidowanych zapasach Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Zapasy ogółem, z czego	389.419	291.440	372.091	252.269	210.795
Wartość gruntów	286.497	191.185	256.974	162.474	114.728
Zaliczki wpłacone na poczet gruntów	9.285	14.413	14.742	18.731	1.406
Udział gruntów (włącznie z zaliczkami wpłaconymi na poczet gruntów) w zapasach	76,0%	70,5%	73,0%	71,8%	55,1%

Źródło: Spółka

W ciągu analizowanego okresu wartość zapasów znacząco wzrosła, o 76,5% z kwoty 210,8 mln zł w 2003 roku do kwoty 372,1 mln zł w 2005 roku oraz o 84,7% do kwoty 389,4 mln zł na koniec I poł. 2006 roku. Można to przypisać działaniu dwóch czynników. Po pierwsze, wzrost wartości był skutkiem wzrostu skali działalności Grupy. Po drugie, Grupa utworzyła bank ziemi w celu zabezpieczenia gruntów pod przyszłe projekty. W okresie od 2003 do 2005 roku wartość gruntów wykazanych w pozycji „Zapasy” wzrosła z kwoty 114,7 mln zł do kwoty 257,0 mln zł, czyli o 124,1%. Ten znaczny wzrost wartości banku ziemi spowodował wzrost udziału wartości gruntów (z uwzględnieniem zaliczek wpłaconych na poczet zakupu gruntów) w zapasach z 55,1% w 2003 roku do 73,0% w 2005 roku.

Na koniec I poł. 2006 roku udział wartości gruntów (z uwzględnieniem zaliczek wpłaconych na poczet zakupu gruntów) w zapasach osiągnął poziom 76,0%.

Skonsolidowane należności i zobowiązania Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Należności długoterminowe	928	—	928	—	—
wyrażone w złotych	928	—	928	—	—
wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	—	—	—	—	—
Należności krótkoterminowe	30.606	32.003	56.934	29.984	29.918
wyrażone w złotych polskich	30.606	32.003	56.934	29.984	29.918
wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	—	—	—	—	—
Zobowiązania długoterminowe	233.187	208.179	155.729	167.586	104.710
wyrażone w złotych	229.600	134.877	148.375	95.576	20.474
wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	3.587	73.302	7.354	72.010	84.236

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Zobowiązania krótkoterminowe	210.238	140.169	284.545	175.678	147.209
wyrażone w złotych	202.529	140.067	249.368	175.575	139.365
wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	7.709	102	35.177	103	7.844

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe spółki Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

W okresie 2003-2005 oraz I poł. 2006 roku należności (z wyjątkiem nieznacznej kwoty w 2005 roku i w I poł. 2006) składały się wyłącznie z należności krótkoterminowych. W ciągu analizowanego okresu nie występowały należności w walutach obcych. Większość należności krótkoterminowych były to należności z tytułu dostaw i usług, zaś pozostałe należności krótkoterminowe dotyczyły środków finansowych przekazywanych podmiotowi stowarzyszonemu na kupno gruntów.

Struktura zobowiązań obejmowała zarówno zobowiązania krótkoterminowe, jak i długoterminowe wyrażone w złotych i walutach obcych.

Największą część zobowiązań długoterminowych wyrażonych w złotych stanowią długoterminowe kredyty i pożyczki, jak również zobowiązania z tytułu obligacji. Inną znaczącą pozycją w strukturze tych zobowiązań są rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzone przez Grupę z powodu przejściowych różnic pomiędzy momentem uznania dochodu do celów rachunkowości oraz momentem uznania dochodu do celów rachunkowych.

Długoterminowe zobowiązania wyrażone w walutach obcych obejmują długoterminowe kredyty i pożyczki denominowane w walutach obcych. Ich znaczenie znacznie zmalało w analizowanym okresie w wyniku dokonanych spłat, włącznie z decyzją Spółki o wcześniejszej spłacie kredytu z EBRD, wskutek czego zobowiązania te w roku 2005 zostały ujęte w zobowiązaniach krótkoterminowych. Obecnie zobowiązania te obejmują pożyczki udzielone Spółce przez głównego akcjonariusza Spółki.

Największą pozycję w krótkoterminowych zobowiązaniach wyrażonych w złotych, jaka wystąpiła w 2005 roku oraz I poł. 2006 (jak również w latach poprzednich), stanowiły głównie zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące przede wszystkim usług budowlanych (60,8 mln zł w 2003 roku, 72,6 mln zł w 2004 roku, 132,3 mln zł w 2005 roku oraz 133,6 mln zł w I poł. 2006 roku). Znaczący wzrost zanotowany w 2005 roku spowodowany był zakupem określonego gruntu, w przypadku którego znaczna część płatności jest odroczone na przyszłe okresy. Pozostałe istotne pozycje obejmowały część zobowiązań wynikających z zadłużenia kredytowego o bliskim terminie wymagalności, które wyniosły 60,7 mln zł w 2003 roku, 58,9 mln zł w 2004 roku, 107,0 mln zł w 2005 roku i 46,0 mln zł w I poł. 2006, jak również rozliczenia międzyokresowe, które wyniosły 19,0 mln zł w 2003 roku, 35,9 mln zł w 2004 roku, 36,4 mln zł w 2005 roku i 23,5 mln zł w I poł. 2006 – ta pozycja obejmuje głównie rozliczenie kosztów planowanych, lecz jeszcze niewykonanych prac związanych z końcową fazą realizacji projektów oraz koszty prac wykonanych, lecz jeszcze niezafakturowanych przez wykonawców.

Krótkoterminowe zobowiązania wyrażone w walutach obcych obejmują bieżącą kwotę całkowitego zadłużenia wyrażonego w walutach obcych. Wzrost tej pozycji w 2005 był wynikiem podjętej przez Spółkę decyzji o dokonaniu wcześniejszej spłaty pozostałej części kredytu długoterminowego na kwotę 8,0 mln EUR zaciągniętego w EBRD, wskutek czego pozycja ta została przeniesiona z pozycji zobowiązań długoterminowych do pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

Skonsolidowane aktywa trwałe Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Aktywa ogółem.....	635.368	440.987	573.684	419.789	322.550
Aktywa trwałe.....	20.845	19.636	17.364	17.353	11.779
Wartości niematerialne i prawne.....	335	448	394	138	111
Rzeczowe aktywa trwałe.....	7.608	8.199	7.265	8.169	8.032
Inwestycje w podmioty stowarzyszone.....	512	849	559	949	17
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	11.463	10.140	8.218	8.087	3.096
Należności długoterminowe.....	928	—	928	—	—
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.....	—	—	—	9	522

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Większość aktywów trwałych Spółki to rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują głównie środki transportu i wyposażenie wykorzystywane przez Spółkę w jej działalności gospodarczej.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają głównie z naliczonych memoriałowo kosztów i rezerw, jak również strat podatkowych do odliczenia w przyszłych okresach (w Fort Mokotów sp. z o.o.). Ten składnik bilansu powinien być analizowany łącznie z rezerwami na odroczony podatek dochodowy.

W latach 2003-2005 oraz I poł. 2006 aktywa trwałe miały stosunkowo mały udział w strukturze aktywów ogółem, osiągając udział 3,7% w 2003 roku, 4,1% w 2004 roku, 3,0% w 2005 roku oraz 3,3% w I poł. 2006, co jest sytuacją typową dla spółek prowadzących ten rodzaj działalności.

Skonsolidowane kapitały własne i zobowiązania Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Kapitał własny i zobowiązania ogółem.....	635.368	440.987	573.684	419.789	322.550
Kapitał podstawowy.....	21.854	21.854	21.854	21.854	21.854
Kapitał własny.....	191.943	92.639	133.411	76.525	70.631
Zobowiązania ogółem.....	443.425	348.347	440.274	343.264	251.919
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	233.187	208.179	155.729	167.586	104.710
Rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	38.758	14.077	22.275	8.887	4.898
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	210.238	140.169	284.545	175.678	147.209
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów.....	23.482	32.924	36.362	35.904	18.955
Inne rezerwy krótkoterminowe.....	3.005	1.014	4.378	782	1.079

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Dom Development finansuje swoją działalność za pomocą kapitału własnego (głównie zysku z lat ubiegłych), który w 2005 roku wzrósł do kwoty 133,4 mln zł, a na koniec I poł. 2006 roku osiągnął poziom 191,9 mln zł, jak również ze zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych.

Największą część zobowiązań na dzień 31 grudnia 2005 roku stanowiły zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, jak również z tytułu emisji obligacji – ogółem 236,9 mln zł. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania osiągnęły w 2005 roku kwotę 134,9 mln zł (z czego 47,4 mln zł stanowiły zobowiązania handlowe o okresie zapadalności dłuższym niż 12 miesięcy).

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają przede wszystkim z różnicy pomiędzy momentem rozpoznania przychodów do celów księgowych a momentem ich rozpoznania do celów podatkowych.

Zobowiązania netto Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (odroczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego minus odroczone aktywa z tytułu podatku dochodowego) wyniosły 1,8 mln zł w 2003 roku, 0,8 mln zł w 2004 roku, 14,1 mln zł w 2005 roku oraz 27,3 mln zł w I poł. 2006 roku. Znaczący wzrost w 2005 roku oraz w I poł. 2006 roku wynika zarówno z wyższej marży na sprzedaży realizowanych projektów, jak i zwiększenia skali działalności.

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych Dom Development (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	73.450	(36.045)	(35.372)	(32.559)	(106.803)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(946)	8.845	7.037	(11.788)	(4.121)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	1.961	22.726	23.487	66.256	111.827

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w latach 2003-2005 przyjmowały wartość ujemną. Najważniejsze pozycje, które miały ujemny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, to zmiany w stanie zapasów, należności oraz rozliczeń międzyokresowych.

Znaczący wzrost zapasów w latach 2003-2005 – zwłaszcza w 2005 roku – był głównie wynikiem zwiększonych zakupów gruntów, jak również zwiększonej skali działalności dotyczącej realizacji projektów deweloperskich. Kupno gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie (bank ziemi) również ma wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd przewiduje, iż zwiększenie banku ziemi pozwoli Spółce zaspokoić spodziewany przyszły popyt na nowe lokale mieszkaniowe. Najbardziej istotne zmiany w stanie należności w 2005 roku wynikały z przeniesienia środków finansowych do spółki stowarzyszonej Dom Development Grunty z przeznaczeniem na nabycie gruntów na rzecz Spółki, jak również w związku z bieżącymi płatnościami w zakresie podatku dochodowego.

Największy wpływ na przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w latach 2003-2005 miał zakup obligacji Skarbu Państwa za kwotę blisko 10 mln zł w 2004 roku oraz następnie ich sprzedaż w 2005 roku. Inną znaczną pozycją w przepływach pieniężnych z działalności inwestycyjnej w latach 2003-2005 to wydatki związane z nabyciem rzeczowych i niematerialnych składników majątkowych. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w latach 2003-2004 były ujemne. Jednakże w wyniku sprzedaży obligacji Skarbu Państwa kupionych w 2004 roku wartość ta przyjęła wartość dodatnią w 2005 roku (i wyniosła niewiele ponad 7 mln zł).

Na przepływy pieniężne z działalności finansowej w latach 2003-2005 miało wpływ zaciąganie i spłata kredytów oraz emisja obligacji na kwotę 50 mln zł (emisja miała miejsce w 2004 roku). W ciągu analizowanego okresu miał miejsce widoczny spadek dodatnich przepływów pieniężnych z działalności finansowej. Wynika to ze zmniejszającego się zapotrzebowania Grupy na zewnętrzne finansowanie działalności. To zmniejszenie

zapotrzebowania na zewnętrzne finansowanie było głównie skutkiem pomyślnej sprzedaży coraz większej liczby lokali mieszkalnych w ciągu tego okresu.

3 Spadek deficytu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w latach 2003-2005 oraz zmniejszające się potrzeby w zakresie dodatkowego zewnętrznego finansowania wynikają przede wszystkim ze stopniowego wzrostu marży osiąganey z projektów w budowie i projektów ukończonych, czego skutkiem jest coraz większy strumień środków pieniężnych wpływający do Grupy

Jednocześnie należy podkreślić, że taka struktura przepływów pieniężnych jest typowa dla spółek prowadzących działalność deweloperską, takich jak Dom Development.

W I poł. 2006 roku Grupa zanotowała wysokie dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej. Wynika to głównie z poprawy marży na realizowanych projektach, podwyższonego stanu środków pieniężnych w Forcie Mokotów sp. z o.o. w związku z końcową fazą realizacji projektu Marina Mokotów oraz akumulacji środków przez Dom Development na planowane zakupy gruntów w II poł. 2006 roku.

W I poł. 2006 roku Grupa zanotowała ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej będące wynikiem zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w toku zwykłej działalności Grupy.

W I poł. 2006 roku Grupa zanotowała nieznaczne dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, na które miały wpływ spłata kredytów i pożyczek na łączną kwotę 65,2 mln zł oraz zaciągnięcie kredytów na kwotę 37,2 mln zł i emisja obligacji na kwotę 30 mln zł.

4 Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta

Rozpatrując kwestie związane z wpływem elementów polityki rządowej, gospodarczej i fiskalnej, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta, należy zwrócić uwagę na specyfikę jego działalności, która z jednej strony polega na nabywaniu gruntów, z drugiej zaś strony na realizacji projektów deweloperskich.

Z tego też powodu czynnikami wpływającymi na wyniki i działalność Emitenta są:

- ogólna sytuacja ekonomiczna Polski;
- polityka rządowa dotycząca budownictwa mieszkaniowego, np. (i) wprowadzenie do programu rządowego na najbliższe lata programu wspierania budownictwa mieszkaniowego polegającego m.in. na podjęciu działań legislacyjnych i organizacyjnych umożliwiających zwiększenie liczby budowanych mieszkań oraz ich dostępności dla ludności oraz (ii) opóźnienia w sporządzaniu nowych planów zagospodarowania dla obszarów, na których z dniem 31 grudnia 2003 r. wygasły stare plany (dotyczy to planów sporządzonych przed 1 stycznia 1995 r. na podstawie uprzednio obowiązującego prawa);
- polityka monetarna – konsekwentne obniżanie przez Radę Polityki Pieniężnej bazowych stóp procentowych doprowadziło w ostatnich latach do spadku oprocentowania kredytów, m.in. przeznaczonych na finansowanie nieruchomości, co w konsekwencji spowodowało wzrost zainteresowania osób fizycznych nabywaniem nieruchomości finansowanych przez bankowe kredyty hipoteczne;
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji; oraz
- polityka fiskalna, np. możliwy wzrost od 1 stycznia 2008 roku stawki VAT na sprzedaż mieszkań przez deweloperów z 7% do 22% (patrz Rozdział III *Czynniki ryzyka*);

- regulacje prawne wyznaczające zakres działalności Emitenta, w tym przepisy podatkowe, jak i przepisy dotyczące innych obciążeń o charakterze publicznoprawnym, oraz przepisy dotyczące nieruchomości i budownictwa, m.in.:
 - przepisy regulujące działalność w zakresie obrotu nieruchomościami - nabywanie i gospodarowanie nieruchomościami (Kodeks Cywilny, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.), ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758, z późn. zm.), ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zm.));
 - przepisy regulujące sprawy związane z zagospodarowaniem przestrzennym oraz budową (ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.)); oraz
 - przepisy regulujące sprawy związane z ochroną środowiska w zakresie realizacji projektów budowlanych (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 32, poz. 627, z późn. zm.)).

Na wyniki działalności Emitenta mogą mieć wpływ także nowe inicjatywy legislacyjne, takie jak na przykład ustawa z dnia 13 lipca 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania przekazana do Senatu, zgodnie z którą osoby nabywające na kredyt hipoteczny określone nieruchomości mają prawo do wystąpienia o zwrot części poniesionych kosztów.

W oparciu o założenia projektu „Strategii Długofalowego Rozwoju Sektora Mieszkaniowego na lata 2005-2025” przygotowanego przez Ministerstwo Transportu i Budownictwa można także uznać, że na działalność Emitenta mogą mieć, oprócz innych, także wpływ poniższe czynniki:

- wdrożenie programu rozwoju zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach;
- określenie zasad opodatkowania nieruchomości mieszkaniowych;
- opracowanie i uruchomienie programu wsparcia inwestorów prywatnych budujących mieszkania przeznaczone na wynajem;
- wsparcie dla systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

XVI. ZASOBY KAPITAŁOWE

1 Źródła oraz kwoty kapitału Emitenta, a także przepływy środków pieniężnych, informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Emitenta

Wielkość i struktura skonsolidowanego kapitału obrotowego oraz zapotrzebowanie na fundusze obrotowe Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Kapitał własny	191.943	92.639	133.411	76.525	70.631
Aktywa obrotowe.....	614.523	421.351	556.320	402.436	310.771
Zobowiązania krótkoterminowe.....	210.238	140.169	284.545	175.678	147.209
Zapasy.....	389.419	291.440	372.091	252.269	210.795
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe aktywa obrotowe, z czego:.....	76.801	55.701	110.392	61.482	43.107
Należności z tytułu dostaw i usług	22.638	17.713	15.724	16.799	6.364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	148.302	74.210	73.837	78.685	56.775
Bieżące inwestycje przeznaczone do obrotu	—	—	—	10.000	93
Kapitał obrotowy.....	404.285	281.182	271.776	226.758	163.562
Udział zapasów w aktywach obrotowych.....	63%	69%	67%	63%	68%
Udział należności w aktywach obrotowych	5%	8%	10%	7%	10%
Udział pozostałych aktywów obrotowych w aktywach obrotowych	8%	6%	10%	8%	4%
Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz bieżących inwestycji przeznaczonych do sprzedaży w aktywach obrotowych	24%	18%	13%	22%	18%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Poziom kapitału własnego wzrósł znacząco w 2005 roku oraz w I poł. 2006 roku w wyniku wzrostu skumulowanego zysku z lat ubiegłych.

Kapitał obrotowy w 2005 roku osiągnął poziom 271,8 mln PLN, co stanowiło wzrost o niemal 19,9% w porównaniu z rokiem poprzednim. W I poł. 2006 roku kapitał obrotowy osiągnął poziom 404, 3 mln zł, co było efektem głównie wzrostu stanu środków pieniężnych oraz spadku zobowiązań krótkoterminowych spowodowanego m.in. spłatą krótkoterminowych zobowiązań odsetkowych.

Udział zapasów w aktywach obrotowych, jak również należności z tytułu dostaw i usług i innych należności oraz pozostałych aktywów obrotowych w kapitale obrotowym kształtował się w latach 2003-2005 oraz I poł. 2006 roku na stosunkowo stabilnym poziomie.

Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych ogółem pozostawał w ciągu analizowanego okresu na bezpiecznym poziomie.

Skonsolidowana struktura finansowania aktywów Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Aktywa ogółem	635.368	440.987	573.684	419.789	322.550
Kapitał własny	191.943	92.639	133.411	76.525	70.631
Zobowiązania ogółem	443.425	348.347	440.274	343.264	251.919
Zobowiązania długoterminowe (w tym rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego)	233.187	208.179	155.729	167.586	104.710
Kredyty i pożyczki długoterminowe oraz obligacje	193.320	190.933	129.886	156.410	99.504
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	46.023	48.391	107.035	58.934	60.669
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	30%	21%	23%	18%	22%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	70%	79%	77%	82%	78%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	121%	225%	117%	219%	148%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	110%	151%	213%	230%	208%
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	231%	376%	330%	449%	357%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Pomimo wzrostu wartości nominalnej zobowiązań z tytułu zadłużenia kredytowego, wskaźnik ogólnego zadłużenia w ciągu całego analizowanego okresu kształtował się na stosunkowo wyrównanym poziomie. W 2005 roku spadła wartość wskaźnika zadłużenia długoterminowego i krótkoterminowego, w I poł. 2006 roku niewielki wzrost zanotował wskaźnik zadłużenia długoterminowego natomiast wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego uległ zdecydowanemu obniżeniu.

Źródła finansowania kapitału obcego (zobowiązania odsetkowe) w latach 2003-2005 oraz I poł. 2006

Lp.	Rodzaj finansowania	Źródło finansowania	Data umowy	Data spłaty	Kwota	Wykorzystanie (jeśli nie wskazano waluty, to kwoty podane w tys. zł)			
						I poł. 2006	2005	2004	2003
1.	Kredyt bankowy	Bank Ochrony Środowiska S.A.	12.05.2003	31.10.2005	50.000 tys. zł	—	—	31.377	20.574
2.	Kredyt bankowy	Bank Ochrony Środowiska S.A.	06.09.2004	31.12.2006	23.350 tys. zł	23.238	23.238	4.088	—
3.	Kredyt bankowy	Bank Ochrony Środowiska S.A.	08.08.2005	31.12.2007	35.000 tys. zł	33.447	22.846	—	—
4.	Kredyt bankowy	Bank Ochrony Środowiska S.A.	18.05.2006	30.09.2008	40.000 tys. zł	7.663	—	—	—
5.	Kredyt bankowy	PKO BP S.A.	20.10.2004	01.09.2006	33.830 tys. zł	7.452	22.356	32.292	—
6.	Kredyt bankowy	PKO BP S.A.	10.01.2005	01.07.2007	10.080 tys. zł	6.552	9.576	—	—
7.	Kredyt bankowy	PKO BP S.A.	28.07.2005	01.10.2007	11.380 tys. zł	11.380	11.380	—	—
8.	Kredyt bankowy	PKO BP S.A.	03.10.2005	01.12.2007	18.950 tys. zł	18.950	18.950	—	—
9.	Kredyt bankowy	Pekao S.A.	30.11.2005	30.11.2007	18.875 tys. zł	18.875	18.875	—	—
10.	Kredyt bankowy	Pekao S.A.	16.02.2006	29.02.2008	18.956 tys. zł	18.956	—	—	—

Lp.	Rodzaj finansowania	Źródło finansowania	Data umowy	Data spłaty	Kwota	Wykorzystanie (jeśli nie wskazano waluty, to kwoty podane w tys. zł)			
						I poł. 2006	2005	2004	2003
11.	Obligacje	Bank Ochrony Środowiska S.A./ PKO BP S.A.	22.06.2004	21.07.2008	50.000 tys. zł	50.000	50.000	50.000	—
12.	Obligacje	PKO BP S.A.	24.03.2006	19.06.2011	30.000 tys. zł	30.000	—	—	—
13.	Kredyt w rachunku - Overdraft	Bank Ochrony Środowiska S.A.	08.08.2005	24.07.2006	2.000 tys. zł	1	—	—	—
14.	Kredyt w rachunku - Overdraft	PKO BP S.A.	16.03.2006 data uruchomienia dostępności 19.07.2006	15.03.2007	40.000 tys. zł	—	—	—	—
15.	Kredyt EBRD	Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju	19.03.2003	18.03.2010	30.000 tys. EUR	—	8.000 tys. EUR	15.000 tys. EUR	15.000 tys. EUR
16.	Pożyczka	Dom Development BV	28.10.2002	23.11.2004	2.054 tys. USD	—	—	—	7.727
17.	Pożyczka	Dom Development BV	10.10.2001	31.10.2008	1.032 tys. USD	3.445	3.389	3.106	3.881
18.	Pożyczka	Dom Development BV	06.01.2000	31.10.2008	4.702 tys. USD	7.851	7.723	7.080	8.846

Źródło: Spółka

Struktura terminów zapadalności skonsolidowanego długoterminowego zadłużenia Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Zobowiązania długoterminowe (z wyłączeniem rezerw na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego) o terminie zapadalności w dacie bilansu:					
— powyżej 1 roku do 2 lat	105.232	124.455	74.695	38.024	308
— powyżej 2 do 5 lat.....	89.197	69.647	58.759	120.674	—
— więcej niż 5 lat.....	—	—	—	—	99.504
Rezerwa na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	38.758	14.077	22.275	8.887	4.898
Zobowiązania długoterminowe ogółem	233.187	208.179	155.729	167.586	104.710

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

W latach 2003-2005 w strukturze zobowiązań długoterminowych wystąpiło stopniowe skracanie terminów zapadalności, głównie w wyniku nadchodzących terminów zapadalności kredytów i pożyczek, lecz również wskutek decyzji Spółki dotyczącej wcześniejszej spłaty kredytu z EBRD (30,9 mln zł). W I poł. 2006 roku na wzrost zobowiązań o terminie zapadalności od 2 do 5 lat wpływ miała emisja obligacji na kwotę 30 mln zł.

2 Sytuacja kapitałowa

Oceny płynności finansowej dokonaliśmy, analizując wielkość i strukturę kapitału obrotowego netto. Przeprowadzono również analizę rotacji podstawowych składników kapitału obrotowego. Obliczając wskaźniki rotacji głównych składników majątku obrotowego oraz zobowiązań w dniach, posłużono się następującymi formułami:

- cykl rotacji zapasów – stosunek średniej rocznej wartości zapasów do kosztów sprzedaży produktów, wyrażony w dniach;
- cykl rotacji należności dotyczących sprzedaży produktów, towarów i usług – stosunek wartości średnich rocznych należności z tytułu sprzedaży produktów, towarów i usług do przychodów ze sprzedaży, wyrażony w dniach;
- cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług – stosunek wartości średnich rocznych zobowiązań z tytułu dostaw i usług do kosztów działalności operacyjnej skorygowanych o zmiany w stanie zapasów, wyrażony w dniach.

Analizując płynność finansową, posłużyliśmy się następującymi formułami:

- wskaźnik bieżący, obrazujący zdolność do regulowania bieżących zobowiązań przy wykorzystaniu aktywów bieżących – stosunek stanu aktywów obrotowych do stanu zobowiązań krótkoterminowych na koniec danego okresu;
- wskaźnik szybki, obrazujący zdolność zgromadzenia w krótkim czasie środków pieniężnych na pokrycie zobowiązań o wysokim stopniu wymagalności – stosunek stanu aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do stanu zobowiązań krótkoterminowych na koniec okresu;
- wskaźnik natychmiastowy, mierzący zdolność do pokrycia zobowiązań o natychmiastowej wymagalności – stosunek stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do stanu zobowiązań krótkoterminowych na koniec okresu.

Wskaźniki płynności i struktura skonsolidowanego kapitału obrotowego Dom Development (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Cykl rotacji zapasów wyrażony w dniach	295	351	291	299	265
Cykl rotacji należności dotyczących sprzedaży produktów, towarów i usług wyrażony w dniach.....	10	17	12	12	7
Cykl rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług do skorygowanego kosztu sprzedaży wyrażony w dniach	84	57	67	66	63
Wskaźnik I (bieżący).....	2,92	3,01	1,96	2,29	2,11
Wskaźnik II (szybki).....	1,07	0,93	0,65	0,85	0,68
Wskaźnik III (natychmiastowy)	0,71	0,53	0,26	0,45	0,39

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Po wzroście zanotowanym w 2004 roku cykl rotacji zapasów spadł w 2005 roku do nieco poniżej 300 dni i utrzymywał się na tym poziomie w I poł. 2006 roku, co jest wartością typową dla cyklu realizacji projektów deweloperskich.

Wzrost pozycji „Cykl rotacji należności dotyczących sprzedaży produktów, towarów i usług” w 2004 roku był spowodowany zmianą systemu fakturowania płatności od klientów w ramach systemu rat określonych w harmonogramach ustalanych w umowach sprzedaży mieszkań. Wskutek obowiązywania nowego systemu fakturowania, z powodu możliwości kilkudniowej zwłoki w płatnościach od klientów, wystąpił wzrost zobowiązań. Jest to normalna sytuacja, która nie stanowi zagrożenia dla sytuacji finansowej Grupy. Ogólnie rzecz biorąc, nie występują problemy dotyczące płatności od klientów, ponieważ przekazanie mieszkania jest uwarunkowane zapłatą wszystkich należności.

Jednocześnie zanotowany w 2005 roku spadek wskaźników płynności był wynikiem bardziej efektywnych metod zarządzania płynnością wdrożonych przez Grupę. Wskaźniki płynności zanotowały zdecydowany wzrost w I poł.

2006 roku, co wynikało z dalszej poprawy marży na realizowanych projektach, podwyższonego stanu środków pieniężnych w Forcie Mokotów sp. z o.o. w związku z końcową fazą realizacji projektu Marina Mokotów oraz akumulacji środków przez Dom Development na planowane zakupy gruntów w II poł. 2006 roku.

Pomimo pewnych wahań, wskaźniki płynności utrzymywały się w ciągu całego analizowanego okresu na poziomie powszechnie uznawanym za bezpieczny.

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych Dom Development na dzień 31 grudnia i 30 czerwca w przypadku danych śródrocznych (w tys. zł)

	I poł. 2006	I poł. 2005	2005	2004	2003
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	73.450	(36.045)	(35.372)	(32.559)	(106.803)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(946)	8.845	7.037	(11.788)	(4.121)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	1.961	22.726	23.487	66.256	111.827

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Dom Development za lata 2003-2005 oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I poł. 2006

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w latach 2003-2005 przyjmowały wartość ujemną. Najważniejsze pozycje, które miały ujemny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, to zmiany w stanie zapasów, należności oraz rozliczeń międzyokresowych.

Znaczny wzrost zapasów w latach 2003-2005 – zwłaszcza w 2005 roku – był głównie wynikiem zwiększonych zakupów gruntów, jak również zwiększonej skali działalności dotyczącej realizacji projektów deweloperskich. Kupno gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie (bank ziemi) również ma wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd przewiduje, iż zwiększenie banku ziemi pozwoli Spółce zaspokoić spodziewany przyszły popyt na nowe lokale mieszkaniowe. Najbardziej istotne zmiany w stanie należności w 2005 roku wynikały z przeniesienia środków finansowych do spółki stowarzyszonej Dom Development Grunty z przeznaczeniem na nabycia gruntów na rzecz Spółki, jak również w związku z bieżącymi płatnościami w zakresie podatku dochodowego.

Największy wpływ na przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w latach 2003-2005 miał zakup obligacji Skarbu Państwa za kwotę blisko 10 mln zł w 2004 roku oraz następnie ich sprzedaż w 2005 roku. Inna znaczna pozycja w przepływach pieniężnych z działalności inwestycyjnej w latach 2003-2005 to wydatki związane z nabyciem rzeczowych i niematerialnych składników majątkowych. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w latach 2003-2004 były ujemne. Jednakże w wyniku sprzedaży obligacji Skarbu Państwa kupionych w 2004 roku wartość ta przyjęła wartość dodatnią w 2005 roku (i wyniosła niewiele ponad 7 mln zł).

Na przepływy pieniężne z działalności finansowej w latach 2003-2005 miało wpływ zaciąganie i spłata kredytów oraz emisja obligacji na kwotę 50 mln zł (emisja miała miejsce w 2004 roku). W ciągu analizowanego okresu miał miejsce widoczny spadek dodatnich przepływów pieniężnych z działalności finansowej. Wynika to ze zmniejszającego się zapotrzebowania Grupy na zewnętrzne finansowanie działalności. To zmniejszenie zapotrzebowania na zewnętrzne finansowanie było głównie skutkiem pomyślnej sprzedaży coraz większej liczby lokali mieszkalnych w ciągu tego okresu.

Spadek deficytu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w latach 2003-2005 oraz zmniejszające się potrzeby w zakresie dodatkowego zewnętrznego finansowania wynikają przede wszystkim ze stopniowego wzrostu marży osiąganej z projektów w budowie i projektów ukończonych, czego skutkiem jest coraz większy strumień środków pieniężnych wpływający do Grupy.

Jednocześnie należy podkreślić, że taka struktura przepływów pieniężnych jest typowa dla spółek prowadzących działalność deweloperską, takich jak Dom Development.

W I poł. 2006 roku Grupa zanotowała wysokie dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej. Wynika to głównie z poprawy marży na realizowanych projektach, podwyższonego stanu środków pieniężnych w Forcie Mokotów sp. z o.o. w związku z końcową fazą realizacji projektu Marina Mokotów oraz akumulacji środków przez Dom Development na planowane zakupy gruntów w II poł. 2006 roku.

W I poł. 2006 roku Grupa zanotowała ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej będące wynikiem zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w toku bieżącej działalności Grupy.

W I poł. 2006 roku Grupa zanotowała nieznaczne dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, na które miały wpływ spłata kredytów i pożyczek na łączną kwotę 65,2 mln zł oraz zaciągnięcie kredytów na kwotę 37,2 mln zł i emisja obligacji na kwotę 30 mln zł.

3 Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta

3.1 Ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych Emitenta wynikające z przepisów prawa

Kapitały własne spółki akcyjnej obejmują kapitał zakładowy, kapitał zapasowy i kapitał rezerwowy oraz zysk (stratę) z roku bieżącego i zysk (strata) z lat ubiegłych. W odniesieniu do spółki akcyjnej zasady tworzenia i wykorzystania kapitałów własnych określają przepisy prawa, w szczególności przepisy KSH. Zgodnie z art. 396 KSH, kapitał zapasowy tworzy się na pokrycie straty. Do kapitału zapasowego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Kapitał zapasowy do wysokości jednej trzeciej wysokości kapitału zakładowego może zostać przeznaczony wyłącznie na pokrycie straty wskazanej w sprawozdaniu finansowym. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga walne zgromadzenie.

Zgodnie z art. 396 KSH do kapitału zapasowego należy przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe – po pokryciu kosztów emisji akcji. Do kapitału zapasowego wpływają również dopłaty, które uiszczają akcjonariusze w zamian za przyznanie szczegółowych uprawnień ich dotychczasowym akcjom, o ile dopłaty te nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat.

Uchwałą nr 4 z dnia 2 sierpnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w związku z art. 457 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych utworzyło osobny kapitał rezerwowy, na który przelewa się kwoty uzyskane z obniżenia kapitału zakładowego. Emitent utworzył kapitał zapasowy, na który przeznaczona została całość zysku osiągniętego w latach 2005, 2004, 2002 oraz część zysku z 2003 r.

Zgodnie z art. 344 KSH w czasie trwania spółki nie wolno zwracać akcjonariuszom dokonanych przez nich wpłat na kapitał zakładowy, ani w całości, ani w części, poza wyjątkami wskazanymi wyraźnie w przepisach KSH.

3.2 Ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych Emitenta wynikające z postanowień umownych

W świetle wszystkich umów kredytowych, których stroną jest Emitent, a które zostały szczegółowo opisane w Rozdziale XXXV pkt 1 *Umowy kredytowe zawarte przez Emitenta*, na Emitenta nałożone zostały zobowiązania do niezaciągania dodatkowych kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innej formy finansowania, niedokonywania zmian w kapitale zakładowym i strukturze akcjonariatu Emitenta, jak również niedokonywania innych inwestycji finansowych bez uprzedniego uzyskania zgód banków.

W świetle zapisów umów o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji, których stroną jest Emitent, a które zostały szczegółowo opisane w Rozdziale XXXV pkt 2 *Umowy związane z emisją obligacji*, Emitent

zobowiązał się do niezaciągania bez zgody banków żadnych innych zobowiązań pieniężnych o charakterze kredytowym lub gwarancyjnym, z wyłączeniem gwarancji lub kredytów zaciąganych w toku normalnej działalności Emitenta. Bez zgody banków do dnia wykupu obligacji Emitent zobowiązany jest nie ustanawiać żadnych zabezpieczeń na składnikach majątkowych Emitenta.

Poza powyższymi nie istnieją inne ograniczenia odnośnie do wykorzystywania środków Spółki, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność Emitenta.

4 Informacje dotyczące przewidywanych źródeł funduszy potrzebnych do zrealizowania zobowiązań przedstawionych w części dotyczącej informacji o Emitencie oraz części dotyczącej środków trwałych

Zobowiązania wynikające z bieżących i planowanych przez Emitenta projektów deweloperskich, o których mowa w Rozdziale X *Projekty realizowane przez Dom Development*, a także zobowiązania wynikające z bieżących inwestycji w aktywa trwałe opisane w Rozdziale VIII *Inwestycje*, zostaną pokryte ze środków własnych Emitenta i zaciągniętych przez Emitenta kredytów oraz wpływów z emisji obligacji, których szczegółowy opis znajduje się w Rozdziale XXXV *Istotne umowy*. Emitent nie posiada istotnych rzeczowych ani niematerialnych środków trwałych.

XVII. BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE

1 Badania i rozwój

Emitent nie prowadzi własnej działalności badawczo-rozwojowej.

2 Patenty i licencje

Emitent nie posiada patentów.

Emitent posiada licencje na korzystanie z oprogramowania komputerowego firmy Microsoft.

Na podstawie umowy z dnia 3 lipca 2000 (ze zmianami) zawartej z Hogart sp. z o.o. Emitent posiada licencję na użytkowanie oprogramowania dostarczonego przez Hogart sp. z o.o. w zakresie rachunkowości księgi głównej, przetwarzania zleceń sprzedaży, fakturowania sprzedaży i kontroli zapasów.

Na podstawie umowy nr U-614/2005 z dnia 16 grudnia 2005 r. Emitent posiada licencję na użytkowanie systemu komputerowego, który zostanie specjalnie opracowany, wykonany i wdrożony na potrzeby Emitenta związane z prowadzoną przez niego działalnością.

Emitent udzielił na podstawie umowy sublicencyjnej z dnia 4 sierpnia 2003 r. odpłatnej sublicencji na korzystanie przez Fort Mokotów sp. z o.o. na terenie Polski z oprogramowania SunSystems.

Emitent posiada świadectwo ochronne na znak towarowy „Dom Development S.A.” (R-160404).

Emitent dokonał również zgłoszenia w Urzędzie Patentowym RP następujących znaków towarowych: Rezydencja Marina (Z 267 857), Apartamenty Patria (Z 280 591), Rezydencja Patria (Z 280 588), Willa Patria (Z 280 589), Villa Patria (Z 280 586), Zespół Mieszkaniowy Patria (Z 280 590), Dom Development (Z 293 472), Dom Development znak najwyższej jakości (Z 296 907), Dom Development (Z 296 908), Osiedle Regaty (Z 299 148).

Na następujące znaki towarowe: Rezydencja Opera (Z 256 060), Marina (Z 267 854), Marina Park (Z 267 855), Willa Marina (Z 267 856), Osiedle Marina (Z 267 858), Marina Mokotów (Z 267 859), Marina Mokotów (Z 267 860) zostały wydane warunkowe decyzje o przyznaniu prawa ochronnego, które staną się decyzjami bezwarunkowymi po uiszczeniu stosownych opłat.

Spółka Fort Mokotów sp. z o.o. jest uprawniona do dwóch znaków towarowych, które zostały zgłoszone w Urzędzie Patentowym RP: Fort Mokotów (Z 254471) oraz Ogrody Mokotowskie (Z 254470) i na które zostały wydane warunkowe decyzje o przyznaniu prawa ochronnego. Decyzje staną się bezwarunkowe po uiszczeniu stosownych opłat.

Spółka Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. posiada świadectwo ochronne na znak towarowy: Rezydencja Morskie Oko (R 166 253).

Spółka Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. jest uprawniona do znaku towarowego, który został zgłoszony w Urzędzie Patentowym RP: Rezydencja Morskie Oko (Z 256 061) i na który została wydana warunkowa decyzja o przyznaniu prawa ochronnego. Decyzja stanie się bezwarunkowa po uiszczeniu stosownej opłaty.

Emitent uzyskał certyfikat nr FM 89466 i działa w oparciu o System Zarządzania Jakością zgodny z wymaganiami BS EN ISO 9001:2000 w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej dotyczącej: obrotu nieruchomościami, prowadzenia projektów opracowania, przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych, sprzedaży mieszkań i apartamentów oraz zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi. Data rejestracji – 26 października 2004 r.

XVIII. INFORMACJE O TENDENCJACH

1 Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego

Od dnia 31 grudnia 2005 roku koszty dotyczące zarówno zakupów gruntu, jak i wdrażania projektów deweloperskich uległy znacznym zmianom. Było to wynikiem ogólnego wzrostu cen gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, jak również wzrostu cen usług budowlanych świadczonych przez firmy działające na projektach deweloperskich Emitenta jako generalni wykonawcy. Według oceny Grupy dynamika zmian w okresie od 31 grudnia 2005 wyniosła odpowiednio ok. 25% w zakresie średnich cen gruntów kupowanych przez Grupę oraz ok. 20% w zakresie cen usług budowlanych.

Skala działalności Emitenta wzrosła, jak wskazuje wzrost wartości produkcji w toku i przychodów ze sprzedaży Grupy. Skutkiem rozwoju skali działalności był wzrost w okresie od początku 2006 roku zapasów o 4,7%, w tym produkcji w toku o 12,2%.

W zakresie przychodów ze sprzedaży Grupy od początku 2006 roku zauważalny jest bardzo dynamiczny trend wzrostowy. Wynikiem tego jest sytuacja, w której na dzień 30 czerwca 2006 roku wspomniane przychody osiągnęły poziom 65% przychodów za cały ubiegły rok. Obecnie Grupa nadal notuje trend wzrostowy w tym zakresie.

W omawianym okresie ceny rynkowe lokali mieszkalnych oferowanych przez Emitenta szybko wzrosły. Dynamikę wzrostu cen w tym okresie Grupa ocenia na poziomie ok. 21%.

2 Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

W opinii Zarządu nie istnieją tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania ani zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta do końca bieżącego roku obrotowego.

XIX. PROGNOZY I DANE SZACUNKOWE DOTYCZĄCE ZYSKÓW

Prospekt nie zawiera prognoz lub też wyników szacunkowych.

Do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent nie publikował żadnych prognoz lub wyników szacunkowych.

XX. KLUCZOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY

1 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Emitent oświadcza i zapewnia, że jego zdaniem poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę jest wystarczający do pokrycia przez nią bieżących potrzeb i prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy, z uwzględnieniem szerokiego zakresu zmiennych i Czynników Ryzyka.

2 Kapitalizacja i zadłużenie

Kapitalizacja i zadłużenie Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2006 roku wynosi:

	<i>w tys. zł</i>
Kapitalizacja i zadłużenie Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2006 r.	
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem.....	210.238
- Gwarantowane	—
- Zabezpieczone*	38.314
- Niegwarantowane/niezabezpieczone	171.924
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	233.187
- Gwarantowane	—
- Zabezpieczone*	189.734
- Niegwarantowane/niezabezpieczone	43.453
Kapitał własny	191.943
a. Kapitał zakładowy	21.854
b. Rezerwa obowiązkowa.....	0
c. Inne rezerwy	170.089
Ogółem	635.368

Uwagi:

* Zabezpieczeniami zobowiązań długoterminowych są weksle i hipoteki na nieruchomościach

Wartość zadłużenia netto Emitenta w krótkiej i średniej perspektywie czasowej według stanu na dzień 30 czerwca 2006 roku wynosi:

	<i>w tys. zł</i>
A. Środki pieniężne.....	148.302
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych (wyszczególnienie)	0
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu.....	0
D. Płynność (A) + (B) + (C)	148.302
E. Bieżące należności finansowe	0
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	1
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	46.023
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	0
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F) + (G) + (H)	46.024

	<i>w tys. zł</i>
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I) - (E) - (D)	(102.279)
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe.....	108.199
L. Wyemitowane obligacje.....	81,543
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	3.587
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K) + (L) + (M)	193.329
O. Zadłużenie finansowe netto (J) + (N).....	91.051

Zadłużenie warunkowe rozumiane jako zobowiązanie mogące powstać w wyniku ziszczenia się warunku przewidzianego w umowie dotyczy zabezpieczenia przez banki kwot wynikających z umów kredytowych i emisji obligacji. Ma ono charakter hipotek zwykłych kaucyjnych i łącznych kaucyjnych na nieruchomościach Spółki. Zadłużenie pośrednie rozumiane jako zobowiązanie do spłaty zadłużenia innego podmiotu dotyczy poręczenia spłaty kredytów klientów kupujących mieszkania w Spółce. Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań warunkowych i pośrednich zostały zamieszczone w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 30 czerwca 2006 r.

Interesy osób zaangażowanych w Ofertę

Do osób zaangażowanych w Ofertę należą:

- Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie – Oferujący i Główny Koordynator Oferty;
- Linklaters T. Komosa i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie, działa jako doradca prawny Spółki, podczas gdy Linklaters Netherlands działa w ograniczonym zakresie jako doradca Dom Development B.V.;
- BDO Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – biegły rewident.

Wyżej wymienione osoby nie posiadają żadnych papierów wartościowych Emitenta lub też podmiotu zależnego od Emitenta.

Zdaniem Emitenta wyżej wymienione osoby, z wyjątkiem Centralnego Domu Maklerskiego Pekao S.A., nie mają bezpośredniego ani też pośredniego interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty. Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. oprócz wynagrodzenia stałego (niezależnego od sukcesu Oferty) posiada ustalone z Emitentem wynagrodzenie uzależnione od sukcesu Oferty. Zdaniem Emitenta w zakresie ww. osoby nie występuje konflikt interesów, który mógłby mieć istotny wpływ na Ofertę.

3 Przesłanki Oferty i wykorzystanie wpływów pieniężnych

Głównym celem Oferty jest pozyskanie środków na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta.

Środki z wpływów z Oferty umożliwią Emitentowi zwiększenie skali działalności, tzn. wdrożenie większej liczby jednocześnie realizowanych projektów deweloperskich. Bezpośrednio środki uzyskane w ramach Oferty będą wykorzystane na zakup gruntów planowany przez Emitenta w związku z przyszłymi projektami deweloperskimi.

Ponadto Emitent zamierza spłacić kwotę główną niespłaconych pożyczek udzielonych przez Dom Development B.V. (wynoszącą 3.382.554 USD), opisanych w Rozdziale XXXII *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

Emitent szacuje wpływy netto z emisji na poziomie 220 mln zł.

Planowane wykorzystanie wpływów pieniężnych z emisji Akcji Serii F

Cel wykorzystania środków	Kwota
Spłata pożyczek udzielonych Emitentowi przez Dom Development B.V.	10.595.173,89 zł ⁽¹⁾
Zasilenie kapitału obrotowego - zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie	209.404.826,11 zł ⁽²⁾

(1) Kwota pożyczek wyliczona zgodnie ze średnim kursem NBP z dnia 8 września 2006 roku, tj. 1 USD = 3,1323 zł

(2) Zasilony kapitał obrotowy posłuży do zwiększenia skali działalności Grupy. Środki finansowe w kwocie ponad 209 mln zł zostaną wykorzystane na zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Będą one stanowić wkład własny Dom Development w transakcjach zakupu gruntów (do 25% ceny transakcyjnej), natomiast pozostałą część stanowić będą środki pozyskane przez Spółkę w ramach kredytów bankowych.

XXI. INFORMACJE O AKCJACH OFEROWANYCH ORAZ AKCJACH DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

1 Typ i rodzaj Akcji Oferowanych i dopuszczanych do obrotu

Na podstawie niniejszego Prospektu zostaną wyemitowane i dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na GPW Akcje Serii F oraz zostanie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym na GPW 21.344.490 Nowych Akcji Serii A, 172.200 Akcji na okaziciela serii H, 92.700 Akcji na okaziciela serii I oraz 148.200 Akcji na okaziciela serii L.

Wszystkie wymienione powyżej Akcje są lub będą akcjami na okaziciela, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Ww. Akcje nie są uprzywilejowane w jakikolwiek sposób.

2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone Akcje Oferowane oraz Akcje dopuszczane do obrotu

Wszystkie istniejące Akcje Emitenta zostały utworzone na podstawie właściwych przepisów Kodeksu Handlowego, Kodeksu Spółek Handlowych i Statutu Spółki.

- (i) 1.800.000 akcji serii A zostało utworzonych na podstawie aktu przekształcenia Emitenta w spółkę akcyjną z dnia 25 lutego 1999 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 1 zł);
- (ii) 2.250.000 akcji serii B, 8.550.000 akcji serii C, 2.468.961 akcji serii D zostało utworzonych na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30 marca 2000 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 1 zł);
- (iii) 417.150 akcji serii E zostało utworzonych na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 25 lipca 2000 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 1 zł);
- (iv) 6.194.529 akcji serii F zostało utworzonych na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30 października 2001 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 1 zł);
- (v) 173.700 akcji serii G zostało utworzonych na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 23 maja 2002 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 1 zł).

Akcje serii A-D, F oraz 81.000 Akcji serii G zostały połączone w Nowe Akcje Serii A na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 9 sierpnia 2006 r.

W dniu 2 sierpnia 2006 roku Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę, na mocy której umorzyło 417.150 Akcji serii E i 92.700 Akcji serii G oraz obniżyło kapitał zakładowy Spółki o 509.850 zł do kwoty 21.344.490 zł. Tego samego dnia Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 5 (zmienioną w dniu 9 sierpnia 2006 r.) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 509.850 zł do kwoty 21.854.340 zł poprzez emisję:

- 172.200 Akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda;
- 92.700 Akcji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda;
- 96.750 Akcji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda;
- 148.200 Akcji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda.

Na podstawie uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia Emitenta, o którym mowa powyżej, 77.700 Akcji serii H, 92.700 Akcji serii I oraz 148.200 Akcji serii L zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej Januszowi Zalewskiemu, 72.000 Akcji serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej Januszowi Stolarczykowi, 22.500 Akcji serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej Terry Roydonowi i 96.750 Akcji serii J zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej powiernikowi, który został wybrany

przez Zarząd Spółki (jest to Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.) w celu administrowania nabywaniem Akcji przez osoby uprawnione w ramach jednego z planów motywacyjnych opisanych w Rozdziale XXX *Pracownicy*. Termin do przyjęcia ofert został określony na 2 listopada 2006 r. Na dzień zatwierdzenia Prospektu wszystkie wyżej wymienione Akcje, z wyjątkiem 96.750 Akcji serii J oraz 74.100 Akcji serii L, zostały subskrybowane, jednakże nie zostały jeszcze zarejestrowane przez właściwy Sąd Rejestrowy. Zarząd Spółki najpóźniej w określonych ustawowo terminach złoży odpowiednie wnioski o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego o Akcje serii H, J, I oraz L po złożeniu oświadczeń o objęciu ww. Akcji w ramach subskrypcji prywatnej przez wszystkie uprawnione osoby.

Obniżenie kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem Akcji serii E oraz części Akcji serii G zostało zarejestrowane przez właściwy sąd w dniu 5 września 2006 r.

Akcje Serii F zostaną utworzone na podstawie uchwały nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r. Zarządu Spółki, zmienionej uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r., w oparciu o pkt 3.2.8 Statutu Spółki. Treść ust. 3.2.2 Statutu Spółki, jak również treść uchwały dotyczącej emisji Akcji Serii F podano poniżej.

Odpowiednie postanowienia Statutu:

- „3.2.8 Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 5.626.000 (słownie: pięć milionów sześćset 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 3.900.000 złotych wygasa z upływem 1 roku od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 10 sierpnia 2006 r. 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 1 z dnia 10 sierpnia 2006 r.
- 3.2.9 Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
- 3.2.10 Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariusza w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.
- 3.2.11 Z zastrzeżeniem pkt 3.2.9 powyżej oraz pkt 3.2.12 poniżej i o ile postanowienia Kodeksu Spółek Handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.
- 3.2.12 Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. Ponadto zgody Rady Nadzorczej wymagają następujące czynności:
- (i) zawieranie umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji, jak również zawieranie umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wystawiane byłyby kwity depozytowe na akcje;
 - (ii) podejmowanie działań w celu dematerializacji akcji oraz zawieranie umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji;
 - (iii) podejmowanie działań w celu emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

3.2.13 Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w punkcie 3.2.8, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w punkcie 3.2.8”.

Oдноśne uchwały:

„UCHWAŁA 02/09/06

z dnia 5 września 2006 roku

Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego

w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego

Na podstawie art. 444 Kodeksu Spółek Handlowych i art. 3.2.8 Statutu Spółki Zarząd Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje niniejszym podwyższony z kwoty 21.344.490 zł (dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych), do kwoty nie wyższej niż 24.844.490 zł (dwadzieścia cztery miliony osiemset czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych), tzn. o kwotę nie wyższą niż 3.500.000 zł (trzy miliony pięćset tysięcy złotych), w ramach kapitału docelowego Spółki.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, zostanie dokonane w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej wynoszącej 1 zł (jeden złoty) każda, w liczbie nie większej niż 3.500.000 (trzy miliony pięćset tysięcy) (zwanych dalej „Akcjami Serii F”). Akcje Serii F nie będą uprzywilejowane w żaden sposób.
3. Cena emisyjna Akcji Serii F zostanie określona przez Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej Spółki.
4. Akcje Serii F będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy upływający dnia 31 grudnia 2006 roku.
5. Akcje Serii F mogą być opłacone wyłącznie gotówką.
6. Emisja Akcji Serii F zostanie dokonana w formie subskrypcji na akcje, w ramach oferty publicznej (dalej „Oferta Publiczna”) w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539).

§ 2

1. Zgodnie z postanowieniami pkt. 3.2.10 Statutu Spółki, działając w interesie Spółki, pozbawia się akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii F w całości. Akcje Serii F zostaną zaoferowane inwestorom instytucjonalnym oraz indywidualnym w drodze oferty publicznej. Pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy umożliwi objęcie Akcji Serii F nowym inwestorom, dzięki czemu Spółka pozyska środki finansowe ze źródeł zewnętrznych. Pozyskanie nowych funduszy ze źródeł zewnętrznych umożliwi rozwój działalności Spółki, wzmocnienie jej pozycji względem konkurencji oraz dalsze umocnienie jej wiarygodności.
2. Data otwarcia i zamknięcia subskrypcji zostanie określona w odrębnej uchwale Zarządu Spółki.

§ 3

1. Zarząd może w dowolnym czasie zmienić niniejszą uchwałę, zwłaszcza w odniesieniu do liczby Akcji Serii F oferowanych w Ofercie Publicznej.
2. Po przeprowadzeniu Oferty Publicznej Akcji Serii F Zarząd podejmie uchwałę określającą dokładną kwotę objętego kapitału zakładowego.

§ 4

1. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
2. Niniejsza uchwała wymaga pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki oraz wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 1 powyżej.

UCHWAŁA 03/09/06

z dnia 6 września 2006 roku

Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

w sprawie zmiany uchwały 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r. Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego.

Na podstawie art. 444 Kodeksu Spółek Handlowych i art. 3.2.8 Statutu Spółki Zarząd Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie uchwala, co następuje:

§ 1

W uchwale 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r. Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego dokonuje się następujących zmian:

1. Dotychczasowe brzmienie § 1 ust. 1 zastępuje się § 1 ust. 1 w brzmieniu następującym:
„Kapitał zakładowy Spółki zostaje niniejszym podwyższony z kwoty 21.344.490 zł (dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych), do kwoty nie wyższej niż 24.617.490 zł (dwadzieścia cztery miliony sześćset siedemnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych), tzn. o kwotę nie wyższą niż 3.273.000 zł (trzy miliony dwieście siedemdziesiąt trzy złote), w ramach kapitału docelowego Spółki”.
2. Dotychczasowe brzmienie § 1 ust. 2 zastępuje się § 1 ust. 2 w brzmieniu następującym:
„Podwyższenie kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, zostanie dokonane w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej wynoszącej 1 zł (jeden złoty) każda, w liczbie nie większej niż 3.273.000 zł (trzy miliony dwieście siedemdziesiąt trzy złote), (zwanych dalej „Akcjami Serii F”). Akcje Serii F nie będą uprzywilejowane w żaden sposób.”

§ 2

1. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

UCHWAŁA 04/09/06**z dnia 6 września 2006 roku****Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna****z siedzibą w Warszawie**

w sprawie określenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji serii F w ramach oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539).

Na podstawie art. 444 oraz 432 § 1 pkt 6 Kodeksu Spółek Handlowych i art. 3.2.8 Statutu Spółki, w związku z uchwałą 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r. Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zmienioną w dniu dzisiejszym uchwałą 03/09/06 Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego, Zarząd Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie uchwała, co następuje:

§ 1

1. Ustala się termin otwarcia subskrypcji na dzień 17 października 2006 r.
2. Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych nastąpi w terminie od 17 października 2006 r. do 19 października 2006 r.
3. Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych nastąpi w terminie od 17 października 2006 r. do 19 października 2006 r. do godz. 15.00.
4. Przyjmowanie zapisów od Subemitentów nastąpi w dniu 20 października 2006 r.
5. Ustala się termin zamknięcia subskrypcji na dzień 20 października 2006 r.

§ 2

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 06/09/06

**w sprawie uchylenia uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z dnia 10 sierpnia 2006 r. ,
opinii na temat podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału
docelowego oraz pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru**

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”) niniejszym uchyla uchwałę nr 1 Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie opinii na temat podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii F oraz działając na podstawie art. 444 Kodeksu Spółek Handlowych oraz pkt. 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza Spółki uchwała, co następuje:

1. Rada Nadzorcza Spółki niniejszym pozytywnie opiniuje:
 - podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 21.344.490 zł (dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych) do kwoty nie wyższej niż 24.617.490 zł (dwadzieścia cztery miliony sześćset siedemnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych), tj. o kwotę nie wyższą niż 3.273.000 zł (trzy miliony dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące złotych), w ramach kapitału docelowego Spółki, zgodnie z uchwałą nr 02/09/06 Zarządu Spółki zmienioną uchwałą nr 03/09/06 Zarządu Spółki;

- terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji serii F zgodnie z uchwałą nr 04/09/06 Zarządu Spółki;
- oraz wyraża zgodę na wszystkie postanowienia zawarte w tych uchwałach, w tym na pozbawienie prawa poboru obecnych akcjonariuszy Spółki.
2. Rada Nadzorcza Spółki niniejszym wyraża zgodę na następujące działania Zarządu, które będą podejmowane w związku z powyższą emisją akcji:
- (1) zawieranie umów o subemisję inwestycyjną lub o subemisję usługową, lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji,
 - (2) wszelkie działania w celu dematerializacji akcji i praw do akcji i zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji i praw do akcji,
 - (3) wszelkie działania dotyczące emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 3

z dnia 5 września 2006 r.

dotycząca emisji akcji Spółki w ofercie publicznej, dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki, przeprowadzenia działań związanych z takim dopuszczeniem oraz dematerializacji wspomnianych akcji

W związku z treścią art. 27 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539) postanawia się, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na dematerializację wszystkich akcji Spółki i praw do akcji Spółki i podjęcie przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółki wszelkich czynności niezbędnych w celu emisji akcji Spółki i praw do akcji Spółki w drodze oferty publicznej oraz na podjęcie przez Zarząd i Radę Nadzorczą wszelkich niezbędnych czynności mających na celu dopuszczenie wszystkich istniejących i nowo emitowanych akcji Spółki i praw do akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym.

§ 2

Z zastrzeżeniem uzyskania zgody Rady Nadzorczej, zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd jest upoważniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich działań prawnych i faktycznych koniecznych w celu wykonania postanowień § 1 niniejszej uchwały, a w szczególności do:

- (1) składania odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Komisji Papierów Wartościowych i Giełd,
- (2) dokonywania wszelkich czynności z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A., w tym zawierania umów dotyczących rejestracji papierów wartościowych, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538), w celu ich dematerializacji,
- (3) składania wniosków o dopuszczenie akcji Spółki i praw do akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz ich wprowadzenia do obrotu na rynku giełdowym,

- (4) zawierania umów z podmiotami uprawnionymi do przyjmowania zapisów na akcje oraz ustalania miejsc, w jakich będą przyjmowane takie zapisy,
- (5) zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową, jeśli Zarząd uzna to za stosowne,
- (6) dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do przeprowadzenia jednej lub więcej ofert publicznych, jak również dopuszczenia akcji lub praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz ich wprowadzenia do obrotu na rynku giełdowym”.

3 Rodzaj i forma papierów wartościowych

Akcje Serii F będą papierami wartościowymi na okaziciela.

4 Waluta emitowanych papierów wartościowych

Akcje Serii F będą emitowane w walucie polskiej.

5 Prawa, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami tych praw, związane z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa związane z Akcjami określa Kodeks Spółek Handlowych, Statut, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Szczegółowych informacji w kwestii praw związanych z Akcjami należy zasięgać u doradców prawnych.

6 Prawo do dywidendy

Zgodnie z art. 347 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom.

Zgodnie z art. 347 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych zysk przeznaczony do podziału rozdziela się pomiędzy akcjonariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji, a jeśli akcje nie są całkowicie pokryte, proporcjonalnie do wysokości dokonanych wpłat na akcje.

Zgodnie z art. 348 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, kwota dywidendy przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowego, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne posiadane przez Emitenta oraz o kwoty, które zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowy.

Dywidenda może być wypłacona akcjonariuszom raz do roku po zakończeniu roku obrotowego na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom. Uchwała Walnego Zgromadzenia o wypłacie dywidendy może określać, że kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy obejmuje niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowego, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy.

Zgodnie z art. 348 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych dzień dywidendy może być wyznaczony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki publicznej na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia.

Akcjonariusze mogą zrealizować roszczenie o wypłatę dywidendy w terminie 10 lat od daty powzięcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom. Po upływie powyższego terminu roszczenie o wypłatę dywidendy ulega przedawnieniu.

Zgodnie z uchwałą Zarządu nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r., zmienioną uchwałą Zarządu nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r., Akcje Serii F będą uczestniczyć w dywidendzie płatnej za rok obrotowy upływający dnia 31 grudnia 2006 r.

W spółkach publicznych wypłata dywidendy następuje zgodnie z regulacjami KDPW.

7 Prawo głosu

Jedna Akcja uprawnia do jednego głosu.

Zgodnie z art. 412 Kodeksu Spółek Handlowych akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Członek zarządu i pracownik spółki nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 413 Kodeksu Spółek Handlowych akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia ze zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką.

8 Prawo poboru w ofertach subskrypcji papierów wartościowych tej samej klasy

Zgodnie z art. 433 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji. W interesie spółki Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub części. Uchwała Walnego Zgromadzenia wymaga większości co najmniej 4/5 głosów oddanych. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru nowych akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia. Zobacz również Rozdział XXII pkt 15 *Prawo poboru i uzasadnienie jego wyłączenia*.

9 Prawo do udziału w zyskach Emitenta

Walne Zgromadzenie nie podjęło w bieżącym roku obrotowym w trybie art. 392 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych uchwały przyznającej członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie prawa udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy przeznaczonym do podziału między akcjonariuszy.

Walne Zgromadzenie nie podjęło również w bieżącym roku obrotowym w trybie art. 378 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych uchwały w przedmiocie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia, że wynagrodzenie członków Zarządu obejmuje również prawo do określonego udziału w zysku rocznym spółki, który jest przeznaczony do podziału między akcjonariuszy.

W latach obrotowych 2003, 2004, 2005 Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały, o której mowa w przepisie art. 392 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych. Ponadto w tych samych latach Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały, o której mowa w przepisie art. 378 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych.

10 Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji

Zgodnie z art. 474 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych majątek Emitenta w przypadku likwidacji dzieli się między akcjonariuszy proporcjonalnie do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

11 Postanowienia w sprawie umorzenia

Zgodnie z pkt. 3.2.5 Statutu Spółki umorzenie akcji może nastąpić jedynie na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia oraz za zgodą akcjonariuszy, których akcje mają być umorzone (umorzenie dobrowolne).

12 Postanowienia w sprawie zmiany

Zgodnie z pkt. 3.2.4 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie mogą być zmienione w akcje imienne.

13 Uchwały, zezwolenia, zgody, na podstawie których zostały lub zostaną utworzone lub wyemitowane nowe papiery wartościowe

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Zarząd/Walne Zgromadzenie Emitenta nie podjęło uchwał w sprawie emisji akcji innych niż Akcje Serii F, Akcje serii H, Akcje serii I, Akcje serii J i Akcje serii L, opisanych powyżej w pkt 2 pt. *Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone Akcje Oferowane oraz Akcje dopuszczone do obrotu* powyżej.

14 Przewidywana data nowych emisji

Akcje nowoemitowane to Akcje Serii F. Podstawa prawna emisji została wskazana w pkt 2 pt. *Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone Akcje Oferowane oraz Akcje dopuszczone do obrotu* powyżej. Terminy i zasady emisji zostały przedstawione m.in. w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

15 Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Ani Kodeks Spółek Handlowych, ani Statut Spółki nie nakładają żadnych ograniczeń na swobodę przenoszenia jakichkolwiek akcji w Spółce. Ponadto Spółce nie jest wiadomo o żadnych umowach zawartych na podstawie art. 338 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, które ustanawiałyby ograniczenia przenoszenia jakichkolwiek akcji Spółki lub części akcji Spółki z wyłączeniem umów opisanych w Rozdziale XXIV *Informacje na temat właścicieli akcji objętych sprzedażą*. Spółce nie jest również wiadomo o żadnych umowach zawartych na podstawie art. 338 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, które ustanawiałyby prawa pierwokupu lub jakiegokolwiek inne prawa pierwszeństwa w odniesieniu do jakichkolwiek Akcji Spółki lub części Akcji Spółki, z zastrzeżeniem umowy joint venture pomiędzy Dom Development B.V., Gres Investi sp. z o.o. oraz Jarosławem Szanajcą z dnia 27 marca 1998 r., która przewiduje, że żadnej ze stron tej umowy nie przysługuje prawo sprzedaży, przenoszenia ani zbywania akcji na rzecz jakiegokolwiek innego podmiotu w inny sposób według niż przewidziany ww. umową joint venture. Umowa przewiduje w zakresie zbywania akcji m.in. prawo pierwszeństwa nabycia przez dotychczasowych akcjonariuszy Akcji danego akcjonariusza, który ma zamiar rozporządzić swoimi Akcjami. Powyższa umowa została rozwiązana za porozumieniem stron dnia 10 sierpnia 2006 r. ze skutkiem na dzień zakończenia Oferty.

16 Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych

Obrót papierami wartościowymi Emitenta jako spółki publicznej podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych oraz Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, które wraz z Ustawą z dnia 29 lipca 2005 roku o nadzorze nad rynkiem kapitałowym zastąpiły przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – prawa o publicznym obrocie papierami wartościowymi – z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,

- dokonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na rynku regulowanym wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Zgodnie z art. 159 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze nie mogą w czasie trwania okresu zamkniętego nabywać lub zbywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Okresem zamkniętym jest:

- okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną, o której mowa w art. 159 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych, spełniających warunki określone w art. 156 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi do przekazania takiej informacji do publicznej wiadomości;
- w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna, o której mowa powyżej, nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport;
- w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna, o której mowa powyżej, nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport; oraz
- w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych - chyba że osoba fizyczna, o której mowa powyżej, nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport.

Zgodnie z art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące prokurentami, inne osoby pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej), są obowiązane do przekazywania Komisji oraz emitentowi informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi związane, o których mowa w art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

17 Ujawnienie stanu posiadania

Zgodnie z art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych każdy, kto:

1. osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, albo

2. posiadał co najmniej 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest obowiązany zawiadomić o tym Komisję oraz spółkę w terminie 4 dni od dnia zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów albo od dnia, w którym dowiedział się o takiej zmianie lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć.

Obowiązek dokonania zawiadomienia powstaje również w przypadku:

1. zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
 - (a) 2% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, oraz
 - (b) 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym; oraz
2. zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów.

Zawiadomienie musi zawierać informacje o dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie, o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, a także o liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów. Zawiadomienie składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów powinno dodatkowo zawierać informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału. W przypadku zmiany tych zamiarów lub celu akcjonariusz jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym Komisję oraz spółkę. Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

18 Wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej

Stosownie do art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

1. 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%; lub
2. 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%;

może nastąpić, z zastrzeżeniami opisanymi poniżej, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji.

W przypadku gdy w okresach, o których mowa powyżej, zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku zajścia innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna, akcjonariusz jest zobowiązany, w terminie 3 miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, do zbycia takiej liczby akcji, która spowoduje, że ten udział nie zwiększy się w tym okresie odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów,

Ponadto zgodnie z art. 73 i 74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przekroczenie:

1. 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić, z zastrzeżeniami opisanymi poniżej, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w pkt 2 poniżej (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych); oraz
2. 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić, z zastrzeżeniami opisanymi poniżej, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych).

Zgodnie z art. 73 ust. 2 oraz art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, w przypadku, gdy przekroczenie progów, o których mowa w punkcie 1 i 2 powyżej, nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia progu 33% lub odpowiednio 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów (dotyczy przekroczenia progu 33%) lub wszystkich pozostałych akcji tej spółki (dotyczy przekroczenia progu 66%), albo do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio nie więcej 33% lub 66% ogólnej liczby głosów, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu odpowiednio do nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji (art. 73 ust. 2 oraz art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych). Obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych i art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie odpowiednio progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym że termin trzymiesięczny liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 oraz art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych). Ponadto przepis art. 74 ust. 1 i 2 ustawy stosuje się odpowiednio w sytuacji zwiększenia stanu posiadania ogólnej liczby głosów przez podmioty zależne od podmiotu zobowiązanego do ogłoszenia wezwania lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki (art. 74 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych). Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 nabył po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu kolejne akcje tej spółki w inny sposób niż w ramach wezwań, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4.

Obowiązki, o których mowa w art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki (art. 75 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych).

Obowiązki wskazane w art. 72 i 73 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej oraz w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej. Ponadto obowiązki, o których mowa w art. 72-74 ustawy, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu, które nie są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub nie są dopuszczane do tego obrotu;
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej;

- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym;
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych;
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu;
- w drodze dziedziczenia, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem do chwili jego wygaśnięcia z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu powołanej wyżej Ustawy o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych.

Zgodnie z art. 76 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji mogą być nabywane wyłącznie akcje zdematerializowane innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne lub obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W przypadku gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Stosownie do art. 77 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 7 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, i dołączenia do niego treści wezwania. Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje tej spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu. Po ogłoszeniu wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazują informacje o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, odpowiednio przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku ich braku – bezpośrednio pracownikom.

Po otrzymaniu zawiadomienia Komisja może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści w terminie określonym w żądaniu nie krótszym niż 2 dni. W okresie pomiędzy dokonaniem zawiadomienia a zakończeniem wezwania podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz jedynie w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji w czasie trwania wezwania.

Cena akcji proponowanych w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, powinna zostać ustalona na zasadach określonych w art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Szczegółowe procedury dotyczące przeprowadzania wezwań zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku wezwań (Dz.U. Nr 207, poz. 1729).

Wyliczone wyżej obowiązki, zgodnie z brzmieniem art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, spoczywają również na:

1. podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w Ustawie o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych próg ogólnej liczby głosów w związku z:
 - (a) zajęciem innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna,
 - (b) nabywaniem lub zbywaniem obligacji zamiennych na akcje spółki publicznej, kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami takiej spółki, jak również innych papierów wartościowych, z których wynika prawo lub obowiązek nabycia jej akcji,
 - (c) uzyskaniem statusu podmiotu dominującego w spółce kapitałowej lub innej osobie prawnej posiadającej akcje spółki publicznej lub w innej spółce kapitałowej bądź innej osobie prawnej będącej wobec niej podmiotem dominującym, oraz
 - (d) dokonywaniem czynności prawnej przez jego podmiot zależny lub zajęciem innego zdarzenia prawnego dotyczącego tego podmiotu zależnego;
2. funduszu inwestycyjnym – także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - (a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - (b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
3. podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - (a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
 - (b) w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten jako zarządzający może w imieniu zleceńodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu, oraz
 - (c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
4. podmiocie prowadzącym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który w ramach reprezentowania posiadaczy papierów wartościowych wobec emitentów tych papierów wartościowych wykonuje, na zlecenie osoby trzeciej, prawo głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli osoba ta nie wydała wiążącej dyspozycji co do sposobu głosowania;
5. łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków; oraz

6. podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w pkt 5, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

Obowiązki wskazane powyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z:

- papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia, przy czym nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa – w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie,
- akcjami, z których prawa przysługują danemu podmiotowi osobiście i dożywotnio, oraz
- papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi dysponować według własnego uznania.

W przypadkach wskazanych w pkt 5 i 6 powyżej obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w pkt 5, domniemywa się w przypadku podejmowania czynności określonych w tym przepisie przez:

- małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli,
- osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,
- mocodawcę lub jego pełnomocnika niebędącego firmą inwestycyjną upoważnionego do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych,
- jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie wyliczonych powyżej obowiązków:

- po stronie podmiotu dominującego – wlicza się liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne,
- po stronie podmiotu prowadzącego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który wykonuje czynności określone w pkt 4 powyżej – wlicza się liczbę głosów z akcji spółki objętych zleceniem udzielonym temu podmiotowi przez osobę trzecią, oraz
- wlicza się liczbę głosów ze wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisu prawa.

Zgodnie z art. 88 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych obligacje zamienne na akcje spółki publicznej oraz kwity depozytowe wystawione w związku z akcjami takiej spółki uważa się za papiery wartościowe, z którymi wiąże się prawo do takiego udziału w ogólnej liczbie głosów, jaką posiadacz tych papierów wartościowych może osiągnąć w wyniku zamiany na akcje. Przepis ten stosuje się odpowiednio do innych papierów wartościowych, z których wynika prawo lub obowiązek nabycia akcji spółki publicznej.

Stosownie do art. 90 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, przepisów Rozdziału 4 Ustawy w zakresie dotyczącym znacznych pakietów akcji spółek publicznych, z wyjątkiem art. 69 i art. 70 oraz art. 89 Ustawy w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji:

- w trybie i na warunkach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- przez firmę inwestycyjną w celu realizacji określonych regulaminami, o których mowa odpowiednio w art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego, oraz

- w ramach systemu zabezpieczenia płynności rozliczania transakcji na zasadach określonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w regulaminie, o którym mowa w art. 50 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Z wyjątkiem art. 69 i art. 70 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych oraz art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1 – w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych nie stosuje się również w przypadku porozumień dotyczących nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych w celu wspólnego wykonania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i 85 oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, art. 425, art. 429 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.

19 Odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków wynikających z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa wyżej, w sposób następujący:

1. zgodnie z art. 174 na osobę wymienioną w art. 156 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy, która w czasie trwania okresu zamkniętego dokonuje czynności, o których mowa w art. 159 ust. 1 ustawy, Komisja może nałożyć w drodze decyzji karę pieniężną do wysokości 200.000 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje;
2. zgodnie z art. 175 na osobę, która nie wykonała lub nienależycie wykonała obowiązek, o którym mowa w art. 160 ust. 1 ustawy, Komisja może nałożyć w drodze decyzji karę pieniężną do wysokości 100.000 złotych, chyba że osoba ta: (i) zleciła uprawnionemu podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza wiedzę tej osoby o transakcjach zawieranych w ramach tego zarządzania, (ii) przy zachowaniu należytej staranności nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć o dokonaniu transakcji.

Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa wyżej, w sposób następujący:

1. zgodnie z art. 89 ustawy akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:
 - (a) akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69, art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 ustawy;
 - (b) wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 74 ust. 1 ustawy; oraz
 - (c) akcji spółki publicznej nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 ustawy.

Podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów powodujący powstanie obowiązków, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 ustawy uległ zmianie w wyniku zdarzeń, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 2 lub art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 3 ustawy, nie może wykonywać prawa głosu ze wszystkich akcji spółki publicznej do dnia wykonania obowiązków określonych w tych przepisach. Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazom, o których mowa powyżej, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw; oraz

2. zgodnie z art. 97 ustawy na każdego, kto:

- (a) nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 ustawy,
- (b) nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 ustawy, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
- (c) przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72-74 ustawy,
- (d) nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 ustawy,
- (e) nie ogłasza lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie zbywa w terminie akcji w przypadkach, o których mowa w art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 2 i 3 oraz art. 74 ust. 2 i 5 ustawy,
- (f) podaje do publicznej wiadomości informacje o zamiarze ogłoszenia wezwania przed przekazaniem informacji o tym w trybie, o którym mowa w art. 77 ust. 2 ustawy,
- (g) wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 ustawy, w określonym w nim terminie nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- (h) nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji w przypadku określonym w art. 74 ust. 3 ustawy,
- (i) w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 lub 91 ust. 6 ustawy, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 ustawy,
- (j) nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 72-74 oraz art. 79 lub art. 91 ust. 6 ustawy,
- (k) wbrew obowiązkowi określonemu w art. 86 ust. 1 nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień, oraz
- (l) dopuszcza się czynów, o których mowa powyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Komisja może w drodze decyzji nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 złotych, przy czym może być ona nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej oraz odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy dotyczącego istotnych spraw spółki. W decyzji, o której mowa, Komisja może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej, i w razie bezskutecznego upływu tego terminu powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

20 Obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji wynikający z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na strony obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi UOKiK, jeżeli łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji przekracza równowartość 50.000.000 EUR w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia (art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak również obrót pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Obowiązek dokonania zgłoszenia dotyczy między innymi zamiaru:

- przejęcia – poprzez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, całości lub części majątku lub w jakikolwiek inny sposób – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym albo częścią jednego lub więcej przedsiębiorców przez jednego lub więcej przedsiębiorców (art. 12 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów),
- objęcia lub nabycia akcji innego przedsiębiorcy powodującego uzyskanie co najmniej 25% głosów na walnym zgromadzeniu (art. 12 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów), oraz
- rozpoczęcia wykonywania praw z akcji objętych lub nabytych bez uprzedniego zgłoszenia zgodnie z art. 13 pkt 3 i 4 (art. 12 ust. 3 pkt 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonuje, w przypadku przejęcia kontroli, objęcia lub nabycia akcji innego przedsiębiorcy, powodującego uzyskanie co najmniej 25% głosów na walnym zgromadzeniu, przejmujący kontrolę, obejmujący lub nabywający akcje.

Zgodnie z art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

1. jeżeli obrót przedsiębiorcy:
 - (a) nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, zgodnie z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy,
 - (b) którego akcje będą objęte lub nabyte, zgodnie z art. 12 ust. 3 pkt 1 ustawy, oraz
 - (c) z którego akcji ma nastąpić wykonywanie praw, zgodnie z art. 12 ust. 3 pkt 3 ustawy;
 nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 EUR (art. 13 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów);
2. polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje innych przedsiębiorców, pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia, oraz że:
 - (a) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
 - (b) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji;
3. polegającej na czasowym nabyciu przez przedsiębiorcę akcji w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
4. następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego; oraz
5. przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgodnie z art. 13a Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów postanowień opisanych w pkt 1 powyżej nie stosuje się w przypadku koncentracji, w wyniku których powstanie lub umocni się pozycja dominująca na rynku, na którym następuje koncentracja. Zgłoszenia dokonuje przedsiębiorca przejmujący kontrolę, przedsiębiorca obejmujący lub nabywający akcje lub odpowiednio instytucja finansowa albo przedsiębiorca, który nabył akcje w celu zabezpieczenia wierzytelności.

Prezes UOKiK w drodze decyzji wydaje zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji w okolicznościach wskazanych w art. 17-19 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Prezes UOKiK może na przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji nałożyć obowiązki lub przyjąć

ich zobowiązania określone w art. 18 ust. 2 i 3 ustawy. Decyzje Prezesa UOKiK zezwalające na koncentrację wygasają, jeżeli koncentracja nie zostanie dokonana w terminie 2 lat od dnia wydania decyzji, z tym zastrzeżeniem, iż Prezes UOKiK może na wniosek przedsiębiorcy uczestniczącego w koncentracji przedłużyć w drodze postanowienia powyższy termin o rok, jeżeli przedsiębiorca wykaże, że nie nastąpiła zmiana okoliczności, w wyniku której koncentracja może spowodować istotne ograniczenie konkurencji na rynku (art. 21 ust. 1 i 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

21 Regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu i odkupu akcji

21.1 Regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia

Regulacje dotyczące wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji zostały opisane powyżej w pkt 18 *Wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej*.

21.2 Regulacje dotyczące przymusowego wykupu (squeeze out)

Zgodnie z art. 418 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych przepisów o przymusowym wykupie akcji nie stosuje się do spółek publicznych.

Zgodnie z art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Cenę przymusowego wykupu ustala się zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Szczegółowe przepisy dotyczące przymusowego wykupu uregulowane zostały w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 14 listopada 2005 r. w sprawie nabywania akcji spółki publicznej w drodze przymusowego wykupu (Dz.U. Nr 229, poz. 1948).

21.3 Regulacje dotyczące przymusowego odkupu (mandatory sell out)

Kodeks Spółek Handlowych nie reguluje prawa akcjonariuszy mniejszościowych spółek publicznych do żądania odkupu ich akcji przez akcjonariuszy większościowych.

Zgodnie z art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie. Żądaniu są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia.

Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów. Akcjonariusz żądający wykupienia akcji uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż określona zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

22 Publiczne oferty przejęcia dokonane przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego

W ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego osoby trzecie nie dokonały publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta.

23 Opodatkowanie

Poniższe informacje mają charakter ogólny i są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w czasie przygotowywania Prospektu. Potencjalnym inwestorom zaleca się uzyskanie w tym względzie fachowej porady doradców podatkowych i prawnych odnośnie do skutków podatkowych posiadania i obrotu akcjami oraz obowiązku podatkowego związanego z nabyciem akcji.

23.1 Opodatkowanie dochodów z tytułu dywidendy

23.1.1 Opodatkowanie dochodów osób fizycznych z tytułu dywidendy

Od uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych pobiera się 19 proc. zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych. Zryczałtowany podatek dochodowy pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania tego przychodu. Ww. dochodów (przychodów) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według progresywnej skali.

Zasadę powyższą stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej.

Płatnicy dokonujący wypłaty dywidendy lub stawiający do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych obowiązani są pobierać zryczałtowany 19 proc. podatek dochodowy od osób fizycznych.

23.1.2 Opodatkowanie dochodów osób prawnych z tytułu dywidendy

Dochody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (z zastrzeżeniem wynikającym ze stosownych przepisów) podlegają podatkowi dochodowemu od osób prawnych w wysokości 19% uzyskanego przychodu. Podatek dochodowy od dochodów z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ustala się w wysokości 19% uzyskanego przychodu, chyba że umowa w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarta z krajem miejsca siedziby lub zarządu podatnika stanowi inaczej.

Płatnicy dokonujący wypłat należności z tytułów dywidend są obowiązani, jako płatnicy, pobierać, (z zastrzeżeniem wynikającym ze stosownych przepisów) w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany

podatek dochodowy od tych wypłat. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej.

Kwotę podatku uiszczonego od otrzymanych dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej odlicza się od kwoty podatku od pozostałych dochodów osoby prawnej obliczonego na zasadach określonych w stosownych przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. W razie braku możliwości odliczenia w danym roku podatkowym, kwotę podatku odlicza się w następnych latach podatkowych.

Ponadto zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- (1) wypłacającym dywidendę oraz inne należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- (2) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania,
- (3) spółka, o której mowa w pkt 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 20% akcji w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1,
- (4) odbiorcą dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach albo prawnych jest:
 - (a) spółka, o której mowa w pkt 2, albo
 - (b) położony poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład spółki, o której mowa w pkt 2, jeżeli osiągnięty dochód (przychód) podlega opodatkowaniu w tym państwie członkowskim Unii Europejskiej, w którym ten zagraniczny zakład jest położony.

Zwolnienie, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Jednakże zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w wysokości określonej w ust. 4 pkt 3 przez spółkę uzyskującą dochody z tytułu udziału w zysku osoby prawnej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów. Zwolnienie takie jednakże ma zastosowanie, gdy sumując okres zarówno przed uzyskaniem dochodu i po tym momencie, podatnik będzie posiadał udziały (akcje) przez łączny okres co najmniej dwóch lat.

23.2 Dochody ze sprzedaży akcji

23.2.1 Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży akcji

Od dochodów uzyskanych m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych oraz realizacja praw z nich wynikających następuje w wykonywaniu działalności

gospodarczej). Zasadę powyższą stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

W przypadku odpłatnego zbycia papierów wartościowych dochodem jest różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie stosownych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według progresywnej skali.

Jeżeli osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania na terytorium Polski uzyskują dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i z realizacji praw z nich wynikających zarówno na terytorium Polski, jak i poza jej granicami, łączą te dochody i od podatku obliczonego od łącznej sumy dochodów odlicza się kwotę równą podatkowi dochodowemu zapłaconemu za granicą. Odliczenie to nie może jednak przekroczyć tej części podatku obliczonego przed dokonaniem odliczenia, która proporcjonalnie przypada na dochód uzyskany za granicą.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik obowiązany jest samodzielnie wykazać w stosownym zeznaniu dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych oraz rozliczyć należny z tego tytułu podatek. Złożenie takiego zeznania oraz rozliczenie podatku winno nastąpić w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym podatnik osiągnął dochód.

Dochody ze zbycia akcji w celu ich umorzenia ustalone zgodnie ze stosownymi przepisami podlegają opodatkowaniu na zasadach i według trybu przewidzianego dla dochodów z dywidend.

23.2.2 *Opodatkowanie dochodów osób prawnych ze sprzedaży akcji*

Dochody osiągane przez osoby prawne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Polski ze sprzedaży akcji podlegają łączeniu z pozostałymi przychodami osiąganymi przez ten podmiot i opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych według podstawowej 19 proc. stawki. Zasadę powyższą stosuje się do dochodów ze sprzedaży akcji osiąganych przez osoby prawne niemające siedziby lub zarządu na terytorium Polski, jednakże z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, tj. kwotą uzyskaną ze sprzedaży akcji, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie akcji, określonymi na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podatnicy co do zasady obowiązani są bez wezwania składać deklaracje (CIT-2) o wysokości dochodu (straty) osiągniętego od początku roku podatkowego i wpłacać na rachunek urzędu skarbowego zaliczki miesięczne w wysokości różnicy między podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące (od zasady tej istnieją pewne wyjątki określone stosownymi przepisami). Deklaracje i zaliczki miesięczne za okres od pierwszego do przedostatniego miesiąca roku podatkowego składa się i uiszcza w terminie do dnia 20. każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczka za ostatni miesiąc jest uiszczana w wysokości zaliczki za miesiąc poprzedni do 20. dnia ostatniego miesiąca roku podatkowego. Podatnicy są co do zasady obowiązani składać urzędowi skarbowemu zeznanie o wysokości dochodu (straty) osiągniętego w roku podatkowym (CIT-2) do końca trzeciego miesiąca roku następnego i w tym terminie wpłacić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku.

Osoba prawna uzyskująca dochód z odpłatnego zbycia akcji obowiązana jest w miesiącu jego otrzymania samodzielnie obliczyć kwotę uzyskanego z tego tytułu przychodu, doliczyć ją do swych pozostałych przychodów osiągniętych w tym miesiącu, wykazać w deklaracji za dany miesiąc oraz uiścić należną z tego tytułu zaliczkę na poczet podatku dochodowego od osób prawnych. Co do zasady deklaracja winna być złożona i zaliczka winna być uiszczona w terminie do dnia 20. następnego miesiąca z zastrzeżeniem, iż zaliczka za ostatni miesiąc jest uiszczana w wysokości zaliczki za miesiąc poprzedni do 20. dnia ostatniego miesiąca roku podatkowego. W terminie do końca trzeciego miesiąca roku następnego osoba taka winna złożyć zeznanie o wysokości dochodu (straty) osiągniętego w roku podatkowym i w tym terminie wpłacić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku.

Dochody ze zbycia akcji w celu ich umorzenia ustalone zgodnie ze stosownymi przepisami podlegają opodatkowaniu na zasadach i według trybu przewidzianego dla dochodów z dywidend.

23.3 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z przepisami ustawy o podatku od spadków i darowizn nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny darczyńca, spadkobierca lub beneficjent (obdarowany/spadkobierca) był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

23.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej sprzedawanych praw. Jednakże sprzedaż papierów wartościowych domom maklerskim i bankom prowadzącym działalność maklerską oraz sprzedaż papierów wartościowych dokonywana za pośrednictwem domów maklerskich i banków prowadzących działalność maklerską zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

XXII. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

1 Warunki, parametry i przewidywane terminy Oferty oraz wymagane czynności związane ze składaniem zapisów

1.1 Warunki Oferty

Na podstawie niniejszego Prospektu oferowane są Akcje Serii F i Akcje Sprzedawane (łącznie zwane Akcjami Oferowanymi).

Z Akcjami Oferowanymi nie są związane obowiązki świadczeń dodatkowych. Akcje Serii F i Akcje Sprzedawane oferowane są łącznie w ramach Oferty bez ich rozróżnienia na etapie składania zapisów przez inwestorów. W konsekwencji inwestorom składającym zapisy w ramach Oferty mogą być przydzielone zarówno Akcje Serii F, jak i Akcje Sprzedawane. Oferta zostanie podzielona na dwie transze: Transzę Inwestorów Indywidualnych i Transzę Inwestorów Instytucjonalnych.

Przed rozpoczęciem Oferty zostanie przeprowadzona budowa Księgi Popytu na Akcje Oferowane. Budowa Księgi Popytu będzie prowadzona jedynie wśród Inwestorów Instytucjonalnych zamierzających nabyć Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. W celu uzyskania niezbędnych informacji osoby zainteresowane udziałem w procesie budowy Księgi Popytu powinny skontaktować się z jednym z Zarządzających Budową Księgi Popytu. Proces budowania Księgi Popytu będzie trwał od 4 października 2006 r. do 16 października 2006 r.

1.2 Wielkość Oferty

Emitent i Sprzedający podejmą decyzje o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych przed rozpoczęciem Oferty. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zaoferowaniu innej liczby Akcji Serii F, niż określona w uchwale nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienionej uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. W takim przypadku Zarząd Spółki podejmie uchwałę zmieniającą uchwałę nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienioną uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. Jednocześnie Sprzedający podejmie decyzję o liczbie Akcji Sprzedawanych oferowanych w ramach Oferty.

Wynikiem decyzji Emitenta i Sprzedającego będzie podanie do publicznej wiadomości, najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty wraz z podziałem na poszczególne transze zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 *Możliwość uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu*.

1.3 Harmonogram Oferty

Szczegółowy harmonogram Oferty został przedstawiony poniżej.

Harmonogram

17 października 2006 r.	Rozpoczęcie Oferty.
Od 17 października do 19 października 2006 r. do godz. 15.00	Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych.
Od 17 października do 19 października 2006 r.	Przyjmowanie zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.
20 października 2006 r.	Przyjmowanie zapisów od Subemitentów.
20 października 2006 r.	Zamknięcie Oferty.
20 października 2006 r.	Planowany termin przydziału Akcji Oferowanych.

Wszystkie wyżej wymienione terminy mogą ulec zmianie. W przypadku zmiany terminów, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Zmiana terminów Oferty nie jest rozumiana jako wycofanie Oferty.

2 Opis procedury składania zapisów

2.1 Zasady składania zapisów w Transzy Inwestorów Indywidualnych

Osoba uprawniona do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych może zapisać się na minimum 10 Akcji Oferowanych i maksymalnie na liczbę Akcji Oferowanych w tej transzy. Osoba uprawniona do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych ma prawo złożenia wielokrotnego zapisu na Akcje Oferowane. Zapis na mniej niż 10 Akcji Oferowanych lub zawierający cenę inną niż Cena Emisyjna/Cena Sprzedaży będzie nieważny.

Na dowód przyjęcia zapisu osoba zapisująca się na Akcje Oferowane otrzyma jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane ponosi osoba zapisująca się. Wzór formularza zapisu stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu.

Zapis na Akcje Oferowane jest bezwarunkowy, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń i jest nieodwołalny w terminie związania zapisem, z zastrzeżeniem przypadku opisanego w pkt 2.5 *Możliwość uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu*.

2.2 Zasady składania zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych

Podmiot uprawniony do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych ma prawo złożenia wielokrotnego zapisu na Akcje Oferowane, przy czym zapis lub zapisy mogą zostać złożone jedynie na liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu otrzymanym od Oferującego.

Na dowód przyjęcia zapisu osoba zapisująca się na Akcje Oferowane otrzyma jeden egzemplarz złożonego formularza zapisu. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane ponosi osoba zapisująca się. Wzór formularza zapisu stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu.

Zapis na Akcje Oferowane jest bezwarunkowy, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń i jest nieodwołalny w terminie związania zapisem, z zastrzeżeniem przypadku opisanego w pkt 2.5 *Możliwość uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu*.

2.3 Działanie przez pełnomocnika

Inwestorzy podczas składania zapisów mogą działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika.

Osoba występująca w charakterze pełnomocnika zobowiązana jest przedstawić w domu maklerskim przyjmującym zapis pełnomocnictwo wystawione przez inwestora. Pełnomocnictwo powinno być wystawione w formie pisemnej. Szczegółowe zasady działania przez pełnomocnika określają procedury domów maklerskich, w których składane są zapisy.

Liczba pełnomocnictw posiadanych przez jedną osobę nie jest ograniczona.

Wyciąg z właściwego rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o pełnomocniku i inwestorze, z którego wynika ich status prawny, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji i dokument pełnomocnictwa lub ich kopie pozostają w domu maklerskim przyjmującym zapis.

Zwraca się uwagę inwestorów na właściwe sporządzenie pełnomocnictwa i uiszczenie opłaty skarbowej w kwocie 15 zł (ustawa z dnia 9 września 2000 roku o opłacie skarbowej Dz.U. z 2004 roku, Nr 254, poz. 2532 z dnia 17 października 2000 roku).

Pełnomocnik poświadczając w imieniu inwestora odbiór właściwych dokumentów, tj. formularza zapisu i potwierdzenia wpłaty.

2.4 Miejsce przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w POK, których lista została zamieszczona w Załączniku nr 3 do Prospektu.

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą w CDM Pekao S.A., ul. Wołoska 18, 02-675 Warszawa oraz w CAIB Securities S.A., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

Zapisy na Akcje Oferowane mogą być przyjmowane również w innych domach maklerskich, o ile Oferujący podpisze z tymi domami stosowne umowy najpóźniej do dnia otwarcia Oferty. W przypadku włączenia do przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane innych domów maklerskich, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

2.5 Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu

W przypadku gdy po rozpoczęciu Oferty do publicznej wiadomości został udostępniony aneks dotyczący zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału Akcji Oferowanych, o których Emitent lub Sprzedający powziął wiadomość przed tym przydziałem, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, składając u Oferującego oświadczenie na piśmie w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu. Emitent lub Sprzedający są zobowiązani do odpowiedniej zmiany terminu przydziału Akcji Oferowanych w celu umożliwienia inwestorowi uchylenia się od tych skutków prawnych.

Inwestorowi, który złożył zapis na Akcje Oferowane przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o cenie lub liczbie oferowanych papierów wartościowych, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie w firmie inwestycyjnej oferującej papiery wartościowe oświadczenia na piśmie w terminie 2 dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

3 Wycofanie lub zawieszenie Oferty

3.1 Wycofanie lub zawieszenie Oferty przed jej rozpoczęciem

Emitent może wycofać Ofertę Subskrypcji w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów bez podawania przyczyn. Sprzedający może wycofać Ofertę Sprzedaży w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów bez podawania przyczyn.

Emitent i Sprzedający mogą zawiesić Ofertę w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów bez podawania przyczyn.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty. Terminy te Emitent i Sprzedający mogą ustalić później. Zmiana terminów Oferty nie jest rozumiana jako wycofanie Oferty.

Informacja o zawieszeniu Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

3.2 Wycofanie Oferty po jej rozpoczęciu

Ofertę Subskrypcji lub Ofertę Sprzedaży od dnia ich rozpoczęcia do dnia przydziału Akcji Oferowanych można wycofać jedynie z ważnych powodów.

Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.: (a) nagle i nieprzewidywalne wcześniej zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na dalszą działalność Grupy, w tym na zapewnienia przedstawione w Prospekcie przez Zarząd Spółki (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie) oraz (b) nagle i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Grupy.

Informacja o wycofaniu odpowiednio Oferty Subskrypcji lub Oferty Sprzedaży zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

4 Redukcja zapisów oraz zwrot nadpłaconych kwot inwestorom

4.1 Redukcja zapisów

Zapisy składane w Transzy Inwestorów Indywidualnych mogą zostać zredukowane tylko w sytuacji wystąpienia nadsubskrypcji, o czym jest mowa poniżej w pkt 9.3.3 *Przydział Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych*.

W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych tylko zapisy składane przez inwestorów, którzy nie wzięli udziału w procesie budowania Księgi Popytu mogą podlegać redukcji zgodnie z zasadami opisanymi w pkt 9.3.4 *Preferencyjne traktowanie Inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych*.

4.2 Zwrot nadpłaconych kwot inwestorom

Zwrot nadpłat zostanie dokonany w terminie 7 dni od dnia przydziału Akcji Oferowanych. Od kwot terminowo zwróconych nie przysługują odsetki ani żadne odszkodowania.

5 Minimalna i maksymalna wielkości zapisu

5.1 Transza Inwestorów Indywidualnych

Osoba uprawniona do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Indywidualnych może zapisać się na minimum 10 Akcji Oferowanych i maksymalnie na liczbę Akcji Oferowanych w tej transzy.

5.2 Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Zapis może zostać złożony jedynie na liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu otrzymanym od jednego z Zarządzających Budową Księgi Popytu, przy czym liczba wskazana w zaproszeniu nie może być mniejsza niż 1.000 Akcji Oferowanych i większa niż liczba Akcji Oferowanych w tej transzy.

5.3 Termin na wycofanie zapisu na Akcje Oferowane

Zapis na Akcje Oferowane jest bezwarunkowy, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń i jest nieodwołalny w terminie związania zapisem, z zastrzeżeniem przypadku opisanego w pkt 2.5 *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu*.

6 Wnoszenie wpłat na Akcje Oferowane oraz dostarczenie papierów wartościowych

6.1 Wnoszenie wpłat na Akcje Oferowane

6.1.1 *Transza Inwestorów Indywidualnych*

Zapis na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych musi być w pełni opłacony w chwili jego składania. Pełna wpłata na Akcje Oferowane stanowi iloczyn liczby Akcji Oferowanych objętych zapisem i Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży. Wpłata na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych może być dokonana gotówką lub przelewem.

Wpłaty w formie przelewu dokonywane są w polskich złotych na rachunek Centralnego Domu Maklerskiego Pekao S.A. nr 2512401112111001002421422 w Banku Pekao S.A., VIII Oddział w Warszawie, podając w treści przelewu: „numer zapisu, PESEL, imię, nazwisko, wpłata na akcje Dom Development S.A.”.

6.1.2 *Transza Inwestorów Instytucjonalnych*

Zapis na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych musi zostać opłacony najpóźniej w ostatnim dniu składania zapisów w tej transzy. Pełna wpłata na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych stanowi iloczyn liczby Akcji Oferowanych wskazanych w zaproszeniu do złożenia zapisu otrzymanym od jednego z Zarządzających Budową Księgi Popytu i Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży. W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych wpłaty gotówkowe nie będą przyjmowane.

Informacja o rachunku bankowym, na który powinny zostać dokonane wpłaty na Akcje Oferowane, wskazana zostanie w zaproszeniu do złożenia zapisu.

6.2 Dostarczenie papierów wartościowych

W POK przyjmujących zapisy na Akcje Oferowane inwestorzy, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Akcji Oferowanych na rachunku papierów wartościowych, będą mogli otrzymać potwierdzenie nabycia Praw do Akcji Serii F (do dnia zarejestrowania Akcji Serii F w KDPW) lub Akcji Sprzedawanych zawierające w szczególności oznaczenie kodu tych papierów wartościowych. Na podstawie takiego zaświadczenia inwestor będzie mógł złożyć w domu maklerskim prowadzącym jego rachunek papierów wartościowych dyspozycję deponowania Praw do Akcji Serii F lub Akcji Sprzedawanych na rachunku papierów wartościowych.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu Akcji Serii F w KDPW inwestorzy, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Akcji Serii F na rachunku papierów wartościowych, będą mogli odbierać w POK przyjmujących zapisy na Akcje Oferowane, potwierdzenia nabycia Akcji Oferowanych zawierające w szczególności oznaczenie kodu tych papierów wartościowych.

Inwestor, który w momencie składania zapisu na Akcje Oferowane złożył deklarację deponowania Akcji Oferowanych, otrzyma informację o zapisaniu Akcji Oferowanych na swoim rachunku papierów wartościowych przesłaną przez dom maklerski prowadzący jego rachunek papierów wartościowych w terminie przewidzianym w regulaminie tego domu maklerskiego.

7 Podanie wyników Oferty do publicznej wiadomości

Dokładne wyniki Oferty zostaną przekazane w terminie dwóch tygodni od dnia zamknięcia Oferty. Informacja o dojściu lub niedojściu emisji do skutku zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie Raportu Bieżącego przekazanego do KPWiG, GPW oraz PAP zgodnie z postanowieniami art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

8 Wykonanie praw pierwokupu, zbywalność praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz postępowanie z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

Oferta nie zakłada wykonania prawa pierwokupu, zbywalności praw do subskrypcji oraz postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane.

9 Zasady dystrybucji i przydziału

9.1 Inwestorzy, którym oferowane są Akcje Oferowane

Akcje Oferowane oferowane są:

- **Inwestorom Indywidualnym** w Transzy Inwestorów Indywidualnych. Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, na zasadach określonych w Prospekcie, są osoby fizyczne. Zagraniczni Inwestorzy Indywidualni zamierzający nabyć Akcje Oferowane winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego zamieszkania. Zapisy na Akcje Oferowane składane przez zarządzających cudzym portfelem papierów wartościowych na zlecenie, odrębnie na rzecz poszczególnych osób fizycznych, stanowią w rozumieniu niniejszego Prospektu zapisy odrębnych Inwestorów Indywidualnych.
- **Inwestorom Instytucjonalnym** w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Inwestorami uprawnionymi do składania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych są inwestorzy, którzy otrzymają od jednego z Zarządzających Budową Księgi Popytu zaproszenie do złożenia zapisu.
- Akcje Oferowane oferowane są wyłącznie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

9.2 Wiadome Emitentowi zamiary znaczących akcjonariuszy lub członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta w zakresie uczestnictwa w Ofercie

Zarząd Spółki posiada następujące informacje na temat zamiarów znaczących akcjonariuszy, członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta dotyczących uczestnictwa w Ofercie, rozumianego jako obejmowanie Akcji Oferowanych:

- (a) Zarząd – Grzegorz Kielpsz, Janusz Zalewski, Janusz Stolarczyk zamierzają uczestniczyć w Ofercie, natomiast Jarosław Szanajca i Terry Roydon nie.
- (b) Rada Nadzorcza – Zygmunt Kostkiewicz i Stanisław Plakwicz zamierzają uczestniczyć w Ofercie, natomiast Richard Lewis, Włodzimierz Bogucki, Markham Dumas, Michael Cronk nie.
- (c) Dom Development B.V. – Dom Development B.V., będący znaczącym akcjonariuszem Spółki, występuje w Ofercie w roli Sprzedającego.

9.3 Informacje podawane przed przydziałem

9.3.1 Podział Oferty na transze

Akcje Oferowane zaoferowane zostaną w dwóch transzach:

- w Transzy Inwestorów Indywidualnych oraz
- w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Emitent i Sprzedający podejmą decyzje o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych przed rozpoczęciem Oferty. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zaoferowaniu innej liczby Akcji Serii F, niż określona w uchwale nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienionej uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. W takim przypadku Zarząd Spółki przyjmie uchwałę zmieniającą uchwałę

nr 02/09/06 z dnia 5 września 2006 roku, zmienioną uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. Jednocześnie Sprzedający podejmie decyzję o liczbie Akcji Sprzedawanych oferowanych w ramach Oferty Sprzedaży.

Wynikiem decyzji Emitenta i Sprzedającego będzie podanie do publicznej wiadomości, najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty wraz z podziałem na poszczególne transze zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 *Możliwość uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu*.

9.3.2 *Kiedy może dojść do zmiany wielkości transz (claw-back)*

Emitent i Sprzedający zastrzegają sobie możliwość dokonania w porozumieniu z Oferującym przesunięć pomiędzy transzami po zakończeniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w tych transzach, z zastrzeżeniem, że w tym przypadku mogą zostać przesunięte jedynie Akcje Oferowane niesubskrybowane przez inwestorów w danej transzy, pod warunkiem że w drugiej transzy popyt zgłoszony przez inwestorów na Akcje Oferowane przewyższa ich podaż.

9.3.3 *Przydział Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych*

Jeżeli liczba akcji, na które dokonano zapisów, nie przekroczy liczby Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, inwestorom zostaną przydzielone akcje w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów. Jeżeli liczba akcji, na które dokonano zapisów, przekroczy liczbę Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, z uwzględnieniem przesunięcia niesubskrybowanych przez inwestorów akcji z Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, przydział akcji zostanie dokonany na zasadach proporcjonalnej redukcji. Ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. Akcje nieprzyznane w wyniku zaokrągleń zostaną przydzielone kolejno inwestorom, którzy dokonali zapisu na największą liczbę Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, a w przypadku równych zapisów o przydziale zadecyduje losowanie.

W pierwszej kolejności przydzielane będą Akcje Serii F, a następnie Akcje Sprzedawane. W przypadku gdy inwestorowi zostaną przydzielone zarówno Akcje Serii F, jak i Akcje Sprzedawane, przydział ten będzie miał charakter proporcjonalny, z uwzględnieniem ewentualnych zaokrągleń. Inwestorowi, któremu zostały przydzielone Akcje Serii F, na rachunku papierów wartościowych zostaną zapisane Prawa do Akcji Serii F.

9.3.4 *Preferencyjne traktowanie Inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych*

Uprawnionymi do złożenia zapisu na Akcje Oferowane będą jedynie inwestorzy, którzy otrzymają od jednego z Zarządzających Budowę Księgi Popytu zaproszenie do złożenia zapisu na Akcje Oferowane. Akcje Oferowane zostaną przydzielone w pierwszej kolejności Inwestorom Instytucjonalnym, którzy wzięli udział w budowie Księgi Popytu na Akcje Oferowane, a następnie pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym. Inwestorowi Instytucjonalnemu, który wziął udział w budowie Księgi Popytu, zostaną przydzielone akcje w liczbie wskazanej w zaproszeniu, pod warunkiem złożenia i opłacenia przez niego zapisu na taką właśnie liczbę akcji. Pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy złożyli i opłacili zapis na Akcje Oferowane, akcje zostaną przydzielone według uznania Emitenta i Sprzedającego w porozumieniu z Oferującym.

W pierwszej kolejności przydzielane będą Akcje Serii F, a następnie Akcje Sprzedawane. W przypadku gdy inwestorowi zostaną przydzielone zarówno Akcje Serii F, jak i Akcje Sprzedawane, przydział ten będzie miał charakter proporcjonalny, z uwzględnieniem ewentualnych zaokrągleń. Inwestorowi, któremu zostały przydzielone Akcje Serii F, na rachunku papierów wartościowych zostaną zapisane Prawa do Akcji Serii F.

9.4 Uzależnienie od tego, przez jaki podmiot lub za pośrednictwem jakiego podmiotu jest dokonywany przydział, zapisy lub przyjmowanie deklaracji

Przy dokonywaniu przydziału Akcji Oferowanych nie będzie miał znaczenia fakt, jaki podmiot lub za pośrednictwem jakiego podmiotu jest dokonywany przydział, a także za pośrednictwem jakiego podmiotu były przyjmowane zapisy lub deklaracje na Akcje Oferowane

9.5 Minimalna wielkość pojedynczego przydziału w ramach Transzy Inwestorów Indywidualnych

Nie przewidujemy minimalnego przydziału w Ofercie.

10 Warunki zamknięcia Oferty, najwcześniejszy możliwy termin jej zamknięcia

Zarząd Spółki nie określił żadnego warunku, od spełnienia którego byłoby uzależnione zamknięcie Oferty. Zgodnie z uchwałą Zarządu terminem zamknięcia Oferty jest dzień 20 października 2006 r. Emitent poinformuje o zamknięciu Oferty i jej wynikach najpóźniej w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu, w którym została zamknięta Oferta. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości zgodnie z postanowieniami art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

11 Dopuszczalność składania wielokrotnych zapisów**11.1 Transza Inwestorów Indywidualnych**

Każdy Inwestor Indywidualny ma prawo do złożenia dowolnej liczby zapisów.

11.2 Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Osoba uprawniona do złożenia zapisu w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych ma prawo do złożenia wielokrotnego zapisu na Akcje Oferowane, przy czym zapis lub zapisy mogą zostać złożone jedynie na liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu otrzymanym od jednego z Zarządzających Budową Księgi Popytu.

12 Zawiadomienie o liczbie przydzielonych Akcji oraz rozpoczęcie obrotu papierami wartościowymi

W POK przyjmujących zapisy na Akcje Oferowane inwestorzy, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Akcji Oferowanych na rachunku papierów wartościowych, będą mogli otrzymać potwierdzenie nabycia Praw do Akcji Serii F (do dnia zarejestrowania Akcji Serii F w KDPW) lub Akcji Sprzedawanych zawierające w szczególności oznaczenie kodu tych papierów wartościowych. Na podstawie takiego zaświadczenia inwestor będzie mógł złożyć w domu maklerskim prowadzącym jego rachunek papierów wartościowych dyspozycję deponowania Praw do Akcji Serii F lub Akcji Sprzedawanych na rachunku papierów wartościowych.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu Akcji Serii F w KDPW inwestorzy, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Akcji Serii F na rachunku papierów wartościowych, będą mogli odbierać w POK przyjmujących zapisy na Akcje Oferowane potwierdzenia nabycia Akcji Oferowanych zawierające w szczególności oznaczenie kodu tych papierów wartościowych.

Inwestor, który w momencie składania zapisu na Akcje Oferowane złożył deklarację deponowania Akcji Oferowanych, otrzyma informację o zapisaniu Akcji Oferowanych na swoim rachunku papierów wartościowych przesłaną przez dom maklerski prowadzący jego rachunek papierów wartościowych w terminie przewidzianym w regulaminie tego domu maklerskiego.

Planujemy, iż pierwsze notowanie Akcji Sprzedawanych i Praw do Akcji Serii F na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. będzie miało miejsce w październiku 2006 r. Natomiast pierwsze notowanie Akcji Serii F nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu przez Spółkę prawomocnego postanowienia sądu o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii F.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii F do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F, nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o terminie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F w formie Raportu Bieżącego.

13 Nadprzydział i opcja dodatkowego przydziału typu „green shoe”

Oferta nie zakłada możliwości nadprzydziału lub opcji dodatkowego przydziału typu *green shoe*.

14 Cena

14.1 Metoda określenia Ceny Emisyjnej i Ceny Sprzedaży oraz osoby odpowiedzialne za ustalenie ceny

Cena Emisyjna zostanie ustalona przez Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej. Cena Sprzedaży zostanie ustalona przez Sprzedającego. W obu przypadkach zostanie to dokonane w porozumieniu z Zarządzającymi Budową Księgi Popytu, na podstawie wyników budowy Księgi Popytu przeprowadzonej wśród Inwestorów Instytucjonalnych. Podczas budowy Księgi Popytu Zarządzający Budową Księgi Popytu będą badali poziom zainteresowania Inwestorów Instytucjonalnych oraz wrażliwość cenową popytu. Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży zostaną ustalone na podstawie następujących kryteriów: (a) poziomu zainteresowania Ofertą zgłoszonego przez Inwestorów Instytucjonalnych w ramach budowy Księgi Popytu, (b) badania wrażliwości cenowej popytu, (c) aktualnej sytuacji panującej na rynkach finansowych, w tym na GPW.

Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży będą równe i jednakowe dla obydwu transz. Decyzja o Cenie Emisyjnej zostanie podjęta przez Zarząd w formie uchwały za zgodą Rady Nadzorczej, natomiast decyzja o Cenie Sprzedaży zostanie podjęta przez Sprzedającego w formie oświadczenia.

Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży zostaną podane do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane zgodnie z postanowieniami z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu* w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

14.2 Koszty i podatki, które musi ponieść inwestor zapisujący się na Akcje Oferowane

Złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie skutkuje opodatkowaniem tej transakcji podatkiem dochodowym. W świetle postanowień ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wydatek na nabycie akcji stanowi koszt uzyskania przychodu, który będzie zrealizowany dopiero przy zbyciu tych akcji (zasady dotyczące opodatkowania dochodów ze sprzedaży akcji są wskazane w Rozdziale XXI pkt 2 *Informacje o akcjach oferowanych oraz akcjach dopuszczanych do obrotu*).

Stosownie do postanowień art. 9 pkt 9 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż papierów wartościowych domom maklerskim i bankom prowadzącym działalność maklerską oraz sprzedaż papierów wartościowych dokonywana za pośrednictwem domów maklerskich lub banków prowadzących działalność maklerską jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych, co oznacza, że złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie będzie skutkowało opodatkowaniem w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych.

Dom maklerski przyjmujący zapisy nie będzie pobierał prowizji od złożonego zapisu.

14.3 Zasady podania do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej i Ceny Sprzedaży

Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane zgodnie z postanowieniami art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Jednocześnie Emitent i Sprzedający zwracają uwagę inwestorom na zapisy pkt 2.5 *Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu* w Rozdziale XXII *Informacje o warunkach Oferty*.

15 Prawo poboru i uzasadnienie jego wyłączenia

Postanowienia pkt 3.2.8-3.2.13 Statutu Spółki upoważniają Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego. Pkt 3.2.10 Statutu Spółki stanowi, że za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy całości lub części ich prawa poboru w odniesieniu do akcji wyemitowanych w granicach kapitału docelowego.

Postanowienia zawarte w pkt 3.2.8-3.2.13 Statutu są przedstawione w Rozdziale XXI pkt 2 *Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone akcje oferowane oraz akcje dopuszczane do obrotu*.

Prawo poboru przysługujące obecnym akcjonariuszom Spółki zostało wyłączone na mocy uchwały nr 02/09/06 Zarządu Spółki z dnia 5 września 2006 roku, zmienionej uchwałą nr 03/09/06 Zarządu Spółki z dnia 6 września 2006 r., której treść znajduje się w Rozdziale XXI pkt 2 *Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone akcje oferowane oraz akcje dopuszczane do obrotu*.

Zgodnie z wymogiem art. 445 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych odpowiednia uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie kapitału docelowego zawierała uzasadnienie oraz zgodnie z art. 447 w zw. z art. 433 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych została podjęta większością głosów wynoszącą 4/5.

16 Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego

W ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego Akcje Emitenta nie były przedmiotem publicznych ofert przejęcia.

17 Plasowanie i gwarantowanie Oferty

17.1 Nazwa i adres koordynatora Oferty

Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 18, 02-675 Warszawa, w ramach Oferty pełni funkcję Głównego Koordynatora Oferty i jest odpowiedzialny za plasowanie Oferty.

Intencją Emitenta jest zawarcie, nie później niż w dniu ustalenia Ceny Emisyjnej z Zarządzającymi Budową Księgi Popytu, pod warunkiem uzyskania przez nich oraz Emitenta wszystkich wymaganych wewnętrznych zgód umowy gwarancji objęcia całości lub części emitowanych Akcji Serii F. Poniżej przedstawiamy podstawowe warunki, na których planujemy zawrzeć ww. umowę:

- Subemitenci zobowiążą się do złożenia zapisu na Akcji Serii F wstępnie przydzielone inwestorom w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, które nie zostaną subskrybowane przez inwestorów znajdujących się na liście wstępnego przydziału w trakcie trwania przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych,
- w okresie od daty opublikowania Prospektu do dnia, w którym przypada termin zapisu Subemitentów, nie nastąpią żadne istotne negatywne zdarzenia dotyczące sytuacji finansowej lub prawnej Emitenta,

- Akcje Serii F objęte przez Subemitentów mogą być zbywane w dowolnym czasie bez jakichkolwiek ograniczeń na warunkach określonych w odpowiednich przepisach, a w szczególności przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Prawo Subemitentów, o którym mowa powyżej, obejmuje również prawa do Akcji Serii F w rozumieniu art. 3 ust. 1 lit. a) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- Emitent zobowiązuje się wobec Subemitentów do podjęcia następujących działań lub czynności:
 - niezwłocznie po zakończeniu terminów przyjmowania zapisów na Akcje Serii F Emitent podejmie wszelkie czynności mające na celu zarejestrowanie Akcji Serii F w sądzie rejestrowym oraz w KDPW, a także dopuszczenie praw do Akcji Serii F na GPW, w szczególności należyście wypełni i złoży odpowiedni wniosek o zmianę Statutu Emitenta i rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o Akcje Serii F,
 - niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego o Akcje Serii F Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania, które doprowadzą do wprowadzenia ich do notowań na GPW, w szczególności złoży odpowiedni wniosek,
 - nie zawrze innych umów o submisję dotyczących emisji Akcji Serii F;
 - Emitent wykorzysta środki finansowe pozyskane z emisji Akcji Serii F w ramach Oferty zgodnie z celami wskazanymi w Prospekcie.
- Subemitenci oraz Emitent mają prawo odstąpienia od umowy gwarancyjnej w przypadku zajścia zdarzeń wywołanych bezpośrednim działaniem siły wyższej w ciągu 7 (siedem) dni od zajścia zdarzenia po niezwłocznym pisemnym zawiadomieniu przez stronę odstępującą od umowy gwarancji. Jako „siła wyższa” będzie uznane każde zdarzenie, które jest poza kontrolą Emitenta, podmiotów z nim powiązanych lub Subemitenta, a które sprawia, że wykonanie przez Subemitenta jego zobowiązań jest niemożliwe do wykonania lub na tyle utrudnione, że należy uznać je za niemożliwe w związku z zaistniałą sytuacją, a w szczególności: wojną, zamieszkami, zamachem, niepokojami publicznymi, trzęsieniem ziemi, pożarem, huraganem, powodzią, strajkiem lub aktem terroru. W szczególności każda ze stron będzie miała prawo odstąpienia od umowy gwarancji w przypadku, gdy zdarzenie określone jako siła wyższa spowoduje na rynku finansowym takie perturbacje, które w opinii strony odstępującej od umowy gwarancji uniemożliwią jej wykonanie zobowiązań określonych w tej umowie.

W przypadku gdy w ocenie Emitenta oraz Zarządzających Budową Księgi Popytu zmiana warunków umowy gwarancji lub terminu jej zawarcia mogłaby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, o ile wymagać będą tego przepisy prawa. W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od zamiaru zawarcia ww. umowy, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

XXIII. DOPUSZCZENIE AKCJI WPROWADZANYCH, AKCJI SERII F I PRAW DO AKCJI SERII F DO OBROTU NA GPW

1 Dopuszczenie Akcji Wprowadzanych, Akcji Serii F i Praw do Akcji Serii F do obrotu na GPW

Akcje Wprowadzane, Akcje Serii F i Prawa do Akcji Serii F będą przedmiotem naszego wniosku o ich dopuszczenie do obrotu na GPW (rynek podstawowy). Dołożymy wszelkich starań, aby Akcje Wprowadzane i Prawa do Akcji Serii F w możliwie jak najkrótszym terminie od dnia przydziału dopuścić i wprowadzić do obrotu na GPW. Według naszej oceny dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Wprowadzanych i Praw do Akcji Serii F może nastąpić w październiku 2006 r. Jednocześnie jesteśmy świadomi, że dopuszczenie akcji do obrotu na GPW w znacznej mierze zależy od spełnienia przez nas warunków, jakie wyznaczają regulacje GPW.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii F do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o terminie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii F w formie Raportu Bieżącego.

2 Rynki, na których dopuszczone są do obrotu akcje tej samej klasy, co Akcje Oferowane

Obecnie Akcje Spółki nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym.

3 Podmioty posiadające wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym

Żaden z podmiotów nie posiada zobowiązania do działania jako pośrednik w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność akcji Emitenta za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży (*bid* i *offer*).

4 Działania stabilizujące cenę w związku z Ofertą

W ramach Oferty nie zostanie udzielona opcja nadprzydziału. Ponadto nie będziemy podejmować żadnych działań stabilizujących Cenę Emisyjną, w tym również zlecać podjęcie takich działań innym osobom.

XXIV. INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELA AKCJI OBJĘTYCH OFERTĄ SPRZEDAŻY

1 Imię i nazwisko lub nazwa i adres miejsca pracy lub siedziby osoby lub podmiotu oferującego papiery wartościowe do sprzedaży, charakter stanowiska lub innych istotnych powiązań, jakie osoby sprzedające miały w ciągu ostatnich trzech lat z Emitentem lub jego poprzednikami albo osobami powiązanymi

Jedynym akcjonariuszem sprzedającym Akcje Spółki w ramach Oferty jest Dom Development B.V. Adres siedziby Dom Development B.V. jest następujący: Max Euwelaan 61, 3062 MA Rotterdam, Holandia. Dom Development B.V. jest podmiotem dominującym wobec Spółki.

Oprócz wykonywania swoich praw korporacyjnych większościowego akcjonariusza Spółki i związków opisanych w Rozdziale XXXII *Transakcje z podmiotami powiązanymi* w ciągu ostatnich trzech lat Dom Development B.V. nie miał żadnych istotnych powiązań z Emitentem ani jakimkolwiek poprzednikiem prawnym Emitenta lub podmiotem powiązanym Emitenta.

2 Liczba i rodzaj papierów wartościowych oferowanych przez sprzedającego właściciela papierów wartościowych

Liczba Akcji oferowana przez Dom Development B.V. w ramach Oferty Sprzedaży zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwszym dniu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

3 Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”, strony, których to dotyczy, treść umowy i wyjątki od niej, wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży

Główny Koordynator zawarł w dniu 13 września 2006 r. z: (i) Dom Development B.V., (ii) Jarosławem Szanajcą, (iii) Grzegorzem Kiełpszem, (iv) Januszem Zalewskim, (v) Terry Roydonem oraz (vi) Januszem Stolarczykiem umowy, na podstawie których ww. akcjonariusze zobowiązali się do niezbywania posiadanych przez siebie akcji Spółki, z wyjątkiem Akcji Sprzedawanych, bez uprzedniej zgody Głównego Koordynatora przez okres 12 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii F oferowanych w ramach Oferty.

Zgodnie z „Umową podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy” z dnia 19 marca 2003 roku zawartą pomiędzy EBRD oraz Emitentem, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem strony zobowiązały się nie dokonywać sprzedaży, przeniesienia, obciążenia lub zbycia, bez uprzedniej pisemnej zgody EBRD, więcej niż 50% posiadanych akcji w Spółce przez 12 miesięcy od daty Oferty, z wyjątkiem sprzedaży lub przeniesienia akcji pomiędzy Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem.

XXV. KOSZT OFERTY

Ponieważ w chwili obecnej nie jest znana Cena Sprzedaży, Cena Emisyjna oraz liczba Akcji Sprzedawanych i emitowanych Akcji Serii F, nie można oszacować wielkości przychodów brutto z Oferty. Planowane przez Emitenta wpływy brutto z emisji wynoszą ok. 230.000.000 zł. Uwzględniając wstępne szacunki, koszty Oferty osiągną poziom ok. 10.000.000 zł.

Emitent opublikuje informacje dotyczące całkowitej liczby Akcji Sprzedawanych i przychodów z subskrypcji Akcji Serii F, jak również całkowitych kosztów Oferty w formie Raportu Bieżącego natychmiast po zamknięciu Oferty zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

XXVI. ROZWODNIENIE**Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego Ofertą****Przed Ofertą**

Dotychczasowi akcjonariusze posiadają 21.344.490 Akcji, co stanowi 100% kapitału zakładowego Spółki.

Po Ofercie

Spółka przewiduje, że udział Akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy w łącznej liczbie Akcji po Ofercie będzie kształtował się na poziomie od 77% do 82%.

Spółka przewiduje, że udział Akcji posiadanych przez nowych akcjonariuszy w łącznej liczbie Akcji po Ofercie będzie kształtował się na poziomie od 18% do 23%.

XXVII. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBŁA

1 Członkowie organu zarządzającego Emitenta

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W skład Zarządu wchodzi następujące osoby:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Grzegorz Kiełpsz – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Generalny
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy
- Terry Roydon – Członek Zarządu oraz
- Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Jarosław Szanajca

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Prezes Zarządu

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 45 lat

Wykształcenie: wyższe – magister prawa, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego

Przebieg pracy zawodowej:

1996 – do dziś	Dom Development S.A. w Warszawie, Prezes Zarządu
1992-1996	Przedsiębiorstwo Budowlane GRES-Investi sp. z o.o. w Warszawie, Prezes Zarządu
1991-1992	Przedsiębiorstwo Handlowe Gres sp. z o.o., Dyrektor
1988-1991	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Gestor sp. z o.o. w Warszawie, Dyrektor Spółki
1987-1988	Spółeczne Zjednoczenie Przemysłowe „LIBELLA” w Warszawie, Dyrektor Zakładów Odzieżowych
1987	Spółeczne Zjednoczenie Przemysłowe „LIBELLA” w Warszawie, Zastępca Dyrektora Zakładów Odzieżowych
1985-1987	Spółeczne Zjednoczenie Przemysłowe „LIBELLA” w Warszawie, Asystent Dyrektora Naczelnego

Wedle złożonego oświadczenia Jarosław Szanajca:

- Pełni funkcje: przewodniczącego Zarządu Polskiego Związku Firm Developerskich – Związku Pracodawców; Wiceprezesa Europejskiej Unii Developerów Nieruchomości; członka Rady Głównej Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”; członka Rady Fundacji Polonia 2011 (fundacja w trakcie rejestracji). Poza ww. działalnością nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.

- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem Zarządu Dom Development S.A. (do dziś), Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. (do dziś), Dom Development na Dolnej sp. z o.o. (do dziś), Chopin Projekt sp. z o.o. (spółka zlikwidowana), Dom Development Capital sp. z o.o. (fuzja z Dom Development S.A.), Europa Distribution Center sp. z o.o. (do dziś); GRES-Investi sp. z o.o. (do dziś) (spółka nie prowadzi działalności), Gres sp. z o.o. (do dziś); członkiem rady nadzorczej Fort Mokotów sp. z o.o. (do dziś); wiceprzewodniczącym rady nadzorczej w Biurze Studiów i Projektów Biprodrzew S.A. (do dziś); współnikiem w następujących spółkach niepublicznych: Gres sp. z o.o. (do dziś), Gres Investi sp. z o.o. (do dziś), Dom Land sp. z o.o. (do dziś) oraz Leśny Dom sp. z o.o.; jest także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub współnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat pełnił funkcję członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w następujących podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny: członek zarządu w Chopin Projekt sp. z o.o. (spółka została utworzona do celów deweloperskich, projekt został wstrzymany, nieruchomość sprzedana, a spółka zlikwidowana dnia 15 czerwca 2005 r.).
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Grzegorz Kielpsz

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Fort Mokotów sp. z o.o., ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Generalny

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek:	43 lata
Wykształcenie:	średnie
Przebieg pracy zawodowej:	
2006 – do dziś	Dom Development S.A., Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Generalny
2003-2006	Dom Development S.A., Członek Zarządu – Dyrektor Generalny
1998-2003	Dom Development S.A., Członek Zarządu – Dyrektor ds. Nieruchomości
1996-2002	Indywidualna działalność gospodarcza – doradztwo w zakresie budownictwa mieszkaniowego
1992-1997	Przedsiębiorstwo Budowlane Gres Investi sp. z o.o., Wiceprezes Zarządu, a od 1996 r. Dyrektor Generalny

1988-1991	Przedsiębiorstwo Handlowe GESTOR sp. z o.o., Specjalista ds. Handlowych, a od 1990 r. Dyrektor ds. Zaopatrzenia Inwestycji Budowlanych
1987-1988	Spółeczne Zjednoczenie Przemysłowe LIBELLA, Gł. Specjalista ds. Inwestycji Budowlanych, od 1998 r. – Kierownik sekcji transportu
1985-1987	Stołeczna Kolumna Transportu Sanitarnego, Specjalista

Wedle złożonego oświadczenia Grzegorz Kiełpsz:

- Odpowiedzialny jest za sprawy sprzedaży i marketingu w spółce Fort Mokotów sp. z o.o. Poza ww. działalnością, nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem zarządu Europa Park sp. z o.o. (do dziś), Europa Land sp. z o.o. (do dziś), Europa Estates sp. z o.o. (do dziś) oraz Europa Cargo sp. z o.o. (do dziś), GRES sp. z o.o. (do dziś), GRES Investi sp. z o.o. (do dziś), Dom Development S.A. (do dziś), Dom Land sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Grunty sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. (do dziś), Fort Mokotów sp. z o.o. (do dziś), Dom Development na Dolnej sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. (do dziś), Dom City sp. z o.o. (spółka zlikwidowana), Dom Development Capital sp. z o.o. (fuzja z Dom Development S.A.), Leśny Dom sp. z o.o., Dom Development Nieruchomości sp. z o.o., Europa Park sp. z o.o. (do dziś), Europa Land sp. z o.o. (do dziś), Europa Cargo sp. z o.o. (do dziś), Europa Estates sp. z o.o. (do dziś), Europa Industrial sp. z o.o. (w organizacji), Europa Development sp. z o.o. (w organizacji); współnikiem w następujących spółkach niepublicznych: Gres sp. z o.o. (do dziś), Gres Investi sp. z o.o. (do dziś), Grajcar sp. z o.o. oraz Dom Land sp. z o.o. (do dziś); jest także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub współnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osobą zarządzającą wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w następujących podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny: w Dom City sp. z o.o. (przedmiotem działalności spółki było m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości, po sprzedaży wszystkich nieruchomości i zakończeniu czynności likwidacyjnych spółka została zlikwidowana w dniu 12 stycznia 2006 r.).
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Janusz Zalewski

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 50 lat

Wykształcenie: wyższe ekonomiczne, absolwent SGPiS (Główna Szkoła Planowania i Statystyki w Warszawie – obecnie Szkoła Główna Handlowa) w Warszawie, Wydział Ekonomiki Produkcji. Dyplom MBA University of Minnesota, USA

Przebieg pracy zawodowej:

2006 – do dziś	Dom Development S.A., Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Finansowy
2000-2006	Dom Development S.A., Członek Zarządu – Dyrektor Finansowy
1999-2000	Dom Development S.A., Dyrektor Finansowy
1995-1998	Metex Huber sp. z o.o. w Warszawie, Dyrektor Finansowy
1993-1999	Kauko Metex sp. z o.o. w Warszawie, Dyrektor Finansowy
1983-1993	Mostostal Warszawa S.A., starszy inspektor ds. ekonomicznych (1983-1985), Zastępca Kierownika Działu Ekonomicznego (1985-1986), Kierownik Działu Ekonomicznego (1986-1988), Główny Specjalista ds. Rozrachunku Wewnętrznego i Systemów Motywacyjnych (1988-1989), Zastępca Dyrektora Oddziału w Warszawie ds. Ekonomiczno-Finansowych (1989-1990), Główny Specjalista ds. Ekonomiczno-Finansowych na budowie w Finlandii (1990-1993), Samodzielny Specjalista w pionie Dyrektora Finansowego (1993)
1980-1983	Zakłady Stolarstwa Budowlanej „STOLBUD” w Warszawie, Specjalista ds. Organizacji i Kontroli Wewnętrznej
1978-1980	Instytut Technologii Materiałów Elektronicznych w Warszawie, kolejno: stażysta, ekonomista oraz samodzielny referent ds. organizacji i zarządzania

Wedle złożonego oświadczenia Janusz Zalewski:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem rady nadzorczej w Towarzystwie Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” (do dziś), Fort Mokotów sp. z o.o. (do dziś); członkiem zarządu Europa Distribution Center sp. z o.o., Dom Development S.A. (do dziś), Dom Land sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Grunty sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. (do dziś), Dom Development na Dolnej sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. (do dziś), Dom City sp. z o.o. (spółka zlikwidowana), Chopin Projekt sp. z o.o. (spółka zlikwidowana), Leśny Dom sp. z o.o., Dom Development Nieruchomości sp. z o.o.; akcjonariuszem wielu spółek giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki; jest także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A. (do dziś).

- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat pełnił funkcję członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w następujących podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny: Dom City sp. z o.o. (przedmiotem działalności spółki było m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości, po sprzedaży wszystkich nieruchomości i zakończeniu czynności likwidacyjnych spółka została zlikwidowana dnia 12 stycznia 2006 r.), Chopin Projekt sp. z o.o. (spółka została utworzona do celów deweloperskich), projekt został wstrzymany, nieruchomość sprzedana, a spółka zlikwidowana dnia 15 czerwca 2005 r.). Był podejrzany w dochodzeniu prowadzonym przez Prokuraturę Rejonową Warszawa Ochota o czyn z art. 79 pkt 3 ustawy o rachunkowości (zaniechanie złożenia sprawozdania finansowego do opublikowania). Dnia 8 września 2005 r. prokuratura umorzyła dochodzenie wobec braku ustawowych znamion czynu zabronionego. Poza ww. nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Terry Roydon

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Członek Zarządu

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 59 lat

Wykształcenie: wyższe (Zarządzanie Nieruchomościami) – Uniwersytet Londyński 1967,
MBA – Uniwersytet w Pittsburghu 1968

Przebieg pracy zawodowej:

2006 – do dziś Członek Zarządu Dom Development S.A.

1998-2006 Członek Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

1998 – do dziś Konsultant/członek zarządu w wielu brytyjskich i innych zagranicznych spółkach prowadzących działalność budowlaną w zakresie budownictwa mieszkaniowego

1971-1998 Prezes Zarządu w Comben Group plc oraz Prowting plc, dwóch spółkach deweloperskich prawa brytyjskiego notowanych na Giełdzie Londyńskiej

Wedle złożonego oświadczenia Terry Roydon:

- Jest dyrektorem Hansom Property Company Limited, spółki świadczącej usługi doradcze na rzecz Dom Development S.A. oraz niewykonawczym dyrektorem (*non-executive director*) w Engel East Europe N.V., spółce prawa holenderskiego notowanej na Giełdzie Londyńskiej. Poza powyższym, nie prowadzi podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.

- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w następujących spółkach: Hansom Property Company Limited (do dziś), Magnum Fine Wines plc (do dziś), PPS Group Limited (do dziś), St Helen's School (do dziś), Anglo-European Estates Limited, Country & Metropolitan plc, McCann Homes Limited (do dziś), Robust Details Limited (do dziś), Engel East Europe N.V. (do dziś), Bravirocha-Sociedade de Apoio e Manutenção a Rocha Brava, Lda. (do dziś), Arte e Renovação-Sociedade Imobiliária, Lda. (do dziś), Lusitagus-Comércio Internacional, Lda. (do dziś), Banner Homes Group plc, Swallow Homes Limited, Foldhilt Limited, National House Building Council, House Builders Federation Limited, Maisons Pierre S.A., Gladedale Holdings plc (do dziś); członkiem zarządu Dom Development S.A. (do dziś); członkiem rady nadzorczej Dom Development S.A.; akcjonariuszem w wielu spółkach giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek, z wyjątkiem Hansom Property Company, Magnum Fine Wines i Prowting plc, nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki; współnikiem w następujących spółkach niepublicznych: Leisure and Media Venture Capital Trust Plc, 21 Net Ltd, SI Sea Farms Ltd, Cyclops Ltd, Network Analytics Ltd, Intamac Ltd, Phasor Solutions Ltd, Site Confidence Ltd, Press Red Ltd, The Skills Market Ltd, CSF Medical Ltd, Future Route Ltd, CityCall Ltd, Katalyst Nominee Ltd, Screen Select Ltd, Baby Inovations S.A. (Portugal), Learn Logic Training Ltd, JHC Laundry Equipment Ltd, Obvious Solutions (Global) Ltd, Eclecticom Ltd, English Wine Group Pic, Lane Fine Art Ltd, RilaDev o.o.d. (Bulgaria), Foldhilt Ltd, Hansom Property Co. Ltd, Magnum Fine Wines Plc, PPS Group Ltd, Anglo-European Estates Ltd, Banner Homes Group Plc, Swallow Homes Ltd, Maisons Pierre S.A. (France); jest także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub współnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat pełnił funkcję członka zarządu w spółce Anglo-European Estates Limited, która została postawiona w stan dobrowolnej likwidacji przez jej współników w 2005 roku.
- Poza ww. działalnością, w ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Janusz Michał Stolarczyk

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Członek Zarządu, Dyrektor ds. Klienta

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 53 lata

Wykształcenie: wyższe, studia na Wydziale Ekonomiczno-Społecznym Szkoły Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie, studia podyplomowe na Uniwersytecie Łódzkim – marketingowe zarządzanie przedsiębiorstwem

Przebieg pracy zawodowej:

2002 – do dziś	Dom Development S.A., Członek Zarządu, Dyrektor ds. Klienta
1998-2002	Dom Development S.A., Prokurent, Dyrektor ds. Sprzedaży (od 1999 r. Członek Zarządu)
1996-1998	Dom Development sp. z o.o., Prokurent, Dyrektor ds. Organizacji i Rozwoju
1995-1996	Ostrana-Bis sp. z o.o., Dyrektor Handlowy ds. Rynków Wschodnich
1992-1995	Multisystem sp. z o.o., Dyrektor Handlowy
1991-1992	Agro-System, kolejno jako członek zarządu – Dyrektor spółki i Prezes zarządu
1987-1990	Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Natolin” — kolejno jako Pełnomocnik Zarządu ds. Organizacyjno-Pracowniczych, Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Organizacyjnych i Prezes zarządu
1979-1987	Spółeczne Zjednoczenie Przemysłowe „LIBELLA” – kolejno jako Kierownik Wydziału Spraw Pracowniczych i Organizacji, Zastępca Dyrektora ds. Wydawniczo-Organizacyjnych, Zastępca Dyrektora ds. Pracowniczych i Organizacyjno-Prawnych
1978-1979	Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSM-Żoliborz” – początkowo jako stażysta, potem jako inspektor

Wedle złożonego oświadczenia Janusz Stolarczyk:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem zarządu Dom Development S.A. (do dziś), Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. (do dziś), Dom Development na Dolnej sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. (do dziś); akcjonariuszem spółek giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki; jest także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.

- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

2 Członkowie organu nadzorczego Emitenta

Organem zarządzającym Emitenta jest Rada Nadzorcza. W skład Rady Nadzorczej wchodzi następujące osoby:

- Zygmunt Kostkiewicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej, członek niezależny
- Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny
- Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej

Zygmunt Kostkiewicz

Adres miejsca pracy: Commercial Union Polska Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A.,
ul. Prosta 70, 00-838 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Przewodniczący Rady Nadzorczej, członek niezależny

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 44

Wykształcenie: wyższe, Wydział Historii na Uniwersytecie Warszawskim; szkolenie zorganizowane przez MACIF (Centre de Gestion w Lens, Dyrekcja Generalna (*General Directory*) w Lille, Dział Inwestycji w Centrali w Niort), dyplom Conservatoire National des Arts et Metiers w Ecole Nationale d'Assurances w Paryżu

Przebieg pracy zawodowej:

2004 – do dziś Pierwszy Wiceprezes Commercial Union Polska – Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. i Wiceprezes Commercial Union Polska sp. z o.o.

marzec 2003 – czerwiec 2004 Członek zarządów spółek z grupy ubezpieczeniowej Generali (Generali Życie T.U. S.A., Zurich T.U. S.A., Generali Życie T.U. S.A., Generali T.U. S.A., Generali Finance sp. z o.o.)

kwiecień 2003 – maj 2004 Członek rady nadzorczej Generali PTE S.A.

czerwiec 2002 – styczeń 2003 Eureko Group, Dyrektor Projektów Strategicznych w Polsce

kwiecień 2001 – luty 2002 Prezes zarządu PZU S.A.

1998 – kwiecień 2001	Prezes zarządu Commercial Union Powszechnie Towarzystwo Emerytalne BPH PBK S.A.
1995-1998	Wiceprezes zarządu Polisa-Życie S.A.
1992-1995	Wiceprezes zarządu Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych (TUW)
1991-1992	Zastępca Dyrektora Grupy Organizacyjnej TUW w Fundacji Akcji Demokratycznej
1989-1991	Dyrektor Grupy Konsultacyjnej związanej z Fundacją Obywatelską w Warszawie
1987-1989	Prezes zarządu Metrum Gest sp. z o.o.

Wedle złożonego oświadczenia Zygmunt Kostkiewicz:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W ciągu ostatnich pięciu lat był: członkiem rady nadzorczej Dom Development S.A. (do dziś), Commercial Union Polska Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. (do dziś), Insurance Guarantee Fund, Polskie Towarzystwo Reasekuracyjne S.A., Generali PTE S.A. oraz następujących spółek grupy PZU: PTE PZU S.A., PZU Asset Management sp. z o.o., NFI Kwiatkowski; Przewodniczącym rady nadzorczej Polskiej Agencji Prasowej w Warszawie; akcjonariuszem wielu spółek giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki; jest także akcjonariuszem Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisyjny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Richard Lewis

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 57 lat

Wykształcenie: wyższe, London School of Economics, University of London

Przebieg pracy zawodowej:

2006 – do dziś	Członek/Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Dom Development S.A.
1996-2006	Członek Zarządu Dom Development S.A.
1993-2004	Dyrektor wielu spółek w Wielkiej Brytanii i Polsce zajmujących się zarówno nieruchomościami komercyjnymi, jak i budownictwem mieszkaniowym
1987-1993	Dyrektor wykonawczy wielu przedsiębiorstw ubezpieczeniowych działających w ramach Lloyds w Londynie
1974-1987	Dyrektor Generalny Ronelle Holdings Limited. Założył i rozwinął wiele firm w Wielkiej Brytanii dla rodzinnej spółki, w tym firm rozwoju nieruchomości, cateringowych i rozrywkowych
1970-1974	Dyplomowany księgowy i audytor w KPMG

Wedle złożonego oświadczenia Richard Lewis:

- Pełni funkcję dyrektora Woodsford Consulting Limited, spółki świadczącej usługi konsultingowe na rzecz Dom Development S.A., oraz Europa Distribution Center sp. z o.o., oraz dyrektora Europa Distribution Center sp. z o.o.; poza ww. działalnością nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w pkt. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem zarządu Dom Development S.A., Europa Distribution Center sp. z o.o. (do dziś), Woodsford Consulting Limited (do dziś), Chopin Projekt sp. z o.o. (spółka zlikwidowana), Ronelle Holdings Limited, Swallow Homes Limited, Anglo European Estates Limited; członkiem rady nadzorczej Dom Development S.A. (do dziś); akcjonariuszem wielu spółek giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki; współnikiem w następujących spółkach niepublicznych: Dom Land sp. z o.o. (do dziś), Dom City sp. z o.o., Leśny Dom sp. z o.o., Dom Development Nieruchomości sp. z o.o., Ronelle Holdings Limited, Woodsford Consulting Limited, Dom Development BV, ED Center BV, Chopin Projekt BV, Europa Land sp. z o.o., Europa Park Sp z o.o., Duneaton Enterprises Limited, Swallow Homes Limited (akcje były posiadane w charakterze powiernictwa Ronelle Holdings Limited Pension Scheme), Anglo European Estates Limited (akcje posiadane przez żonę), Dom Development Grunty sp. z o.o.; był także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A.
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub współnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.

- W okresie ostatnich pięciu lat pełnił funkcję członka zarządu Chopin Projekt sp. z o.o. (spółka została utworzona do celów deweloperskich, projekt został wstrzymany, nieruchomości sprzedana, a spółka zlikwidowana dnia 15 czerwca 2005 r.). Pełnił również funkcję członka zarządu w spółce Anglo-European Estates Limited, która została postawiona w stan dobrowolnej likwidacji przez jej wspólników w 2005 roku.
- Poza wymienionym powyżej, w ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu, lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Stanisław Plakwicz

Adres miejsca pracy: Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A., ul. Kasprzaka 25, Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 58 lat

Wykształcenie: wyższe, Wydział Prawa na Uniwersytecie Warszawskim

Przebieg pracy zawodowej:

05.2006 – do dziś Dyrektor ds. Marketingu w spółce Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.

2004-2005 Dyrektor w Hexus Poland – projekty inwestycyjne

2001-2003 Dyrektor Zarządzający w PZU S.A. (odpowiedzialny za marketing i łączność)

1991-1999 Dyrektor Generalny w Agencji Reklamowej Lowe GGK

1983-1989 Dyrektor Handlowy w Selekt

Wedle złożonego oświadczenia Stanisław Plakwicz:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem rady nadzorczej Geovita S.A. (do dziś), Dom Development S.A. (do dziś), Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. (do dziś); członkiem zarządu, członkiem zarządu OPCJA sp. z o.o. oraz przewodniczącym Fundacji Gdańskiej (do dziś), akcjonariuszem wielu spółek giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki; wspólnikiem w następujących spółkach niepublicznych: STOCLASSIC sp. z o.o., STO FILMS sp. z o.o. (do dziś), OPCJA sp. z o.o., MENSA sp. z o.o.

- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub współnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Włodzimierz Bogucki

Adres miejsca pracy: Vindigo Capital Partners, 10 Chem. des Tuilots, 1293 Bellevue, Szwajcaria

Funkcja w ramach Emitenta: Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 48 lat

Wykształcenie: wyższe, Uniwersytet Łódzki, Cybernetyka Ekonomiczna i Informatyka ze specjalnością Księgowość i Przetwarzanie Danych; dodatkowe kwalifikacje w zakresie inwestowania i zarządzania finansami uzyskane w Afryce Południowej

Przebieg pracy zawodowej:

2006 – do dziś	Vindigo Capital Partners (zarządzanie aktywami inwestycyjnymi i strategiczne doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej), Właściciel, Partner Zarządzający
2003-2006	MC Trustco/MCT Wealth Management/MCT Asset Management, Specjalista ds. zarządzania prywatnymi aktywami inwestycyjnymi, Zarządzający funduszem inwestycyjnym, Odpowiedzialny za strategiczny rozwój działalności firmy w Polsce
2000-2003	Citigroup Private Bank (Szwajcaria), Wiceprezes, Dyrektor
1998-2000	Henry Ansbacher S.A. (firma w grupie finansowej FirstRand Group), Dyrektor ds. Inwestycji, Dyrektor Zarządzający
1994-1998	Standard Trust Limited (firma w grupie Standard Bank), Kierownik ds. Portfela Inwestycyjnego, Dyrektor Inwestycyjny
1992-1994	Standard Bank of South Africa, Kierownik ds. Kontroli Ryzyka i Pożyczek Papierów Wartościowych
1992	Progressive Systems College (RPA), Konsultant inwestycyjny
1991-1992	Old Mutual (RPA), Przedstawiciel
1990-1991	A.N. QuickStitch (RPA), Dyrektor Finansowy
1988-1990	Vodex Agenturen, Sysseleback (Szwecja), Właściciel

1987-1989	Cebest Plast AB (Szwecja)
1982-1985	Prywatne gospodarstwo rolne, właściciel
1982-1984	Prywatny zakład rzemieślniczy, właściciel
1979-1982	Fabryka Maszyn Włókienniczych WIFAMA w Łodzi, Księgowy, Analityk Finansowy

Wedle złożonego oświadczenia Włodzimierz Bogucki:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem rady nadzorczej Dom Development S.A. (do dziś); partnerem zarządzającym oraz wspólnikiem w spółce niepublicznej Vindigo Capital Partners.
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Markham Dumas

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Członek Rady Nadzorczej

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek:	55 lat
Wykształcenie:	wyższe, Pangbourne College, Berks, Anglia
Przebieg pracy zawodowej:	
1992 – do dziś	Działalność charytatywna, inwestowanie w nieruchomości, sprzedaż ubezpieczeń i zarządzanie ryzykiem
1969-1992	E D & F Man, Prezes i Dyrektor Zarządzający pionu, członek zarządu

Wedle złożonego oświadczenia Markham Dumas:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem rady nadzorczej Dom Development S.A. (do dziś); dyrektorem PDS (Sales) Ltd.; powiernikiem i prezesem zarządu Towarzystwa Choroby Parkinsona w Wielkiej Brytanii.
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w żadnych innych spółkach ani nie był współnikiem w jakiegokolwiek spółce.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Michael Cronk

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Członek Rady Nadzorczej

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 56 lat

Wykształcenie: The Kings School, Canterbury, Wielka Brytania

Przebieg pracy zawodowej:

1996-2006 Pacol (U.K.), Dyrektor

1971-1994 E D & F Man Ltd., Dyrektor Oddziału (*Divisional Director*)

Wedle złożonego oświadczenia Michael Cronk:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).

- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem rady nadzorczej Dom Development S.A. (do dziś); akcjonariuszem wielu spółek giełdowych, przy czym udział w żadnej z tych spółek nie przekroczył 1% głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

3 Osoby zarządzające wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że Emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością

- Jacek Sadowski – Dyrektor ds. Nieruchomości
- Jerzy Ślusarski – Dyrektor ds. Inwestycji
- Jerzy Bieniewski – Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu.

Jacek Sadowski

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Funkcja w ramach Emitenta: Prokurent, Dyrektor ds. Nieruchomości

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 54 lata

Wykształcenie: wyższe, SGGW – tytuł mgr inż., studia podyplomowe na Wydziale Handlu Zagranicznego SGPiS (SGH)

Przebieg pracy zawodowej:

2000 – do dziś	Dom Development S.A., początkowo specjalista ds. zakupów gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, następnie Zastępca Dyrektora ds. Nieruchomości, obecnie Dyrektor ds. Nieruchomości
1988-2000	Thorkild Kristensen Polska (TDK), menedżer odpowiedzialny za pozyskiwanie gruntów pod budowę hipermarketów, biur, magazynów oraz za długoletni wynajem wybudowanych powierzchni
1992-1998	PepsiCo Restaurants Poland sp. z o.o., pierwszy polski pracownik firmy na terenie Polski, współorganizator firmy odpowiedzialny za otwarcie pierwszych 11 restauracji na terenie Polski, następnie stanowisko menedżerskie – odpowiedzialny za pozyskiwanie (kupno, najem, dzierżawa) działek i lokali z przeznaczeniem na restauracje Pizza Hut, KFC, Taco Bell

1988-1992	Budimex S.A., początkowo Zastępca Szefa Kontraktu w Moskwie (b. ZSRR), następnie Szef Kontraktu w Pskowie, potem Szef Zespołu Kontraktów w Moskwie i wreszcie Główny Specjalista w Delegaturze Budimex w Moskwie
1979-1985	Warszawskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „INŻYNIERIA” – specjalista
1977-1979	Centrala Handlu Zagranicznego „PAGED” – specjalista

Wedle złożonego oświadczenia Jacek Sadowski:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem zarządu Dom Land sp. z o.o. (do dziś), Dom Development Grunty sp. z o.o. (do dziś), Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne sp. z o.o. (do dziś), Dom City sp. z o.o. (spółka zlikwidowana), Leśny Dom sp. z o.o., Dom Development Nieruchomości sp. z o.o.; prokurentem w Dom Development S.A. (do dziś); jest także akcjonariuszem w spółce Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w następujących podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny: Dom City sp. z o.o. (przedmiotem działalności spółki było m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości, po sprzedaży wszystkich nieruchomości i zakończeniu czynności likwidacyjnych spółka została zlikwidowana w dniu 12 stycznia 2006 r.).
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Jerzy Bieniewski

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Funkcja w ramach Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
Emitenta:

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 45 lat
Wykształcenie: wyższe, Instytut Socjologii na Uniwersytecie Warszawskim
Przebieg pracy zawodowej:
2001 – do dziś Dom Development S.A., Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
1997-2001 Teatr Syrena, Zastępca Dyrektora
1994-1997 Państwowy Teatr im. Wojciecha Bogusławskiego, Wicedyrektor Teatru
1991-1994 Instytut Teatru Narodowego, Kierownik Impresariatu
1986-1991 Teatr Rzeczypospolitej, Kierownik Działu Impresariatu

Wedle złożonego oświadczenia Jerzy Bieniewski:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był Dyrektorem ds. Sprzedaży i Marketingu w Dom Development S.A. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w żadnych innych spółkach ani nie był wspólnikiem w jakiegokolwiek spółce.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Jerzy Ślusarski

Adres miejsca pracy: Dom Development S.A., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
 Funkcja w ramach Dyrektor ds. Inwestycji
 Emitenta:

Szczegółowy opis wiedzy i doświadczenia w zarządzaniu:

Wiek: 52 lata
 Wykształcenie: wyższe, wydział Inżynierii Lądowej na Politechnice Warszawskiej
 Przebieg pracy zawodowej:
 2002 – do dziś Dom Development S.A., Dyrektor ds. Inwestycji, wcześniej Zastępca Dyrektora ds. Inwestycji
 2001-2002 J.W. Construction (w ramach własnej działalności gospodarczej), Dyrektor Działu Przygotowania Inwestycji
 1993-2001 Beton Stal S.A., Kierownik Produkcji i Dyrektor ds. Produkcji
 1993-1993 Własna działalność gospodarcza
 1992-1992 Euromex sp. z o.o., Dyrektor ds. Inwestycji
 1991-1992 Własna działalność gospodarcza
 1978-1991 WPBE i P. Beton-Stal, inżynier budowlany i kierownik budowlany

Wedle złożonego oświadczenia Jerzy Ślusarski:

- Nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Dom Development S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- Nie ma powiązań rodzinnych z innymi członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osobami zarządzającymi wyższego szczebla (o których mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809).
- W okresie ostatnich pięciu lat był: członkiem zarządu WW Project sp. z o.o.; członkiem rady nadzorczej i wspólnikiem w Bestaco sp. z o.o.; wspólnikiem w JJ Budownictwo Fachowe s.c. (do dziś).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie był, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub wspólnikiem w żadnych innych spółkach.
- Nie został skazany za przestępstwo oszustwa.
- W ciągu ostatnich pięciu lat nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych lub osoby zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w ust. 14.1 lit. d Załącznika I do Rozporządzenia 809) w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.
- Nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych).
- W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

4 Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

4.1 Zarząd

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Grzegorz Kiełpsz i Janusz Michał Stolarczyk nie prowadzą interesów prywatnych ani nie wykonują innych obowiązków, które pozostawałyby w konflikcie z interesami Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Terry Roydon pełni funkcję niewykonawczego dyrektora (*non-executive director*) w notowanej na Gieldzie Londyńskiej spółce prawa holenderskiego Engel East Europe N.V., która działa na rynku deweloperskim w Europie Środkowo-Wschodniej. Spółka Engel East Europe N.V. prowadzi około 10% swojej działalności w Polsce. W ocenie Terry'ego Roydona potencjalnie Emitent i Engel East Europe N.V. mogą konkurować ze sobą w procesie nabywania gruntów. Jednakże Terry Roydon nie uczestniczy w procesie nabywania gruntów w Polsce przez spółkę Engel East Europe N.V. i z tego względu w jego ocenie ewentualność konfliktu interesów nie występuje. Poza wyżej wymienionymi, Terry Roydon nie prowadzi interesów prywatnych ani nie wykonuje innych obowiązków, które pozostawałyby w konflikcie z interesami Emitenta.

4.2 Rada Nadzorcza

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Zygmunt Kostkiewicz, Stanisław Plakwicz, Włodzimierz Bogucki, Richard Lewis, Markham Dumas i Michael Cronk nie prowadzą interesów prywatnych ani nie wykonują innych obowiązków, które pozostawałyby w konflikcie z interesami Emitenta.

4.3 Osoby zarządzające wyższego szczebla

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Jacek Sadowski, Jerzy Ślusarski i Jerzy Bieniewski nie prowadzą interesów prywatnych ani nie wykonują innych obowiązków, które pozostawałyby w konflikcie z ich obowiązkami wobec Emitenta.

5 Umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na podstawie których członkowie organów zarządzających, nadzorczych oraz osoby zarządzające wyższego szczebla zostały powołane na swoje stanowiska

Jarosław Szanajca został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki zgodnie z umową joint venture z dnia 27 marca 1998 r. zawartą pomiędzy Dom Development B.V., Gres Investi sp. z o.o. i Jarosławem Szanajcą. Przedmiotem umowy jest wspólne prowadzenie budowy, a następnie sprzedaż obiektów mieszkaniowych i usługowo-handlowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Umowa reguluje zobowiązania stron dotyczące przyszłej działalności finansowej, prowadzenia działalności firmy i zarządzanie tą działalnością celem promowania wspólnych interesów stron. Umowa ta została rozwiązana w dniu 10 sierpnia 2006 r. ze skutkiem na dzień zakończenia Oferty.

6 Ograniczenia uzgodnione przez członków organów zarządzających i nadzorczych oraz osoby zarządzające wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Emitenta

Zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 19 marca 2003 r. „Podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy”, zawartej pomiędzy Emitentem, EBRD oraz Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem, strony ustaliły, iż bez zgody EBRD nie dokonają sprzedaży, przeniesienia, obciążenia lub zbycia ponad 50% posiadanych przezeń akcji w Spółce przez okres 12 miesięcy od daty Oferty. Jednakże sprzedaż, przeniesienie akcji pomiędzy Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą oraz Grzegorzem Kiełpszem są dozwolone na podstawie ww. umowy.

XXVIII. WYNAGRODZENIE I ŚWIADCZENIA

1 Członkowie Zarządu

W roku 2005 Prezesowi Zarządu, Jarosławowi Szanajcy, Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 843.481 złotych, zaś spółki z Grupy wypłaciły mu wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 198.599 złotych.

W roku 2005 Wiceprezesowi Zarządu, Januszowi Zalewskiemu, Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 567.944 złotych, zaś spółki z Grupy wypłaciły mu wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 198.599 złotych.

W roku 2005 Wiceprezesowi Zarządu, Grzegorzowi Kiełpszowi, Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 658.500 złotych, zaś spółki z Grupy wypłaciły mu wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 84.000 złotych.

W roku 2005 Członkowi Zarządu, Januszowi Stolarczykowi, Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 581.569 złotych, zaś spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

Ponadto, każdy z wyżej wymienionych Członków Zarządu w roku 2005 korzystał z samochodu służbowego oraz służbowego telefonu komórkowego.

Terry Roydon został powołany do Zarządu Emitenta dnia 6 lipca 2006 r. Następnie został odwołany w dniu 1 sierpnia 2006 r. i ponownie powołany w dniu 10 sierpnia 2006 r. ze skutkiem od dnia 11 sierpnia 2006 r. Z tego powodu w roku 2005 nie wypłacono mu wynagrodzenia z tytułu wykonywania funkcji Członka Zarządu, chociaż otrzymał wynagrodzenie jak Członek Rady Nadzorczej w kwocie 36.000 złotych. Terry Roydon jest Dyrektorem w spółce Hansom Property Company Ltd. która świadczy usługi konsultingowe na rzecz Spółki. Opis transakcji zawartych pomiędzy tą spółką a Emitentem jest przedstawiony w Rozdziale XXXII *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

Do dnia 6 lipca 2006 r. funkcję w Zarządzie Emitenta pełnił Richard Lewis. Richard Lewis nie pobierał w 2005 r. wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta. Richard Lewis jest zatrudniony przez spółkę Woodsford Consulting Limited, która świadczy usługi konsultingowe dla Emitenta. Opis transakcji zawartych pomiędzy spółką a Emitentem jest przedstawiony w Rozdziale XXXII *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

2 Członkowie Rady Nadzorczej

W roku 2005 Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Zygmuntowi Kostkiewiczowi, Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 60.000 złotych, zaś spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

W roku 2005 Członkowi Rady Nadzorczej, Stanisławowi Plakwicz, Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 36.000 złotych, zaś spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

Richard Lewis został powołany do Rady Nadzorczej Emitenta dnia 6 lipca 2006 r. Z tego powodu w roku 2005 nie wypłacono mu wynagrodzenia z tytułu wykonywania funkcji Członka Rady Nadzorczej. Richard Lewis jest zatrudniony przez spółkę Woodsford Consulting Limited, która świadczy usługi konsultingowe dla Emitenta. Opis transakcji zawartych pomiędzy tą spółką a Emitentem jest przedstawiony w Rozdziale XXXII *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

Dnia 10 sierpnia 2006 r., ze skutkiem od dnia 11 sierpnia, Włodzimierz Bogucki, Markham Dumas i Michael Cronk zostali powołani do Rady Nadzorczej Emitenta. W związku z powyższym, ww. osoby nie otrzymały w 2005 r. wynagrodzenia z tytułu wykonywania funkcji członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Do dnia 6 lipca 2006 r. funkcję w Radzie Nadzorczej pełnił Terry Roydon. W roku 2005 członkowi Rady Nadzorczej Terry Roydonowi, Emitent wypłacił wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 36.000 złotych, natomiast spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

Do dnia 6 lipca 2006 r. funkcję w Radzie Nadzorczej pełniła Teresa Rogoźnicka. W roku 2005 członkowi Rady Nadzorczej Teresie Rogoźnickiej Emitent wypłacił wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 36.000 złotych, natomiast spółki z Grupy nie wypłacały jej wynagrodzenia.

3 Osoby zarządzające wyższego szczebla

W roku 2005, Jackowi Sadowskiemu Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 352.028 złotych, zaś spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

W roku 2005, Jerzemu Ślusarskiemu Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 376.500 złotych, zaś spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

W roku 2005, Jerzemu Bieniewskiemu Emitent wypłacił wynagrodzenie w kwocie brutto 336.800 złotych, zaś spółki z Grupy nie wypłacały mu wynagrodzenia.

Ponadto, każda z osób zarządzających wyższego szczebla miała w 2005 roku prawo do korzystania z samochodu służbowego oraz służbowego telefonu komórkowego.

4 Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia

Emitent oraz jego podmioty zależne nie wydzieliły ani nie zgromadziły żadnych kwot przeznaczonych na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia przeznaczone dla członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta lub osób zarządzających wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że Emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie w zarządzaniu swoją działalnością.

XXIX. PRAKTYKI ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

1 Data zakończenia kadencji członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

1.1 Zarząd

Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Grzegorz Kiełpsz, Janusz Stolarczyk oraz Terry Roydon zostali powołani do Zarządu w dniu 5 września 2006 r. na wspólną trzyletnią kadencję, która wygasa 5 września 2009 r., z zastrzeżeniem, iż zgodnie z pkt. 11.2 Statutu mandaty dotychczasowych członków organów Emitenta wygasną z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez Ofertę.

1.2 Rada Nadzorcza

Zygmunt Kostkiewicz, Stanisław Plakwicz, Richard Lewis, Michael Cronk, Markham Dumas i Włodzimierz Bogucki zostali powołani do Rady Nadzorczej na wspólną trzyletnią kadencję w dniu 5 września 2006 r. Ich kadencja wygasa 5 września 2009 r., z zastrzeżeniem, iż zgodnie z pkt 11.2 Statutu mandaty dotychczasowych członków organów Emitenta wygasną z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez Ofertę.

2 Umowy o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub z jego podmiotem zależnym określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Grzegorz Kiełpsz 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 Emitenta następuje na następujących zasadach:

Jednostka		Imię i nazwisko członka organu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi	
			Przez Spółkę	Przez pracownika		
Zarząd	1	Szanajca Jarosław	8		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	2	Kiełpsz Grzegorz	6	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres sześciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	3	Zalewski Janusz	6			
	4	Stolarczyk Janusz	9	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

Oprócz wymienionych powyżej świadczeń związanych z wypłatą przez Spółkę wynagrodzenia czterem członkom Zarządu, w okresie wypowiedzenia w przypadku rozwiązania umowy o pracę, ww. członkom Zarządu nie przysługują inne świadczenia od Emitenta lub któregośkolwiek z jego podmiotów zależnych wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

Janusz Zalewski jest uprawniony do nabycia opcji dających prawo do objęcia 1,5% Akcji Spółki obliczonych w stosunku do Akcji, które zostaną objęte w ramach Oferty. Opcje te będą stanowiły część „Planu Motywacyjnego II”.

Członek Zarządu Spółki Terry Roydon nie otrzymuje wynagrodzenia z tytułu pełnionych funkcji. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki: Zygmunt Kostkiewicz, Stanisław Plakwicz, Włodzimierz Bogucki, Richard Lewis, Markham Dumas, Michael Cronk otrzymują obecnie wynagrodzenie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 grudnia 2004 r. Wysokość wynagrodzenia została zmieniona uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 sierpnia 2006 r. Uchwała ta wchodzi w życie z dniem zarejestrowania przez właściwy Sąd Rejonowy zmiany Statutu Dom Development dokonanej na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development z dnia z dnia 9 sierpnia 2006 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki.

3 Komitet Audytu i Komitet Wynagrodzeń Emitenta

Statut, zgodnie z Zasadami Dobrych Praktyk GPW, przewiduje istnienie zarówno Komitetu Audytu, jak i Komitetu Wynagrodzeń.

Zgodnie ze Statutem Komitet Audytu składa się z co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą Spółki spośród jej członków. Co najmniej dwóch z członków Komitetu Audytu musi być niezależnymi członkami Rady Nadzorczej według kryteriów zawartych w pkt. 7.7 Statutu Spółki. Komitet Audytu jest odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki.

Szczegółowe zadania i sposób działania Komitetu Audytu określa Regulamin Komitetu Audytu stanowiący Załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej dostępny na stronie internetowej Spółki.

W skład Komitetu Audytu zostały powołane następujące osoby: Włodzimierz Bogucki (Przewodniczący), Richard Lewis i Michael Cronk.

Komitet Wynagrodzeń składa się z co najmniej dwóch członków powoływanych przez Radę Nadzorczą Spółki spośród jej członków. Co najmniej jeden z członków Komitetu Wynagrodzeń musi być niezależnym członkiem Rady Nadzorczej według kryteriów zawartych w pkt. 7.7 Statutu Spółki. Komitet Wynagrodzeń jest odpowiedzialny w szczególności za ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki oraz wprowadzanie planów motywacyjnych uprawniających do objęcia akcji Spółki.

Szczegółowe zadania i sposób działania Komitetu Wynagrodzeń określa Regulamin Komitetu Wynagrodzeń stanowiący Załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej dostępny na stronie internetowej Spółki.

W skład Komitetu Wynagrodzeń zostały powołane następujące osoby: Stanisław Plakwicz (Przewodniczący), Richard Lewis i Markham Dumas.

4 Zasady ładu korporacyjnego

Uchwałą nr 01/08/06 z dnia 9 sierpnia 2006 r. Zarząd Emitenta postanowił o przestrzeganiu przez Emitenta wszystkich zasad ładu korporacyjnego, o których mowa w uchwale nr 44/1062/2004 Rady GPW z dnia 15 grudnia 2004 r. oraz w uchwale nr 445/1063/2004 Zarządu GPW z dnia 15 grudnia 2004 r. w sprawie przyjęcia zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych będących emitentami akcji, obligacji zamiennych lub obligacji z prawem pierwszeństwa, które są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku urzędowym.

Uchwałą nr 7 z dnia 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Emitenta potwierdziło intencję przestrzegania przez Emitenta wszystkich zasad ładu korporacyjnego.

XXX. PRACOWNICY

1 **Zatrudnienie ogólne w przedsiębiorstwie Emitenta**

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych
31 grudnia 2003 r.	136
31 grudnia 2004 r.	156
31 grudnia 2005 r.	149
zatwierdzenia Prospektu	151

Źródło: Emitent

2 **Zatrudnienie wg form świadczenia pracy w przedsiębiorstwie Emitenta**

	Rok obrotowy zakończony 31 grudnia (stan na dzień 31 grudnia)			Dzień zatwierdzenia Prospektu
	2003 r.	2004 r.	2005 r.	
Umowa o pracę	136	156	149	151
Umowa - zlecenie.....	23	20	32	20
Umowa o dzieło	4	4	2	0
Razem	163	180	183	171

Źródło: Emitent

3 **Zatrudnienie wg pełnionych funkcji w przedsiębiorstwie Emitenta (średnia liczba osób)**

	Rok obrotowy zakończony 31 grudnia (stan na dzień 31 grudnia)			Dzień zatwierdzenia Prospektu
	2003 r.	2004 r.	2005 r.	
Zarząd	4	4	4	4
Dyrekcja.....	12	13	15	15
Administracja.....	30	31	31	28
Inni pracownicy.....	90	108	99	104
Razem	136	156	149	151

Źródło: Emitent

4 Akcje posiadane przez członków organów zarządzających i nadzorujących Emitenta

Członek organu zarządzającego lub nadzorującego	Liczba akcji	Wartość nominalna (w złotych)	Łączna wartość nominalna akcji (w złotych)	Seria akcji
Jarosław Szanajca	157.500	1.00	157.500,00	A ⁽¹⁾
	1.601.550		1.601.550,00	B ⁽¹⁾
Grzegorz Kiełpsz	652.500	1.00	652.500,00	A ⁽¹⁾
	648.450		648.450,00	B ⁽¹⁾
	109.800		109.800,00	F ⁽¹⁾
Janusz Stolarczyk	72.000	1.00	72.000,00	E ⁽²⁾
	34.200		34.200,00	F ⁽¹⁾
Janusz Zalewski	81.000	1.00	81.000,00	F ⁽¹⁾
	92.700		92.700,00	G ⁽²⁾
	77.700		77.700,00	E ⁽²⁾
Zygmunt Kostkiewicz	90.000	1.00	90.000,00	A ⁽¹⁾
Terry Roydon ⁽³⁾	36.000	1.00	36.000,00	F ⁽¹⁾
	22.500		22.500,00	E ⁽²⁾

- (1) Na dzień zatwierdzenia Prospektu są to Nowe Akcje Serii A.
- (2) Akcje serii E oraz Akcje serii G wskazane w niniejszej tabeli zostały umorzone z chwilą zarejestrowania obniżenia kapitału zakładowego Spółki opisanego w Rozdziale XXI *Informacje o Akcjach Oferowanych oraz Akcjach dopuszczanych do obrotu*. W celu zastąpienia umorzonych akcji Janusz Stolarczyk i Terry Roydon na podstawie umów z dnia 10 sierpnia 2006 r. obejmą Akcje serii H, Janusz Zalewski na podstawie umowy z dnia 10 sierpnia 2006 r. obejmie Akcje serii H, Akcje serii I oraz Akcje serii L oraz powiernik, który został wybrany przez Zarząd Spółki (jest to Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.) w celu administrowania nabywaniem Akcji przez osoby uprawnione w ramach jednego z planów motywacyjnych opisanych w Rozdziale XXX *Pracownicy*, obejmie Akcje serii J, które zostaną wyemitowane na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 2 sierpnia 2006 r.
- (3) Terry Roydon posiada również 2.005 akcji stanowiących około 0,9% wyemitowanego kapitału zakładowego Dom Development B.V.

Richard Lewis, Członek Rady Nadzorczej, nie posiada akcji Emitenta. Jednakże posiada on 6.068 akcji Dom Development B.V., stanowiących około 2,7% wyemitowanego kapitału zakładowego Dom Development B.V.

Markham Dumas, Członek Rady Nadzorczej, nie posiada akcji Emitenta. Jednakże posiada on 5.509 akcji Dom Development B.V. (2.205 akcji bezpośrednio oraz 3.304 akcje pośrednio poprzez Trustees of the Margaux Settlement).

Michael Cronk, Członek Rady Nadzorczej, nie posiada akcji Emitenta. Jednakże jego żona posiada 3.445 akcji Dom Development B.V.

5 Ustalenia dotyczące uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

5.1 Plan Motywacyjny II

W dniu 10 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę, która upoważnia Radę Nadzorczą do zatwierdzenia warunków Programu II Opcji Menedżerskich („Program II”) dotyczącego 726.000 akcji Dom Development S.A. z zastrzeżeniem, iż w każdym kolejnym 12-miesięcznym

okresie obowiązywania Programu przyznanie opcji nie może obejmować więcej niż 242.000 akcji, oraz upoważniła Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. W dniu 5 września 2006 r. Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę nr 5 w sprawie przyjęcia postanowień Programu II. Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Transze”). Przyznania opcji dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Dzień podjęcia uchwały przyznającej opcje przez Radę Nadzorczą jest dniem przyznania opcji („Dzień Przyznania”). Uchwała Rady Nadzorczej określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena emisyjna nie może być przy tym niższa niż 90% wartości rynkowej w Dniu Przyznania, a w przypadku gdy Spółka będzie notowana na giełdzie, cena nie będzie niższa niż 90% średniej arytmetycznej kursów zamknięcia za 30 kolejnych dni obrotu akcjami Spółki na rynku regulowanym poprzedzających Dzień Przyznania. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka potwierdzi przyznanie opcji objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania Opcji. Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania. W celu realizacji Programu II Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2006 r. upoważniło Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów subskrypcyjnych pozwalających na wykonanie prawa do zapisu na akcje Spółki w okresie 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu. Program II przewiduje, iż o ile to będzie konieczne, po Dniu Przyznania dla danej Transzy Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zmianie Statutu i odnowieniu upoważnienia Zarządu na okres 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu do podwyższenia kapitału zakładowego maksymalnie o 726.000 akcji minus akcje już wyemitowane na podstawie Programu II oraz objęcie kapitałem docelowym, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz emisji warrantów subskrypcyjnych. Na dzień dzisiejszy Rada nie przyznała Opcji na podstawie Programu II.

5.2 Plan Motywacyjny I B

W dniu 22 marca 2006 r. Rada Nadzorcza Dom Development przyjęła postanowienia Programu I A Opcji Menedżerskich dotyczących 96.750 Akcji serii E Dom Development („Program I A”). Dnia 22 marca 2006 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą osoby uprawnione do objęcia opcji na podstawie postanowień Programu I A, jak również cenę zakupu akcji serii E w ramach wykonania opcji. Dnia 10 kwietnia 2006 r. Rada Nadzorcza w nawiązaniu do uchwały z dnia 22 marca 2006 r. podjęła uchwałę w sprawie określenia terminu wykonania opcji. Spółka przyznała opcje zakupu akcji serii E i następnie, zgodnie z postanowieniami Programu I A, zawarła z tymi osobami umowy przedwstępne (szczegóły dotyczące warunków opcji dla poszczególnych osób zawiera tabela poniżej). W dniu 2 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 1 o umorzeniu powyższych akcji serii E, a następnie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego i m.in. emisji 96.750 akcji serii J, a w dniu 5 września 2006 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 4 przyjęła postanowienia Programu IB Opcji Menedżerskich dotyczących 96.750 akcji serii J Dom Development S.A. („Program I B”). Zamiarem Spółki jest kontynuacja Programu I A jako Programu I B. W tym celu Spółka podjęła decyzję o zaoferowaniu akcji serii J powiernikowi, którego funkcję pełnić będzie Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. („Powiernik”). Powiernik na podstawie odrębnej umowy będzie zbywał te akcje na rzecz uczestników Programu. Zgodnie z postanowieniami Programu I B Rada Nadzorcza podejmie uchwałę, w której określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie I B, oraz liczbę i cenę akcji dla każdej z tych osób, a także termin dla wykonania ich opcji nabycia akcji Spółki („Okres Opcji”) przy założeniu, że osobami tymi będą uczestnicy Programu I A i zostaną im przyznane opcje nabycia akcji Spółki na takich samych warunkach jak posiadane przez nich opcje w ramach Programu I A, z zastrzeżeniem postanowień Programu I B. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie I B, zostaną przyznane opcje, w wyniku czego osoby te będą zobowiązane podpisać z Powiernikiem przedwstępne umowy sprzedaży akcji na takich samych warunkach jak umowy przedwstępne zawarte przez nich w ramach Programu I A, z zastrzeżeniem postanowień Programu I B. W Okresie Opcji osoba uprawniona będzie uprawniona do zawarcia z Powiernikiem umowy sprzedaży akcji.

Warunki przyznanych osobom uprawnionym opcji w ramach Programu I B:

Kupujący	Data zawarcia umowy	Liczba Akcji serii E	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/zł
Jacek Sadowski.....	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jerzy Ślusarski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jerzy Bieniewski.....	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Krzysztof Krzywicki.....	11.05.2006	8.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Dariusz Gołębiewski.....	11.05.2006	5.500	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Marek Dalba	11.05.2006	5.500	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Wojciech Kłopotcki	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Ewa Dudkiewicz-Kopytko.....	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Waldemar Sobczyk.....	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Stanisław Szczygielski.....	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Tomasz Wielogórski.....	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Roman Korniak.....	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jacek Orkisz.....	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10

5.3 Plan Motywacyjny I

W dniu 29 stycznia 2001 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E Dom Development S.A., a w dniu 26 września 2002 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii G Dom Development S.A. (łącznie „Program I”). Zgodnie z postanowieniami Programu I osobom uprawnionym, do których został skierowany Program I i które zawarły umowy przedwstępne sprzedaży akcji (wykaz osób uprawnionych wraz z warunkami zawartych umów zawiera tabela poniżej), przysługuje prawo do żądania zawarcia przez Emitenta z taką osobą uprawnioną umowy sprzedaży akcji w okresie opcji, tj. w dacie wskazanej przez osobę uprawnioną, która nie może jednakże przypaść wcześniej niż 30 kwietnia 2003 r. i nie później niż 30 kwietnia 2007 r. na warunkach określonych w umowie z taką osobą uprawnioną w Programie. W ramach Programu I przyznano 10.300 Akcji serii G oraz 35.600 Akcji serii E Emitenta (liczby akcji podane przed splitem 1:9, który miał miejsce 18 lutego 2003 r.). 10.750 Akcji serii E (przed splitem, tj. 96.750 Akcji serii E po splicie) zostało wykorzystanych do realizacji Programu I A. Z chwilą przydziału wszystkich akcji Program zostanie zamknięty i nie będą przydzielane nowe opcje.

Przedwstępne umowy sprzedaży akcji

Kupujący	Data zawarcia umowy	Liczba ¹⁾ akcji	Seria akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji w USD po kursie z dnia płatności ⁽¹⁾
Janusz Zalewski	25.04.2001 r.	25.100 (225.900)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)
Janusz Zalewski	25.11.2002	10.300 (92.700)	G	od 30.04.2003 do 30.04.2007	6,43 (0,71)
Terry Roydon.....	24.04.2001	2.500 (22.500)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)
Janusz Stolarczyk	25.04.2001	8.000 (72.000)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)

- (1) W dniu 18 lutego 2003 r. Emitent przeprowadził split akcji, w wyniku czego w zamian za 1 akcję o wartości nominalnej 9 zł zostało wydanych 9 akcji o wartości 1 zł każda. W rezultacie liczby akcji przyznanych osobom uprawnionym i cena nabycia określona w umowach przedwstępnych uległy modyfikacji. Tabela uwzględnia dane wynikające z umów przedwstępnych z daty ich zawarcia, tj. przed dokonaniem splitu akcji Emitenta, natomiast w nawiasach podane zostały liczby akcji oraz cena nabycia akcji po dokonaniu splitu.

Umowa rozporządzająca sprzedażą akcji⁽²⁾

Kupujący	Data zawarcia umowy	Liczba akcji	Seria akcji	Łączna cena w zł
Janusz Zalewski	15.03.2006	77.700	E	219.637,23
Janusz Stolarczyk	20.01.2006	72.000	E	200.311,97
Janusz Zalewski	05.08.2005	46.350	G	111.413,74
Janusz Zalewski	27.12.2005	46.350	G	108.996,38
Terry Roydon.....	28.06.2006	22.500	E	61.505,91

- (2) Umowy rozporządzające sprzedażą akcji zostały zawarte w wyniku realizacji przez kupujących, którzy są członkami organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, opcji zakupu akcji przyznanej tym osobom w ramach Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących akcji Dom Development S.A.

XXXI. ZNACZNI AKCJONARIUSZE

- 1 W zakresie znanym Emitentowi imiona i nazwiska osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób, a w przypadku braku takich osób odpowiednie oświadczenie potwierdzające ten fakt**

Dom Development B.V. posiada 17.728.290 akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 83,06% kapitału zakładowego Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dom Development B.V. nie posiada innych praw głosu, aniżeli z wyżej wymienionych akcji, natomiast od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego poprzez Ofertę będzie posiadał określone uprawnienia osobiste odnośnie do powoływania organów Spółki. Spółka Dom Development B.V. jest kontrolowana przez Scop Poland S.A., z siedzibą w Luksemburgu, która posiada 59,28% kapitału i głosów na walnym zgromadzeniu Dom Development B.V. Scop Poland S.A. jest spółką w pełni kontrolowaną przez Scop Poland Holdings S.A., która jest z kolei kontrolowana przez Scop 2003 Trust, jeden z trustów rodziny Yves Bonavero.

- 2 W zakresie, w jakim znane jest to Emitentowi, należy podać, czy Emitent bezpośrednio lub pośrednio należy do innego podmiotu lub osoby, lub jest przez taki podmiot lub osobę kontrolowany, oraz wskazać taki podmiot lub osobę, a także opisać charakter tej kontroli i istniejące mechanizmy, które zapobiegają jej nadużywaniu**

Według najlepszej wiedzy Emitenta Emitent jest kontrolowany bezpośrednio przez spółkę Dom Development B.V., która posiada 17.728.290 akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 83,06% kapitału zakładowego Spółki oraz ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dom Development B.V. nie posiada innych praw głosu, aniżeli z wyżej wymienionych akcji.

Dom Development B.V. kontroluje Emitenta przede wszystkim poprzez posiadanie większości głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Ponadto, zgodnie z Statutem Emitenta, Dom Development B.V., jako podmiot posiadający 50,1% lub więcej akcji w Spółce, będzie posiadał od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego poprzez Ofertę w szczególności następujące uprawnienia osobiste odnośnie do powoływania członków organów Spółki:

- powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego, zgodnie z regulaminem Zarządu, za finanse Spółki;
- powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Wiceprzewodniczącego; 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;
- wyznaczania Przewodniczącego Rady Nadzorczej w przypadku wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami zgodnie z art. 385 Kodeksu Spółek Handlowych.

Dom Development B.V. jest kontrolowana przez Scop Poland S.A., która posiada 59,28% akcji w kapitale zakładowym i głosów na walnym zgromadzeniu Dom Development B.V. Kontrola Scop Poland S.A. nad Dom Development B.V. ma charakter kapitałowy. Scop Poland S.A. jest spółką w pełni kontrolowaną przez Scop

Poland Holdings S.A., która jest z kolei kontrolowana przez Scop 2003 Trust, jeden z trustów rodziny Yves Bonavero.

Statut Emitenta zawiera następujące postanowienia zapobiegające nadużywaniu kontroli.

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno być niezależnymi członkami Rady. Kryteria niezależności określone zostały w pkt. 7.7 Statutu Emitenta. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest powoływany i odwoływany przez Walne Zgromadzenie spośród niezależnych członków Rady.

Rada Nadzorcza prowadzi na bieżąco nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach tej działalności. Oprócz spraw określonych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych oraz w innych postanowieniach Statutu kompetencje Rady Nadzorczej obejmują:

- świadczenia z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu (pkt 7.12.1 Statutu Spółki);
- zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi (pkt. 7.12.2 Statutu Spółki);
- wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki (pkt 7.12.3 Statutu Spółki).

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów oddanych. Przyjęcie uchwał w sprawach określonych w pkt. 7.12.1-3 Statutu Emitenta wymienionych powyżej wymaga jednakże oddania głosów za taką uchwałą przez większość niezależnych członków Rady Nadzorczej.

Ponadto Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu, który jest odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki. Komitet Audytu składa się z co najmniej trzech członków, w tym co najmniej dwóch niezależnych członków Rady. Przewodniczący Komitetu Audytu jest powoływany przez Radę Nadzorczą spośród niezależnych członków Rady.

Rada Nadzorcza powołuje także spośród swoich członków Komitet Wynagrodzeń. Komitet Wynagrodzeń składa się z co najmniej dwóch członków, w tym Przewodniczącego powoływanego spośród członków niezależnych Rady.

3 Opis wszelkich ustaleń, o których wie Emitent, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

W dniu 27 marca 1998 r. została zawarta umowa joint venture pomiędzy Dom Development B.V., Gres Investi sp. z o.o. i Jarosławem Szanajcą dotycząca przekształcenia Dom Development sp. z o.o. w Dom Development S.A. i wspólnego prowadzenia w ramach przekształconej spółki budowy, a następnie sprzedaży obiektów mieszkaniowych i usługowo-handlowych w Polsce. Umowa ta przewiduje w zakresie zbywania akcji m.in. prawo pierwszeństwa nabycia przez dotychczasowych akcjonariuszy akcji akcjonariusza, który ma zamiar rozporządzić swoimi akcjami. W tym świetle można przyjąć, że ewentualna zmiana kontroli Emitenta, o której mowa w niniejszym punkcie, mogłaby nastąpić poprzez nabycie kontrolnego pakietu akcji Spółki przez Gres Investi sp. z o.o. lub Jarosława Szanajcę od Dom Development B.V. Powyższa umowa została rozwiązana za porozumieniem stron dnia 10 sierpnia 2006 r. ze skutkiem na zakończenie Oferty, w związku z czym po zakończeniu Oferty nie będzie możliwa zmiana kontroli Emitenta na podstawie ww. umowy.

XXXII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym zbadanymi historycznymi informacjami finansowymi i w okresie od 1 stycznia 2006 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent był stroną transakcji z osobami powiązanymi według definicji podanej w regulacji nr 1606/2002 i przepisie MSR 24. W świetle definicji wynikających z przepisu MSR 24 następujące podmioty powinny być uważane za powiązane z Dom Development:

- Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. – Dom Development posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Dom Development na Dolnej sp. z o.o. – Dom Development posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. – Dom Development posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Fort Mokotów sp. z o.o. – jest to podmiot joint venture, w którym spółka jest stroną. Dom Development posiada 49% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Dom Development Grunty sp. z o.o. – Dom Development posiada 46% udziałów w tej spółce i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” – Dom Development posiada 52,45% udziałów (50% bezpośrednio oraz 2,45% pośrednio) tej spółki i taką samą liczbę głosów na walnym zgromadzeniu.
- Osoby wchodzące w skład kluczowego personelu kierowniczego Spółki oraz bliscy członkowie ich rodzin.
- Podmioty powiązane z osobami wchodzącymi w skład kluczowego personelu kierowniczego Spółki oraz bliskimi członkami ich rodzin (Hansom Property Company Limited, Woodsford Consulting Limited).
- Bezpośredni akcjonariusze (Dom Development B.V.) i pośredni akcjonariusze (np. akcjonariusze Dom Development B.V.).
- PTI sp. z o.o. – Dom Development posiada 53,52% udziałów (48% bezpośrednio oraz 5,52% pośrednio) tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników.

W okresie objętym zbadanymi historycznymi informacjami finansowymi i w okresie od 1 stycznia 2006 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent był stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. O ile nie zostało inaczej wskazane w niniejszej części Prospektu, wartość transakcji lub rozliczeń między stronami przedstawiona została w tysiącach złotych. Opisy transakcji przedstawione zostały poniżej w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązanym w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100.000 zł, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako otrzymujący świadczenie (kupujący) ⁽¹⁾

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia	01.01-	01.01-	01.01-
		zatwierdzenia Prospektu	-31.12.2005	-31.12.2004	-31.12.2003
Woodsford Consulting Limited....	Konsultacje wg umowy konsultingowej z dnia 1 lutego 2000 r.	1.122	1.299	1.396	1.272
Hansom Property Company Limited	Konsultacje wg umowy konsultingowej z dnia 31 marca 1999 r.	104	252	239	289
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenia ryzyka powstania strat finansowych	365	386	0	0

(1) Wszystkie dane są przedstawione memoriałowo

Dom Development S.A. kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia zatwierdzenia Prospektu	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty przekazane do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów-zlecenia	714	17.464	13.852	11.627
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów-zlecenia	23.191	16.578	11.371	11.551
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntów do Dom Development S.A.	3.984	701	1.380	94
Dom City sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych Dom Development S.A. w realizacji umów-zlecenia	0	0	0	1.694

Dom Development sprzedający nieruchomości

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia zatwierdzenia Prospektu	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Sprzedaż gruntu	0	0	0	8.658
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Sprzedaż nieruchomości	0	0	8.093	0

Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia zatwierdzenia Prospektu	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na generalną realizację inwestycji z dnia 15 kwietnia 2002 r.	2.657	5.640	2.620	375
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży i umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych z dnia 15 kwietnia 2002 r.	5.012	6.863	3.893	1.544
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	9	93	100	15
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Umowa o zastępstwo inwestycyjne z dnia 4 listopada 2002 r.	0	0	80	1.520
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży i umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych z dnia 4 listopada 2002 r.	0	30	300	1.100
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Umowa o usługowe prowadzenie wszelkich czynności finansowych, księgowych i administracyjnych	0	0	360	360
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	63	30	16	172

Dom Development S.A. jako wpłacający kapitał zakładowy lub dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia	01.01-	01.01-	01.01-
		zatwierdzenia Prospektu	-31.12.2005	-31.12.2004	-31.12.2003
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Kupno udziałów	0	800	0	0
Dom Development					
Morskie Oko sp. z o.o.	Dopłaty do kapitału	0	0	0	19.000
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dopłaty do kapitału	0	0	294	28.616
Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	0	0	100	0

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia	01.01-	01.01-	01.01-
		zatwierdzenia Prospektu	-31.12.2005	-31.12.2004	-31.12.2003
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	14.246	0	0	0

Dom Development S.A. jako otrzymujący zwrot dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia	01.01-	01.01-	01.01-
		zatwierdzenia Prospektu	-31.12.2005	-31.12.2004	-31.12.2003
Dom Development					
Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	14.000	0	0	0
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	14.455	0	0	0

Umowy pożyczki od znaczących akcjonariuszy

Emitent jako pożyczkobiorca zawarł następujące umowy pożyczki z podmiotami powiązanymi:

Umowa pożyczki z dnia 6 stycznia 2000 r., zmieniona aneksem z dnia 22 grudnia 2004 r. pomiędzy Spółką jako pożyczkobiorcą a Dom Development B.V. jako pożyczkodawcą na kwotę 4.702.000 USD. Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30 czerwca 2006 r. wynosi 2.351.000 USD. Oprocentowanie – LIBOR za okres dwunastu miesięcy plus marża 5,5% rocznie. Spłata w trzech ratach: (i) jedna trzecia kwoty pożyczki w dniu 31 października 2006 r. (ii) jedna trzecia kwoty pożyczki w dniu 31 października 2007 r. i (iii) jedna trzecia kwoty pożyczki w dniu 31 października 2008 r.

Umowa pożyczki z dnia 10 grudnia 2001 r., zmieniona aneksem z dnia 22 grudnia 2004 r. pomiędzy Spółką jako pożyczkobiorcą a Dom Development B.V. jako pożyczkodawcą na kwotę 1.031.554 USD. Oprocentowanie – LIBOR za okres dwunastu miesięcy plus marża 5,5% rocznie. Spłata w trzech ratach: (i) jedna trzecia kwoty pożyczki w dniu 31 października 2006 r., (ii) jedna trzecia kwoty pożyczki w dniu 31 października 2007 r. i (iii) jedna trzecia kwoty pożyczki w dniu 31 października 2008 r.

Umowa pożyczki z dnia 28 października 2002 r. pomiędzy Spółką jako pożyczkobiorcą a Dom Development B.V. jako pożyczkodawcą na kwotę 2.053.725 USD. Oprocentowanie: 12M LIBOR plus 5,25% rocznie, płatne rocznie do dnia 30 listopada każdego roku. Spłata została dokonana 23 listopada 2004 r.

Poniższa tabela przedstawia wartość rozliczeń z tytułu pożyczek zaciągniętych przez Emitenta od Dom Development B.V. (w tys. zł)

Dom Development jako płacący odsetki od pożyczek

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	Do dnia	01.01-	01.01-	01.01-
		zatwierdzenia Prospektu	-31.12.2005	-31.12.2004	-31.12.2003
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	585	988	1.157	1.485
Dom Development B.V.	Splata kwoty głównej z tytułu umowy pożyczki z dnia 28 października 2002 r.	0	0	6.732	0

Salda zobowiązań z tytułu powyższych pożyczek ujęte są w tabeli poniżej.

Salda z podmiotami powiązanymi w latach 2003-2006

Podmiot	Należności od osób powiązanych				Zobowiązania wobec osób powiązanych			
	Do dnia zatwierdzenia Prospektu	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003	Do dnia zatwierdzenia Prospektu	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2003
Łączne saldo.....	21.600	72.475	63.538	80.133	11.373	11.222	11.125	20.571
Salda poniżej kwoty 100 tys. zł	48	76	0	0	90	1	36	0
Salda powyżej kwoty 100 tys. zł	21.552	72.399	63.538	80.133	11.283	11.221	11.089	20.571
Spółki zależne	3.688	17.659	32.257	32.727	—	—	—	—
Dom City sp. z o.o.	—	—	142	508	—	—	—	—
Dom Development Morskie Oko spółka z o.o.	41	—	12.615	12.170	—	—	—	—
Dom Development Morskie Oko spółka z o.o. dopłaty do kapitału	3.647	17.659	19.500	19.500	—	—	—	—
Chopin Projekt spółka z o.o.	—	—	—	549	—	-	-	-
Spółki stowarzyszone	1.459	24.559	1.661	18.115	—	—	800	—
Dom Development Grunty spółka z o.o.	965	24.559	1.661	18.115	—	—	—	—
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	494	—	—	—	—	—	800	—
Spółki joint venture	16.405	30.181	29.620	29.291	90	—	-	-
Fort Mokotów spółka z o.o.	1.950	1.271	710	675	90	—	—	—
Fort Mokotów spółka z o.o. dopłaty do kapitału	14.455	28.910	28.910	28.616	—	—	—	—
Inne podmioty	—	—	—	—	11.283	11.221	10.289	20.571
Woodsford Consulting Ltd	—	—	—	—	250	109	103	117
Dom Development B.V.	—	—	—	—	11.033	11.112	10.186	20.454

Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy

„Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy” została zawarta dnia 19 marca 2003 r. pomiędzy Emitentem, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kielpszem oraz EBRD w związku z zawarciem Umowy Kredytowej z dnia 19 marca 2003 r. pomiędzy Spółką i EBRD, której opis zawarty jest w Rozdziale XXXV *Istotne umowy*, zawierającym opis istotnych umów Emitenta. Zgodnie z umową wszelkie

zobowiązania wobec ww. akcjonariuszy Emitenta są podporządkowane zobowiązaniom Emitenta wobec EBRD. Umowa zawiera także wiele zobowiązań ww. akcjonariuszy dotyczących zarządzania Emitentem. Umowa w szczególności zobowiązuje akcjonariuszy do dołożenia wszelkich starań, aby Spółka dokonywała określonych czynności oraz nie dokonywała określonych czynności w ramach swojej działalności. Ponadto umowa przewiduje, że bez uprzedniej zgody EBRD akcjonariusze nie mogą wykonać określonych czynności wobec Spółki. Zgodnie z umową zawartą pomiędzy Emitentem, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem oraz EBRD w dniu 7 sierpnia 2006 r., opisaną w Rozdziale XXXV *Istotne umowy*, w związku z ofertą EBRD wyraziło zgodę na czasowe zawieszenie lub wygaśnięcie niektórych postanowień ww. umowy odpowiadających zawieszonym lub uchylonym postanowieniom Umowy Kredytowej zawartej pomiędzy Emitentem a EBRD w dniu 19 marca 2003 r.

Nabycie udziałów w PTI sp. z o.o.

28 lipca 2006 r. Dom Development nabył od Dom Development Grunty sp. z o.o. 24 udziały w PTI sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiące 48% w kapitale zakładowym PTI sp. z o.o. Łączna wartość transakcji wyniosła 24.000 zł.

Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne

W dniu 31 stycznia 2005 r. Emitent zawarł z Markiem Rawdanowiczem umowę nabycia przez Emitenta od Marka Rawdanowicza 36.000 Akcji serii F Emitenta za łączną kwotę 149.760 zł.

W dniu 23 lutego 2006 r. Emitent zawarł z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Emitenta 36.000 Akcji serii F Emitenta za łączną kwotę 149.760 zł.

W dniu 2 sierpnia 2006 r. Emitent zawarł umowy nabycia akcji własnych na następujących warunkach:

- od Janusza Stolarczyka 72.000 akcji imiennych serii E za łączną kwotę 201.600 zł;
- od Terry'ego Roydona 22.500 akcji imiennych serii E za łączną kwotę 63.000 zł;
- od Janusza Zalewskiego 77.700 akcji imiennych serii E za łączną kwotę 217.560 zł;
- od Janusza Zalewskiego 92.700 akcji imiennych serii G za łączną kwotę 220.626 zł.

Wszystkie akcje własne posiadane przez Emitenta zostaną umorzone zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, opisaną w Rozdziale XXI *Informacje o Akcjach Oferowanych oraz Akcjach dopuszczanych do obrotu*.

Umowy przyrzeczenia oraz przyrzeczone sprzedaży lokali mieszkalnych/gruntów zawarte przez Emitenta z członkami kadry zarządzającej lub ich bliskimi

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane na dzień zatwierdzenia Prospektu
Jarosław Szanajca oraz Iwona Jackowska-Szanajca	29.03.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	557.743,75	278.871,12
Janusz Zalewski	12.04.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	2.945.200,00	235.616,00
Janusz Stolarczyk	31.05.2004	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 54,4 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz dodatkowym pomieszczeniem technicznym i miejscem postojowym	224.162,00	224.162,00

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane na dzień zatwierdzenia Prospektu
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	17.03.2005	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 45,3 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 152.443,70 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Jerzy Bieniewski	29.12.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 51,3 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	221.375,00	221.375,00
Jacek Sadowski oraz Jolanta Sadowska	21.12.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 38,5 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	179.130,28	179.130,28
Jerzy Bieniewski	04.08.2004	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 64,4 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	346.005,63	344.374,86
Anne Germaine Marie-Louise Bonavero oraz Yves Jean Marc Bonavero	17.06.2004	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 169,5 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	2.279.741,00	2.279.741,00
Jarosław Szanajca	17.09.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 46,4 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 163.149 zł 13.03.2003 r. podpisana została umowa przyrzeczenia sprzedaży miejsca parkingowego o wartości 9,760 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Grzegorz Kielpsz	17.09.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 35,3 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r. 09.12.2003 r. podpisana została umowa przyrzeczenia sprzedaży miejsca parkingowego o wartości 9,760 zł Łączna wartość: 146.371 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Zygmunt Kostkiewicz oraz Katarzyna Morawska-Kostkiewicz	17.09.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 51,7 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym, w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 184.167 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Grzegorz Kielpsz oraz Halina Wielgosz	22.04.2004	Umowa sprzedaży, przedwstępna umowa zniesienia współwłasności nieruchomości	421.063,00	421.063,00
Janusz Zalewski	29.10.2003	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 35,8 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 136.220,93 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	29.10.2003	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 47 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 200.303,84 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	28.02.2003	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 45,5 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 127.239,34 zł	nie dotyczy	nie dotyczy

Umowy przyrzeczenia sprzedaży lokali/domów mieszkalnych zawarte przez spółki z Grupy Emitenta z członkami kadry zarządzającej lub ich bliskimi

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane na dzień zatwierdzenia Prospektu
Stanisław Plakwicz	30.12.2003	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 116 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi	1.161.510,00	cesja praw z umowy na osobę trzecią
Danuta Stolarczyk i Janusz Stolarczyk	28.02.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami postojowymi	779.433,50	779.433,50
Jerzy Bieniewski	18.07.2006	Umowa przedwstępna sprzedaży budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 211,77 m kw.	1.436.832,21	15.000,00

Plan motywacyjny

Spółka przyjęła program opcji menedżerskich skierowany do kadry menedżerskiej Spółki. Szczegóły dotyczące programu zawarte zostały w Rozdziale XXX *Pracownicy* w pkt 5.

XXXIII. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

Historyczne sprawozdania finansowe

Sprawozdania finansowe Emitenta sporządzone wg Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

W niniejszym rozdziale zamieszczone zostały historyczne dane finansowe: sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 1 stycznia 2005 r. – 31 grudnia 2005 r. oraz porównywalne dane finansowe sporządzone za okresy: 1 stycznia 2004 – 31 grudnia 2004 r., 1 stycznia 2003 r. – 31 grudnia 2003 r., zbadane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wydanymi przez Międzynarodową Federację Księgowych (IFAC) oraz Normami wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Sprawozdania finansowe przedstawione w niniejszym rozdziale zostały przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zaprezentowane w niniejszym rozdziale porównywalne dane finansowe opierają się na informacjach zawartych w statutowych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z polskimi standardami rachunkowości.

Dane porównywalne podlegały przekształceniu zgodnie z MSSF i zostały zbadane przez biegłego rewidenta (szczegóły dotyczące podmiotu uprawnionego do badania zamieszczone są w Rozdziale *Biegli rewidentci dokonujący badań sprawozdań finansowych spółki*).

Wszystkie dane finansowe zostały sporządzone w złotych polskich („zł”).

I WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – według Polskiej Klasyfikacji Działalności to budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2005 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 81,12% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanacja – 8,05% i Grzegorz Kiełps – 6,46%. Pozostałe akcje należą do kluczowych pracowników i do pozostałych członków Zarządu Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2005 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.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom City sp. z o.o.	Polska	90%	90%	konsolidacja pełna
Wspólne przedsięwzięcie – MSR 31				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiot działalności jednostki stowarzyszonej Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” stanowią ubezpieczenia ryzyka finansowego.

Czas trwania spółki Fort Mokotów sp. z o.o. jest ograniczony do czasu zakończenia inwestycji budowlanej Marina Mokotów, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2011 r. (zgodnie ze statutem spółki).

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i z wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. czas ich trwania jest nieograniczony.

W 2005 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone na podstawie historycznej ceny nabycia, ceny zakupu lub kosztu wytworzenia, z wyjątkiem wyceny pochodnych instrumentów finansowych, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość aktywów i pasywów, które zazwyczaj wyceniane są w cenie nabycia lub w kwocie wymagającej zapłaty, zostaje skorygowana tak, aby odzwierciedlić zysk lub stratę powstałą na wycenie zabezpieczenia, a wartość tej korekty zostaje ujęta zgodnie z odpowiednimi standardami MSSF.

Jednostkowe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalanie wyniku finansowego stosowane są w sposób ciągły.

Wszystkie sprawozdania finansowe zostały sporządzone w złotych polskich („zł”). Dane finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w złotych polskich lub w tysiącach złotych polskich (tam, gdzie zostało to wyraźnie zaznaczone). W związku z prezentacją niektórych danych w tys. zł zastosowano poziom zaokrągleń do 1 tys. zł.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe prezentują dane finansowe Grupy za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2004 r. oraz za okres od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2003 r.

Prezentowane w informacji dodatkowej do skonsolidowanych sprawozdań finansowych zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Skonsolidowane sprawozdania Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. obejmujące jednostkę dominującą i podmioty wobec niej zależne oraz podmiot współkontrolowany sporządzane są zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Podstawowe informacje o konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej (Dom Development S.A.) i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej sporządzone za okres kończący się 31 grudnia 2005 r., 31 grudnia 2004 r. oraz 31 grudnia 2003 r.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały skorygowane o wszystkie przychody, koszty i rozrachunki wynikające z transakcji pomiędzy jednostkami Grupy.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za 2005, 2004 oraz 2003 rok obejmuje sprawozdania z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych i jednostki współkontrolowanej i uwzględnia odpowiednie korekty konsolidacyjne wynikające z transakcji wzajemnych.

Fort Mokotów sp. z o.o., jednostka współkontrolowana, jest konsolidowana metodą proporcjonalną.

4. Istotne zasady rachunkowości

Udział w jednostce współkontrolowanej

Grupa posiada udziały we wspólnym przedsięwzięciu, które jest współkontrolowanym podmiotem. Wspólne przedsięwzięcie to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmują współkontrolowaną działalność gospodarczą; podmiot współkontrolowany to taki rodzaj wspólnego przedsięwzięcia, które wymaga utworzenia odrębnego podmiotu, w którym każdy ze wspólników przedsięwzięcia posiada udział. Grupa wykazuje swoje udziały w podmiocie współkontrolowanym za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Grupa łączy swój udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia z podobnymi pozycjami w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdania finansowe wspólnego przedsięwzięcia są sporządzane na ten sam dzień bilansowy co sprawozdania finansowe jednostki dominującej przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości. Ewentualne korekty mają na celu wyeliminowanie ewentualnych różnic w stosowanych zasadach rachunkowości.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa ujmuje inwestycje w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności. Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na którą Grupa wywiera znaczący wpływ i która nie jest ani jednostką zależną, ani wspólnym przedsięwzięciem.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej. Po zastosowaniu metody praw własności Grupa ustala, czy konieczne jest ujęcie dodatkowego odpisu aktualizującego

z tytułu utraty wartości w odniesieniu do udziału Grupy w jednostce stowarzyszonej. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, a urządzenia techniczne i maszyny od 10% do 30%. Niskowartościowe środki trwałe są umarzane w całości w miesiącu oddania do użytkowania.

Zapasy

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Koszt wytworzenia zapasów obejmuje przeniesione z kapitałów własnych zyski lub straty dotyczące operacji wyznaczonych na zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych z zakupem nieruchomości.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem rezerwy na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przez Grupę przestało być prawdopodobne.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Akcje własne

Wykupione akcje własne pomniejszają kapitały własne. Zyski lub straty ponoszone na wykupie, sprzedaży, emisji lub unieważnieniu akcji własnych nie są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż jednostek mieszkalnych

Przychody ze sprzedaży jednostek mieszkalnych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Szczegółowy opis ustalenia procentowego stanu zaawansowania realizacji projektów deweloperskich przedstawiony jest w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności operacyjnej.

Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki i Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

- a. „Produkcja w toku” jest wyceniana na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Zarządu Spółki stwierdzono, że model rozpoznawania przychodów i kosztów opisany w tym standardzie jest najbardziej odpowiedni dla działalności Spółki. Budowa jednego projektu przekracza dwanaście miesięcy, a sprzedaż mieszkań na osiedlach polega na zawieraniu licznych pojedynczych kontraktów na budowę mieszkań.
- b. Produkcję w toku wycenia się początkowo w wysokości poniesionych wydatków. Co miesiąc następuje korekta wartości „Produkcji w toku” zgodnie z opisaną poniżej „metodą procentową”.
- c. W związku ze stosowaniem metody procentowej w celu ustalenia wyniku na sprzedaży lokali na osiedlach w trakcie budowy, zafakturowane zaliczki nie stanowią „Przychodu ze sprzedaży”, ale do momentu oddania osiedla do użytkowania zwiększają „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”.
- d. Lokale mieszkalne są formalnie przekazywane kupującym po ukończeniu budowy i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, podczas gdy faktury za mieszkania wystawiane są zgodnie z harmonogramem uzgodnionym uprzednio z klientem.
- e. Metoda procentowa polega na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem następującego wzoru:

$$\text{przychód statystyczny} = \text{wskaźnik kosztów} * \text{wskaźnik przychodów} * \text{przychody planowane}$$

- f. Zgodnie z metodą procentową koszty statystyczne ujmuje się w wysokości wynikającej z następującego wzoru:

$$\text{koszt statystyczny} = \text{przychody statystyczne} * \frac{\text{koszty według budżetu}}{\text{przychody według budżetu}}$$

- g. Wskaźnik kosztów ustalany jest jako relacja poniesionych kosztów rzeczywistych (pomniejszanych o koszt zakupu ziemi) do kosztów planowanych (całkowitych kosztów planowanych pomniejszanych o planowane koszty zakupu ziemi).

$$\text{wskaźnik kosztów} = \frac{\text{koszty aktualnie poniesione}}{\text{koszty planowane}}$$

- h. Wskaźnik przychodów jest ustalany jako relacja przychodów z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży do planowanych przychodów budżetowych z tytułu sprzedaży wszystkich obiektów.

$$\text{wskaźnik przychodów} = \frac{\text{przychody zakontraktowane}}{\text{przychody planowane}}$$

- i. Wyliczenie przychodu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyliczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów.
- j. Wyliczenie kosztu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat kosztów w tej samej proporcji, w której zostały rozpoznane przychody (proporcjonalnie do rozpoznanej sprzedaży).
- k. Z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie osiedla do użytkowania metoda procentowa jest zastępowana. Zafakturowane przychody ze sprzedaży i poniesione koszty (zafakturowane i te, na które utworzono rezerwy) są ujmowane w rachunku zysków i strat. Niesprzedane lokale i powierzchnie parkingowe są

przeksięgowywane z produkcji w toku do wyrobów gotowych, aż do momentu, kiedy zostaną sprzedane i ujęte w kosztach rachunku zysków i strat.

- l. Wartość zafakturowanej sprzedaży oraz wartość niezafakturowanej części zakontraktowanej sprzedaży i odpowiadający koszt księguje się następująco:

Dt: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Ct: Przychody ze sprzedaży

Dt: Koszt sprzedanych produktów

Ct: Produkcja w toku

- m. Jeśli „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” są ujemne (co może mieć miejsce w sytuacji relatywnie niskiego poziomu zafakturowania sprzedaży w stosunku do wartości zawartych kontraktów i zaawansowania robót) następuje ich wyzerowanie i zwiększenie wartości rozliczeń międzyokresowych (część pozycji „Pozostałe aktywa obrotowe”).

Dt: Rozliczenia międzyokresowe (część pozycji “Pozostałe aktywa obrotowe”)

Ct: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**SKONSOLIDOWANY BILANS**

	Nota	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	1	394.040,02	138.266,82	111.483,88
Rzeczowe aktywa trwałe	2	7.265.349,21	8.169.344,49	8.032.187,35
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	6	559.044,00	949.000,00	17.207,70
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	20	8.217.709,93	8.087.342,77	3.096.473,10
Długoterminowe należności	7	927.730,36	-	-
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	8.857,16	521.880,00
Aktywa trwałe razem		17.363.873,52	17.352.811,24	11.779.232,03
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8	372.091.159,86	252.269.007,16	210.794.903,34
Inwestycje przeznaczone do obrotu	9	-	9.999.972,80	93.390,00
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	10	56.934.316,66	29.984.456,38	29.917.747,82
Pozostałe aktywa obrotowe	13	53.457.712,47	31.498.066,57	13.189.534,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	73.837.309,98	78.684.842,77	56.775.234,70
Aktywa obrotowe razem		556.320.498,97	402.436.345,68	310.770.810,14
Aktywa razem		573.684.372,49	419.789.156,92	322.550.042,17

PASYWA	Nota	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	14	21.854.340,00	21.854.340,00	21.854.340,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	15	10.819.818,87	10.749.168,71	10.749.168,71
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-	3.566,70
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	16	53.403.253,44	44.366.689,49	32.323.007,34
Kapitał z transakcji zabezpieczających	17	-	(4.664.586,00)	-
Niepodzielony wynik finansowy		47.333.300,40	4.219.748,70	5.701.326,01
Kapitał własny razem		133.410.712,71	76.525.360,90	70.631.408,76
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki długoterminowe	19	78.332.948,91	104.302.755,75	99.504.336,84
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	22.275.290,19	8.886.974,58	4.898.097,52
Obligacje	21	51.553.445,40	52.106.945,91	-
Inne	23	3.567.210,05	2.288.875,11	307.647,96
Zobowiązania długoterminowe razem		155.728.894,55	167.585.551,35	104.710.082,32
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	134.885.296,23	78.661.133,41	60.810.729,77
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	19	107.035.211,89	58.934.312,95	60.668.826,09
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	25	1.884.426,38	1.396.608,33	5.694.820,80
Rezerwy krótkoterminowe	26	4.377.880,98	782.199,44	1.079.201,99
Rozliczenia międzyokresowe	27	36.361.949,75	35.903.990,54	18.954.972,44
Zobowiązania krótkoterminowe razem		284.544.765,23	175.678.244,67	147.208.551,09
Zobowiązania razem		440.273.659,78	343.263.796,02	251.918.633,41
Pasywa razem		573.684.372,49	419.789.156,92	322.550.042,17

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	2005	2004	2003
Przychody ze sprzedaży	34	537.165.772,66	371.206.792,27	306.889.980,07
Koszt własny sprzedaży	35	407.673.964,64	298.046.939,08	252.541.409,62
Zysk brutto ze sprzedaży		129.491.808,02	73.159.853,19	54.348.570,45
Koszty sprzedaży	35	21.570.600,20	17.943.926,47	15.061.454,33
Koszty ogólnego zarządu	35	31.904.331,11	30.470.807,27	22.423.247,40
Pozostałe przychody operacyjne	37	3.780.142,99	4.700.634,15	4.472.971,07
Pozostałe koszty operacyjne	38	8.289.384,52	5.795.865,78	3.573.668,45
Zysk na działalności operacyjnej		71.507.635,18	23.649.887,82	17.763.171,34
Przychody finansowe	39,41	3.801.320,14	3.454.690,68	1.578.190,40
Koszty finansowe	40,41	10.646.880,22	14.221.403,27	7.886.991,85
Zysk brutto		64.662.075,10	12.883.175,23	11.454.369,89
Podatek dochodowy	31	12.511.959,45	2.321.070,39	4.487.781,12
Zysk netto		52.150.115,65	10.562.104,84	6.966.588,77
Zysk na jedną akcję zwykłą:				
Podstawowy	30	2,39	0,48	0,32
Rozwodniony	30	2,39	0,48	0,32

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2005	2004	2003
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem	64.662.075,10	12.883.175,23	11.454.369,89
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	1.751.443,40	1.481.637,70	1.277.593,41
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1.205.466,12)	(12.963.506,20)	3.945.788,56
Zysk (strata) na inwestycjach	1.160.089,52	42.544,66	11.352,03
Koszty z tytułu odsetek	13.338.066,82	8.722.944,92	3.313.949,94
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu rezerw	3.595.681,54	(298.563,55)	(3.817.279,22)
Zmiana stanu zapasów	(119.822.152,70)	(41.474.103,82)	(72.394.295,90)
Zmiana stanu należności	(27.877.590,64)	(66.708,56)	(3.851.861,03)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	65.609.840,74	26.821.833,07	(12.360,19)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(20.399.577,74)	(18.896.669,74)	(36.635.424,10)
Inne korekty	975.711,27	1.107.303,00	6.050,01
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	(18.211.878,81)	(22.640.113,29)	(96.702.116,60)
Odsetki zapłacone	(14.093.325,88)	(6.784.906,13)	(3.224.546,71)
Zapłacony podatek dochodowy	(3.066.647,00)	(3.134.265,00)	(6.876.401,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(35.371.851,69)	(32.559.284,42)	(106.803.064,31)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	9.999.972,80	500,00	2.480,00
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	97.662,80	1.671.061,32	66.000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2.189.677,19)	(3.359.183,76)	(4.170.153,68)
Nabycie aktywów finansowych	(870.500,00)	(10.099.972,80)	(19.650,00)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	7.037.458,41	(11.787.595,24)	(4.121.323,68)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	127.622.795,32	56.956.876,14	133.913.760,25
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	50.000.000,00	-
Splata kredytów i pożyczek	(104.088.320,74)	(40.672.359,70)	(22.086.507,00)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(47.614,09)	(28.028,71)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23.486.860,49	66.256.487,73	111.827.253,25
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(4.847.532,79)	21.909.608,07	902.865,26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	78.684.842,77	56.775.234,70	55.872.369,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	73.837.309,98	78.684.842,77	56.775.234,70

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał z transakcji zabezpieczających	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 31 grudnia 2002	21.854.340,00	10.749.168,71	7.027.822,61	4.220,78	-	24.735.420,10	64.370.972,20
Zmiany w zasadach (polityce) rachunkowości	-	-	-	-	-	(705.498,13)	(705.498,13)
Saldo na 31 grudnia 2002 po korektach	21.854.340,00	10.749.168,71	7.027.822,61	4.220,78	-	24.029.921,97	63.665.474,07
Zmiany w kapitale własnym w roku 2003							
Zysk (strata) z wyceny odniesiony w kapitał własny	-	-	-	(654,08)	-	-	(654,08)
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	25.295.184,73	-	-	(25.295.184,73)	-
Zysk za rok obrotowy	-	-	-	-	-	6.966.588,77	6.966.588,77
Saldo na dzień 31 grudnia 2003	21.854.340,00	10.749.168,71	32.323.007,34	3.566,70	-	5.701.326,01	70.631.408,76
Zmiany w kapitale własnym w roku 2004							
Strata na transakcji zabezpieczającej przepływy pieniężne rozpoznana bezpośrednio w kapitałach	-	-	-	-	(5.758.748,00)	-	(5.758.748,00)
Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej odniesionej bezpośrednio do kapitałów	-	-	-	-	1.094.162,00	-	1.094.162,00
Pozostałe zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny	-	-	-	(3.566,70)	-	-	(3.566,70)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostale kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał z transakcji zabezpieczających	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	12.043.682,15	-	-	(12.043.682,15)	-
Zysk za rok obrotowy	-	-	-	-	-	10.562.104,84	10.562.104,84
Saldo na dzień 31 grudnia 2004	21.854.340,00	10.749.168,71	44.366.689,49	-	(4.664.586,00)	4.219.748,70	76.525.360,90
Zmiany w kapitale własnym w roku 2005							
Zakup i sprzedaż akcji własnych		70.650,16	-	-	-	-	70.650,16
Strata netto na transakcji zabezpieczającej przepływy pieniężne przeniesiona do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa	-	-	-	-	5.758.748,00	-	5.758.748,00
Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej przeniesionej do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa	-	-	-	-	(1.094.162,00)	-	(1.094.162,00)
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	9.036.563,95	-	-	(9.036.563,95)	-
Zysk za rok obrotowy	-	-	-	-	-	52.150.115,65	52.150.115,65
Saldo na dzień 31 grudnia 2005	21.854.340,00	10.819.818,87	53.403.253,44	-	-	47.333.300,40	133.410.712,71

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**Nota 1. Wartości niematerialne i prawne**

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2003	84.315,87	910.011,14	994.327,01
Zwiększenia	-	158.404,17	158.404,17
(Zmniejszenia)	-	(7.221,23)	(7.221,23)
Saldo na 31 grudnia 2003	84.315,87	1.061.194,08	1.145.509,95
Zwiększenia	44.400,00	121.483,23	165.883,23
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2004	128.715,87	1.182.677,31	1.311.393,18
Zwiększenia	404.898,00	54.984,08	459.882,08
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2005	533.613,87	1.237.661,39	1.771.275,26
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2003	13.634,90	844.433,35	858.068,25
Zwiększenia	42.158,04	133.799,78	175.957,82
Saldo na 31 grudnia 2003	55.792,94	978.233,13	1.034.026,07
Zwiększenia	49.981,19	89.119,10	139.100,29
Saldo na 31 grudnia 2004	105.774,13	1.067.352,23	1.173.126,36
Zwiększenia	106.258,71	97.850,17	204.108,88
Saldo na 31 grudnia 2005	212.032,84	1.165.202,40	1.377.235,24
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2003	28.522,93	82.960,95	111.483,88
na 31 grudnia 2004	22.941,74	115.325,08	138.266,82
na 31 grudnia 2005	321.581,03	72.458,99	394.040,02

Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który wynosi przeciętnie dla oprogramowania komputerowego 2 lata. Nie występują wartości niematerialne i prawne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2005, 31 grudnia 2004 i 31 grudnia 2003 nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

Wszystkie wartości niematerialne i prawne zostały nabyte przez Grupę i są jej własnością. Nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne wytworzone we własnym zakresie.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych w pełni umorzonych, a wykorzystywanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2005 r. wynosi 1.218.734,61 zł.

W roku 2005 Spółka podpisała kontrakt na realizację zintegrowanego systemu informatycznego wspomagającego działalność finansową i operacyjną. Całkowite koszty inwestycji szacuje się na poziomie 1 miliona zł. Projekt jest finansowany ze środków własnych Spółki.

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	7.265.349,21	8.169.344,49	8.032.187,35
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.660.391,02	1.660.391,02	2.432.437,16
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2.022.606,92	2.350.802,44	2.495.202,21
- urządzenia techniczne i maszyny	667.580,67	706.535,65	532.282,91
- środki transportu	1.829.730,86	1.614.601,14	1.185.395,41
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1.085.039,74	1.837.014,24	1.386.869,66
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7.265.349,21	8.169.344,49	8.032.187,35

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2003	2.948.391,23	1.737.543,06	2.120.824,95	6.806.759,24
Zwiększenia	2.122.926,28	633.623,71	1.423.003,86	4.179.553,85
(Zmniejszenia)	(38.665,00)	(422.036,51)	-	(460.701,51)
Saldo na 31 grudnia 2003	5.032.652,51	1.949.130,26	3.543.828,81	10.525.611,58
Zwiększenia	774.937,22	945.334,42	1.468.458,21	3.188.729,85
(Zmniejszenia)	(1.605.244,26)	(245.107,04)	(71.715,80)	(1.922.067,10)
Saldo na 31 grudnia 2004	4.202.345,47	2.649.357,64	4.940.571,22	11.792.274,33
Zwiększenia	-	777.677,43	1.001.767,14	1.779.444,57
(Zmniejszenia)	(246.334,32)	(201.287,31)	(2.145.775,49)	(2.593.397,12)
Saldo na 31 grudnia 2005	3.956.011,15	3.225.747,76	3.796.562,87	10.978.321,78
<i>w tym:</i>				
<i>ujęte w cenie nabycia</i>	<i>3.956.011,15</i>	<i>3.225.747,76</i>	<i>3.796.562,87</i>	<i>10.978.321,78</i>
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2003	41.876,46	597.755,97	974.922,57	1.614.555,00
Amortyzacja za okres	63.136,68	385.755,25	649.753,67	1.098.645,60
(Zmniejszenia)	-	(219.776,37)	-	(219.776,37)
Saldo na 31 grudnia 2003	105.013,14	763.734,85	1.624.676,24	2.493.424,23
Amortyzacja za okres	91.549,92	415.377,91	859.170,08	1.366.097,91
(Zmniejszenia)	(5.411,05)	(144.356,26)	(86.824,99)	(236.592,30)
Saldo na 31 grudnia 2004	191.152,01	1.034.756,50	2.397.021,33	3.622.929,84
Amortyzacja za okres	94.160,74	550.564,92	902.608,87	1.547.334,53
(Zmniejszenia)	(12.299,54)	(189.304,52)	(1.255.687,74)	(1.457.291,80)
Saldo na 31 grudnia 2005	273.013,21	1.396.016,90	2.043.942,46	3.712.972,57
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2003	4.927.639,37	1.185.395,41	1.919.152,57	8.032.187,35
na 31 grudnia 2004	4.011.193,46	1.614.601,14	2.543.549,89	8.169.344,49
na 31 grudnia 2005	3.682.997,94	1.829.730,86	1.752.620,41	7.265.349,21

Na dzień 31 grudnia 2005, 31 grudnia 2004 i 31 grudnia 2003 nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia lub też w wyniku wytworzenia we własnym zakresie.

Poniższa tabela prezentuje rzeczowe aktywa trwałe w wartości netto wytworzone we własnym zakresie.

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	654.346,87	909.962,95	1.121.353,28
Budowle	1.368.260,05	1.440.839,49	1.373.848,93

Koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Wartość brutto środków trwałych w pełni umorzonych, a wykorzystywanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2005 r. wynosi 1.296.067,11 zł.

Na dzień 31 grudnia 2005 r. w Grupie nie występowały znaczące zobowiązania z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych oraz nie występowały zobowiązania do nabycia rzeczowych aktywów trwałych. Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
a) własne	5.601.067,83	6.828.006,22	7.383.802,44
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1.664.281,38	1.341.338,27	648.384,91
- leasing	1.664.281,38	1.341.338,27	648.384,91
Rzeczowe aktywa trwale bilansowe razem	7.265.349,21	8.169.344,49	8.032.187,35

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	607.442,62	143.442,62	143.442,62
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	607.442,62	143.442,62	143.442,62
Rzeczowe aktywa trwale wykazywane pozabilansowo razem	607.442,62	143.442,62	143.442,62

Spółka nie prowadzi szczegółowej ewidencji księgowej dla wyposażenia biura o wartości netto na dzień 31 grudnia 2005 r. równej 1.136 tys. zł. W kwocie tej ujęte zostały przede wszystkim zakupy nowych mebli do nowego biura Spółki i są rozpoznane w bilansie w pozycji rozliczenia międzyokresowe czynne. Z tego powodu nie są one ujęte w powyższej tabeli. Wyposażenie to jest rozliczane w koszty przez okres 5 lat, począwszy od grudnia 2005 r.

Nota 3. Aktywa dostępne do sprzedaży

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Aktywa dostępne do sprzedaży	1.660.391,02	1.660.391,02	2.432.437,16

Działki budowlane na sprzedaż są ujęte jako rzeczowe aktywa trwałe.

Nota 4. Leasing

Grupa jest stroną umów leasingowych (leasingobiorcą) środków trwałych, które są rozpatrywane księgowo jako leasing finansowy. Umowy leasingu są zawierane co do zasady na okres 3 lat i w związku z tym wszystkie zobowiązania są w przedziale do 3 lat. Przedmiotami leasingu są samochody. Umowy zawierają klauzulę o możliwości nabycia środków trwałych po zakończeniu okresu leasingu.

LEASING	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Środki trwałe brutto	2.395.897,81	1.686.270,97	747.368,36
Umorzenie	731.616,43	344.932,70	98.983,44
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego leasingowanego	1.664.281,38	1.341.338,27	648.384,91
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	22,91%	16,42%	8,07%
Zobowiązanie leasingowe	1.009.448,22	1.002.241,34	512.857,31
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	406.939,22	245.949,25	137.133,55
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	88.736,70	71.957,55	39.663,65

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Grupy z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

Wartość minimalnych opłat leasingowych oraz ich wartość bieżąca nie różni się istotnie od wartości zobowiązania leasingowego wykazanego w pasywach bilansu jako zobowiązanie krótko- i długoterminowe.

Nota 5. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa nie posiada nieruchomości klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Nota 6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

Grupa posiada 90% udziału w kapitale przy 90% udziału w zarządzie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Dom City sp. z o.o., która zajmowała się obrotem nieruchomościami gruntowymi. Spółka zakończyła swoją działalność w roku 2005 i została wyrejestrowana w styczniu 2006 roku. Ze względu na ponoszone straty bilansowe spółki udziały o pierwotnej wartości 12.080,00 zł zostały przeszacowane i na dzień 31 grudnia 2004 r. oraz na dzień 31 grudnia 2005 r. ich wartość wynosi 0 zł.

Grupa posiada 46% udziału w kapitale przy 50% udziału w zarządzie spółki Dom Development Grunty sp. z o.o., która zajmuje się obrotem nieruchomościami gruntowymi. Wartość udziałów w cenie nabycia wynosiła 12.080,00 zł na dzień 31 grudnia 2004 r. oraz 23.580,00 zł na dzień 31 grudnia 2005. Ze względu na straty księgowe w latach 2004 i 2005 udziały zostały przeszacowane do wartości 0 zł na dzień 31 grudnia 2004 i 31 grudnia 2005.

Grupa posiada 42,45% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”. Towarzystwo zostało zarejestrowane w dniu 28 grudnia 2004 r. i według stanu na dzień 31 grudnia 2004 nie rozpoczęło działalności. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 849.000,00 zł. Z powodu poniesionej przez Towarzystwo straty, udziały zostały przeszacowane do wartości 559.044,00 zł na koniec roku 2005.

Skrócone informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych

JEDNOSTKI STOWARZYSZONE			
Dom Development Grunty sp. z o.o. (a)			
Dzień bilansowy	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Dane finansowe:			
Aktywa obrotowe	25.130.470,10	1.752.152,17	18.237.992,09
Aktywa trwałe	-	-	-
Kapitały własne	(116.976,13)	(35.952,86)	15.147,16
Zobowiązania krótkoterminowe	25.247.446,23	1.788.105,03	18.222.844,93
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Przychody operacyjne	3.188.615,04	23.013.816,95	16.561.266,78
Wynik finansowy netto	(106.023,27)	(72.100,02)	(6.691,06)
Wartość udziałów ewidencjonowana w Spółce w cenie nabycia	23.580,00	12.080,00	12.080,00
Odpis aktualizujący	(23.580,00)	(12.080,00)	5.127,70
Wartość bilansowa udziałów netto	-	-	17.207,70
Udział	46%	46%	46%
Strata przewyższająca wartość udziałów w cenie nabycia posiadanych przez Spółkę	(25.190,70)	(21.086,01)	N/D
(a) wycena zgodnie z metodą praw własności – narastająco wynik na 31 grudnia 2003 r. Dom Development Grunty sp. z o.o. wynosi 11.147,16 zł.			

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” (b)			
Dzień bilansowy	31.12.2005		
Dane finansowe:			
Aktywa ogółem	2.055.218,52	-	-
Kapitały własne	1.316.947,00	-	-
Wynik finansowy netto	(683.053,00)	-	-
Udziały w cenie nabycia zawierające udziały posiadane pośrednio przez Grupę ze względu na udziały jednostki dominującej w spółce Fort Mokotów sp. z o.o.	849.000,00	-	-
Odpis aktualizujący	(289.956,00)	-	-
Strata przypadająca na pozostałych udziałowców	(393.097,00)	-	-
Udział	42,45%	-	-
(b) pierwsze sprawozdanie zostało sporządzone przez TUV „Bezpieczny Dom” na 31 grudnia 2005 r., udział Spółki został policzony z uwzględnieniem udziałów posiadanych przez Fort Mokotów sp. z o.o.			
Dom City sp. z o.o. (c)			
Dzień bilansowy	24.11.2005	31.12.2004	31.12.2003
Dane finansowe:			
Aktywa obrotowe	580,81	45.800,52	416.097,04
Aktywa trwałe	-	-	-
Kapitały własne	580,81	(95.957,25)	(115.016,73)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	141.757,77	531.113,77
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Przychody operacyjne	9.714,00	-	1.694.169,96
Wynik finansowy netto	(9.658,78)	(1.940,52)	(25.341,04)
Wartość udziałów ewidencjonowana w Spółce w cenie nabycia	-	12.080,00	12.080,00
Odpis aktualizujący	-	(12.080,00)	(12.080,00)
Wartość bilansowa udziałów netto	-	-	-
Udział	90%	46%	46%
Strata przewyższająca wartość udziałów w cenie nabycia posiadanych przez Spółkę	N/D	N/D	N/D
(c) Podmiot Dom City sp. z o.o. został zlikwidowany w roku 2005. Formalne wykreślenie w sądzie nastąpiło w styczniu 2006 roku. Wartość udziałów wykazana w sprawozdaniu finansowym za rok 2005 wynosi 0 zł.			

Skrócone informacje dotyczące jednostki wspólnie kontrolowanej

JEDNOSTKA PODLEGAJĄCA WSPÓLNEJ KONTROLI			
Fort Mokotów sp. z o.o. (d, e)			
Dzień bilansowy	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Dane finansowe:			
Aktywa obrotowe	232.726.910,42	171.227.468,55	154.893.511,91
Aktywa trwałe	358.720,83	260.333,09	198.780,07
Kapitały własne	114.875.183,55	63.547.426,18	54.394.912,47
Zobowiązania krótkoterminowe	73.478.458,74	87.485.526,49	59.489.530,42
Zobowiązania długoterminowe	7.280.020,50	4.671.173,69	31.786.935,30
Przychody operacyjne	368.100.917,86	121.082.464,20	5.044.345,51
Koszty operacyjne	306.273.738,56	113.275.021,10	11.920.496,89
Wynik finansowy netto	51.327.757,37	8.552.513,71	(6.675.268,84)
Udział	49%	49%	49%

- (d) Dla potrzeb sprawozdania wg MSR/MSSF spółka Fort Mokotów sp. z o.o. jest konsolidowana metodą proporcjonalną i jest traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.
- (e) Dane bilansowe oraz dane rachunku zysków i strat zostały dostosowane do polityki rachunkowości jednostki dominującej.

Poniżej przedstawiono wpływ aktualizacji wartości udziałów jednostek stowarzyszonych na rachunek zysków i strat w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	2005	2004	2003
Aktualizacja wartości udziałów jednostek stowarzyszonych	(296.570,00)	(16.707,70)	(10.704,08)

Grupa wycenia udziały w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”. Ze względu na fakt, że kwoty dotyczące jednostek stowarzyszonych z punktu widzenia skonsolidowanego rachunku zysków i strat są nieistotne, nie są one wykazywane odrębnie.

Nota 7. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. Grupa wykazuje należności długoterminowe z tytułu kaucji w wysokości 927.730,36 zł. Wszystkie te należności są w polskich złotych. Należności te powstały w ciągu roku 2005. W latach 2003 i 2004 należności długoterminowe nie występowały.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 8. Zapasy

ZAPASY	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Zaliczki na dostawy	14.953.354,95	18.922.195,94	1.427.536,57
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	15.288.368,09	18.922.195,94	1.427.536,57
w tym: odpis aktualizujący	(335.013,14)	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	327.894.732,71	207.255.928,45	180.166.170,82
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	329.251.026,39	208.612.222,13	180.166.170,82
w tym: odpis aktualizujący	(1.356.293,68)	(1.356.293,68)	-
Wyroby gotowe	29.243.072,20	26.090.882,77	29.201.195,95
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	30.888.214,62	28.080.477,21	30.431.221,16
w tym: odpis aktualizujący	(1.645.142,42)	(1.989.594,44)	(1.230.025,21)
Razem	372.091.159,86	252.269.007,16	210.794.903,34

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	
Saldo na dzień 1 stycznia 2003	1.229.688,45
Zwiększenie	336,76
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2003	1.230.025,21
Zwiększenie	2.126.867,12
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	11.004,21
Saldo na dzień 31 grudnia 2004	3.345.888,12
Zwiększenie	829.687,14
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	839.126,02
Saldo na dzień 31 grudnia 2005	3.336.449,24

Rozwiązanie odpisów aktualizujących wynika ze sprzedaży zapasów, które wcześniej były objęte odpisem (składających się głównie z wcześniej niesprzedanych parkingów i miejsc postojowych zlokalizowanych na wybudowanych osiedlach). Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących ujęte są w pozostałej działalności operacyjnej.

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań (a)	157.851.455,19	93.795.137,92	28.345.116,87
Kwota zabezpieczenia – kredyty (a)	194.951.347,10	97.616.007,00	44.225.350,00
Kwota zabezpieczenia – obligacje (a)	100.000.000,00	100.000.000,00	-
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań (b)	120.034.460,60	117.488.484,32	114.414.160,32
Kwota zabezpieczenia – kredyty (b)	32.092.798,89	47.895.665,59	83.135.225,00

(a) dane dotyczą Spółki

(b) dane dotyczą Fort Mokotów sp. z o.o. Jest to całkowita wartość zapasów i zabezpieczenia, bez uwzględnienia faktu posiadania przez Dom Development S.A. 49% udziałów w Fort Mokotów sp. z o.o.

Prace przygotowawcze

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje prace przygotowawcze rozpoznane w rachunku zysków i strat.

	2005	2004	2003
Prace przygotowawcze	490.119,01	448.932,80	142.902,68

Kontrakty budowlane

Przychody, koszty i produkcja w toku są księgowane przy użyciu metody procentowej opisanej w części zatytułowanej „Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU			
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Planowane przychody z bieżących projektów	1.107.066.490,00	525.811.630,00	393.869.270,00
Planowane koszty bieżących projektów	800.736.438,04	411.981.970,05	308.958.067,97
Planowana marża na bieżących projektach	306.330.051,96	113.829.659,95	84.911.202,03
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	456.413.526,04	114.598.396,07	121.826.001,37
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	355.526.824,99	89.486.310,99	100.511.440,28
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	100.886.701,05	25.112.085,08	21.314.561,09
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	205.443.350,91	88.717.574,87	63.596.640,94
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	67,07%	77,94%	74,90%

Produkcja w toku jest kalkulowana przy użyciu metody procentowej opisanej w części zatytułowanej „Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Poniżej przedstawiono wartość zobowiązań z tytułu kontraktów budowlanych oraz kaucji zatrzymanych w związku z realizacją budów.

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Zobowiązanie z tytułu kontraktów budowlanych	75.252.686,57	46.037.857,35	38.469.073,73
Kaucje zatrzymane od generalnego wykonawcy	18.024.117,55	15.565.727,29	12.567.536,40

Nota 9. Inwestycje przeznaczone do obrotu

Na dzień 31 grudnia 2004 r. Spółka posiadała obligacje skarbowe zaklasyfikowane jako inwestycje przeznaczone do obrotu o wartości 9.999.972,80 zł. Na koniec 2003 i 2005 roku Grupa nie posiadała inwestycji przeznaczonych do obrotu.

Nota 10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 56.934.316,66 zł (29.984.456,38 zł na 31 grudnia 2004 r., 29.917.747,82 zł na 31 grudnia 2003 r.).

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy.

STRUKTURA WIEKOWA PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Do 3 miesięcy	13.322.800,48	13.429.247,68	3.696.367,97
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2.500,55	1.004.677,56	814.377,95
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	736.335,55	901.279,55	806.660,65
Powyżej 1 roku	2.678.566,68	1.869.652,56	1.417.161,29
Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług, brutto	16.740.203,26	17.204.857,35	6.734.567,86
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1.705.188,76)	(1.092.243,21)	(721.206,68)
Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług, netto	15.035.014,50	16.112.614,14	6.013.361,18
Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, netto	41.899.302,16	13.871.842,24	23.904.386,64

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Stan na początek okresu	1.092.243,21	721.206,68	-
a) Zwiększenia	1.609.387,25	873.210,86	721.206,68
b) Zmniejszenia	996.441,70	502.174,33	0,00
Stan na koniec okresu	1.705.188,76	1.092.243,21	721.206,68

Należności krótkoterminowe netto (struktura walutowa)	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
a) w walucie polskiej	56.934.316,66	29.984.456,38	29.917.747,82
b) w walucie obcej	-	-	-
Należności krótkoterminowe razem	56.934.316,66	29.984.456,38	29.917.747,82

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznane są w pozostałej działalności operacyjnej.

Nota 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie jest to gotówka oraz krótkoterminowe depozyty o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Środki pieniężne w banku i kasie	46.370.088,56	5.479.789,77	10.034.868,84
Lokaty krótkoterminowe	27.224.290,73	72.980.759,52	46.538.613,27
Inne	242.930,69	224.293,48	201.752,59
Razem	73.837.309,98	78.684.842,77	56.775.234,70

Nota 12. Aktywa i pasywa finansowe

Wartość bilansowa należności handlowych, innych należności, gotówki oraz zobowiązań finansowych odpowiada ich wartości godziwej.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Grupy są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług, inne należności oraz inwestycje, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Grupy na podstawie wcześniejszych doświadczeń i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi i pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów.

Nota 13. Pozostałe aktywa obrotowe

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	53.457.712,47	31.498.066,57	13.189.534,28
W tym:			
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami	50.528.075,54	29.745.859,95	11.142.375,06
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.929.636,93	1.752.206,62	2.047.159,22

Wszystkie niezafakturowane kwoty dotyczące sprzedanych obiektów na osiedlach oddanych do użytkowania są księgowane w bilansie jako pozostałe aktywa obrotowe.

Nota 14. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2005, 31.12.2004 oraz 31.12.2003								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	imienne	-	-	1.800.000	1.800.000	gotówka	09.07.1999	09.07.1999
B	imienne	-	-	2.250.000	2.250.000	gotówka	20.07.2000	20.07.2000
C	imienne	-	-	8.550.000	8.550.000	gotówka	20.07.2000	20.07.2000
D	imienne	-	-	2.468.961	2.468.961	gotówka	20.07.2000	20.07.2000
E	imienne	-	-	417.150	417.150	gotówka	09.11.2000	09.11.2000
F	imienne	-	-	6.194.529	6.194.529	gotówka	26.11.2001	26.11.2001
G	imienne	-	-	173.700	173.700	gotówka	09.07.2002	09.07.2002
Liczba akcji razem				21.854.340				
Kapitał zakładowy razem					21.854.340			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

Struktura kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie w latach 2003-2005.

Uchwałą z dnia 5 grudnia 2000 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o zwiększeniu wartości nominalnej istniejących akcji z kwoty 1 zł do kwoty 9 zł za jedną akcję.

Uchwałą nr 1 z dnia 18 lutego 2003 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy obniżyło wartość nominalną jednej akcji z kwoty 9 zł do kwoty 1 zł poprzez zwiększenie ilości istniejących akcji z 2.428.260 do 21.854.340.

Nota 15. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej i akcje własne

NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONA O AKCJE WŁASNE	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	12.620.074,84	12.663.004,43	12.663.004,43
Akcje własne	(1.800.255,97)	(1.913.835,72)	(1.913.835,72)
Razem nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej i akcje własne	10.819.818,87	10.749.168,71	10.749.168,71

W roku 2005 nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej zmniejszyła się o 42.929,63 zł w wyniku sprzedaży części akcji własnych członkowi Zarządu Spółki.

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2005-31.12.2005 r.					
	Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
stan na 01.01.2005 r.	E	417.150	417.150,00	1.650.495,97	Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I)
		92.700	92.700,00	263.339,75	
	G				
	Razem	509.850	509.850,00	1.913.835,72	
Zwiększenia	F	36.000	36.000,00	149.760,00	Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki
Zmniejszenia	G	(46.350)	(46.350,00)	(131.669,88)	Sprzedaż akcji członkowi Zarządu (opcje wykonane)
	G	(46.350)	(46.350,00)	(131.669,87)	
stan na 31.12.2005 r.	Razem	453.150	453.150,00	1.800.255,97	

AKCJE WŁASNE na dzień 31.12.2004, 31.12.2003				
Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
E	417.150	417.150,00	1.650.495,97	Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I)
G	92.700	92.700,00	263.339,75	
Razem	509.850	509.850,00	1.913.835,72	

* Program Opcji Menedżerskich opisany jest w notcie 44.

Struktura akcji własnych nie uległa zmianie w latach 2003 i 2004.

Nota 16. Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ ZAPASOWY)	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Utworzony zgodnie ze Statutem/umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość, z podziału zysku za poszczególne lata	53.403.253,44	44.366.689,49	32.323.007,34
Razem kapitał zapasowy	53.403.253,44	44.366.689,49	32.323.007,34

Nota 17. Kapitał z transakcji zabezpieczających

KAPITAŁ Z TRANSAKCJI ZABEZPIECZAJĄCYCH	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Kapitał z transakcji zabezpieczających	-	(4.664.586,00)	-

W roku 2004 Spółka zawarła kontrakt forward na zabezpieczenie kursu USD w celu zakupu ziemi przeznaczonej pod budowę osiedla. Różnice kursowe wynikające z wyceny kontraktu terminowego wynosiły 5.758.748,00 zł na dzień 31 grudnia 2004 r. Kwota ta po pomniejszeniu o podatek odroczonej w wysokości 1.094.162,00 zł została ujęta w kapitale z transakcji zabezpieczających. Całkowity wpływ tej transakcji na kapitały Grupy w roku 2004 wyniósł zatem 4.664.586,00 zł.

W roku 2005 został zrealizowany kontrakt forward i kwota 5.758.748,00 zł została przeksięgowana jako wartość początkowa zabezpieczanego aktywa. Odpowiadający jej podatek odroczonej został wyksięgowany.

Nota 18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2005 r., 31 grudnia 2004 r. oraz 31 grudnia 2003 r. akcje Spółki nie były własnością jednostek podporządkowanych. W roku 2003 Spółka nabyła akcje własne w wyniku przejęcia Dom Development Capital sp. z o.o.

W jednostkach zależnych, które są konsolidowane metodą pełną, nie występują kapitały mniejszości, ponieważ Spółka posiada 100% ich kapitału zakładowego.

Grupa nie dokonywała odpisów z zysku netto w ciągu roku obrotowego.

Nota 19. Kredyty i pożyczki¹

POŻYCZKI I KREDYTY	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
W tym: długoterminowe	78.332.948,91	104.302.755,75	99.504.336,84
krótkoterminowe	107.035.211,89	58.934.312,95	60.668.826,09
Razem	185.368.160,80	163.237.068,70	160.173.162,93

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Do 1 roku	103.277.957,77	58.934.312,95	52.941.802,91
Powyżej 1 roku do 2 lat	67.450.600,00	32.292.272,67	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	3.528.000,00	61.824.043,34	-
Powyżej 5 lat	-	-	86.777.670,32
Razem kredyty	174.256.557,77	153.050.628,96	139.719.473,23
W tym: długoterminowe	70.978.600,00	94.116.316,01	86.777.670,32
krótkoterminowe	103.277.957,77	58.934.312,95	52.941.802,91

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Do 1 roku	3.757.254,12	-	7.727.023,18
Powyżej 1 roku do 2 lat	3.677.174,45	3.442.980,09	-
Powyżej 2 do 5 lat	3.677.174,46	6.743.459,65	12.726.666,52
Powyżej 5 lat	-	-	-
Razem pożyczki	11.111.603,03	10.186.439,74	20.453.689,70
W tym: długoterminowe	7.354.348,91	10.186.439,74	12.726.666,52
krótkoterminowe	3.757.254,12	-	7.727.023,18

STRUKTURA WALUTOWA KREDYTÓW I POŻYCZEK (WG UMÓW)						
Waluta	31.12.2005		31.12.2004		31.12.2003	
	Kredyty bankowe/ wg umowy	Pożyczki/ wg umowy	Kredyty bankowe/ wg umowy	Pożyczki/ wg umowy	Kredyty bankowe / wg umowy	Pożyczki/ wg umowy
zł	289.964.900,00	-	245.680.000,00	-	198.500.000,00	-
EUR	30.000.000,00	-	30.000.000,00	-	30.000.000,00	-
USD	-	5.733.554,00	-	5.733.554,00	-	7.787.279,00

Salda przedstawione w powyższej strukturze walutowej wynikają z treści umów kredytowych i pożyczek i nie informują o kwotach faktycznego zobowiązania. Kwota kredytów udzielonych w zł zaprezentowanych powyżej zawiera 151.464.900,00 zł kredytów dostępnych dla jednostki dominującej oraz 138.500.000,00 zł kredytu dostępnego spółce Fort Mokotów sp. z o.o.

Kredyty bankowe

Kredyt bankowy w wysokości 8.000.000 EUR został zaciągnięty przy zastosowaniu stałych stóp procentowych, co naraża Grupę na ryzyko wartości godziwej stopy procentowej. Kredyt ten został spłacony w maju 2006 roku. Inne pożyczki zostały zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych, przez co Grupa została narażona na ryzyko przepływów pieniężnych.

Zarząd Grupy szacuje, że wartość godziwa kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów i pożyczek.

¹ Pożyczkami są pożyczki od udziałowców

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW na 31.12.2005 r.							
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy		Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	waluta	w tysiącach	waluta		
BOŚ S.A.	Warszawa	23.350	zł	23.238	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	31.12.2006
BOŚ S.A. i PKO BP *)	Warszawa	138.500	zł	32.093	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	31.05.2006
PKO BP	Warszawa	33.830	zł	22.356	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	01.09.2006
PKO BP	Warszawa	10.080	zł	9.576	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	01.07.2007
PKO BP	Warszawa	11.380	zł	11.380	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	01.10.2007
BOŚ	Warszawa	35.000	zł	22.846	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	31.12.2007
PKO BP	Warszawa	18.950	zł	18.950	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	01.12.2007
PeKao SA	Warszawa	18.875	zł	18.875	zł	WIBOR 1M+ marża banku**	30.11.2007
EBRD	Londyn	30.000	EUR	8.000	EUR	**	19.03.2010

*) Kwota kredytu wg umowy oraz kwota pozostała do spłaty dotyczy spółki współzależnej Fort Mokotów sp. z o.o. i wykazana jest w 100%. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęta jest kwota w wysokości dotyczącej Grupy, tzn. 49%.

**) Nieujawiona ze względów handlowych.

Pożyczki od udziałowców

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK na 31.12.2005 r.							
Pożyczkodawca	Siedziba	Kwota pożyczki wg umowy		Waluta i kwota pożyczki pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	Waluta	w tysiącach	waluta		
Dom Development B.V.	Holandia	4.702	USD	2.351	USD	LIBOR 12M + 5,5%	31.10.2008
Dom Development B.V.	Holandia	1.032	USD	1.032	USD	LIBOR 12M + 5,5%	31.10.2008

Najważniejsze informacje dotyczące pożyczek zaciągniętych przez Grupę:

Grupa wykorzystuje 2 pożyczki:

- Pożyczka, której saldo na 31 grudnia 2005 r. wynosi 2.351.000 USD, została zaciągnięta 6 stycznia 2000 r. Spłata rat kapitałowych rozpocznie się 31 października 2006 r. i będzie trwała do 31 października 2008 r. Odsetki od pożyczki są kalkulowane w wysokości LIBOR 12M + 5,5%. Pożyczka nie jest zabezpieczona majątkiem Grupy.
- Pożyczka z dnia 10 grudnia 2001 r., której saldo na 31 grudnia 2005 r. wynosi 1.031.554 USD. Spłata rat kapitałowych rozpocznie się 31 października 2006 r. i będzie trwała do 31 października 2008 r. Odsetki od pożyczki są kalkulowane w wysokości LIBOR 12M + 5,5%. Pożyczka nie jest zabezpieczona majątkiem Grupy.

Nota 20. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

REZERWA I AKTYWA NA PODATEK ODROZONY – wpływ na skonsolidowany bilans			
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe i wycena kontraktów SWAP	560.718,00	1.465.852,00	389.677,10
Odsetki	84.216,06	53.235,00	72.019,00
Zysk z rozliczenia umów i osiedli Fort Mokotów	17.606.749,13	4.640.001,58	2.508.891,00
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	3.666.576,00	2.586.647,00	1.887.691,42
Inne	357.031,00	141.239,00	39.819,00
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22.275.290,19	8.886.974,58	4.898.097,52
Odniesiona na wynik finansowy	22.275.290,19	8.886.974,58	4.896.535,52
Odniesiona na kapitał własny	-	-	1.562,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rezerwa na koszt osiedli	1.312.199,00	3.750.852,00	1.115.538,00
Koszty sprzedanych produktów	322.163,00	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	570.273,00	635.717,00	233.703,00
Odpisy aktualizujące należności	642.032,00	342.095,00	264.505,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	486.953,00	280.758,00	181.723,00
Rezerwa na koszty	563.041,00	118.917,00	117.304,60
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	3.090.066,18	1.658.450,55	-
Rezerwa na sprawy sporne	430.663,00	-	-
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	143.554,75	40.731,22	-
Wyłączenia konsolidacyjne	494.940,00	-	-
Różnice kursowe i wycena kontraktów terminowych forward	-	1.094.162,00	1.040.635,00
Inne	161.825,00	165.660,00	143.064,50
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.217.709,93	8.087.342,77	3.096.473,10
Odniesione na wynik finansowy	8.217.709,93	6.993.180,77	3.096.473,10
Odniesione na kapitał własny	-	1.094.162,00	-

PODATEK ODROZONY – wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat			
	2005	2004	2003
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe i wycena kontraktów SWAP	(905.134,00)	1.076.174,90	5.426,10
Odsetki	30.981,06	(18.784,00)	(43.250,00)
Zysk z rozliczenia umów i osiedli Fort Mokotów	12.966.747,55	2.131.110,58	(2.284.629,00)
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	1.079.929,00	698.955,58	1.887.690,52
Inne	215.792,00	102.982,00	(16.947,10)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.388.315,61	3.990.439,06	(451.709,48)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rezerwa na koszt osiedli	(2.438.653,00)	2.635.314,00	(1.421.275,00)
Koszty sprzedanych produktów	322.163,00	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	(65.444,00)	402.014,00	(98.312,00)
Odpisy aktualizujące należności	299.937,00	77.591,00	(1.170.541,00)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	206.195,00	99.035,00	(122.367,00)
Rezerwa na koszty	444.124,00	1.612,40	24.166,60
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	1.431.615,63	1.658.450,55	-
Rezerwa na sprawy sporne	430.663,00	-	-
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	102.823,53	40.731,22	-
Wyłączenia konsolidacyjne	494.940,00	-	-
Różnice kursowe i wycena kontraktów terminowych forward	-	(1.040.635,00)	664.082,00
Inne	(3.835,00)	22.595,50	(130.431,50)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.224.529,16	3.896.708,67	(2.254.677,90)
Netto rezerwa/aktywa na podatek odroczony – wpływ na rachunek zysków i strat	12.163.786,45	93.730,39	1.802.968,42

Nota 21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2005	31.12.2004
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	50.000.000,00	50.000.000,00
Skumulowane naliczone odsetki	6.189.890,40	2.106.945,91
Skumulowane zapłacone odsetki	4.636.445,00	-
Zobowiązanie na dzień bilansowy	51.553.445,40	52.106.945,91

21 lipca 2004 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 50.000.000,00 zł. Termin wykupu obligacji przypada na 21 lipca 2008 r., a odsetki w wysokości WIBOR 6M + marża banku są płatne co pół roku do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w styczniu i w lipcu przez okres trwania umowy. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Grupy.

Obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Grupy do kwoty 100.000.000 zł.

Zgodnie z umową z bankami, która obowiązywała na 31 grudnia 2004 i 31 grudnia 2005, w okresach półrocznych kończących się każdego 30 czerwca i 31 grudnia Spółka zobowiązała się utrzymywać wskaźniki jednostkowego sprawozdania finansowego w granicznych poziomach określonych następująco:

Rok	zadłużenie odsetkowe/kapitały własne	EBITDA/obsługa zadłużenia	Rzeczywiste wskaźniki		
			Data	zadłużenie odsetkowe/kapitały własne	EBITDA/obsługa zadłużenia
2004	<=1,8	>=2,2	31.12.2004	1,43	1,64
2005	<=1,2	>=2,0	30.06.2005	1,67	2,48
			31.12.2005	1,57	2,01
2006	<=1,2	>=1,5			
2007	<=1,2	>=1,5			

W roku 2004 banki zwolniły Spółkę z obowiązku utrzymywania wymaganego poziomu wskaźnika EBITDA/obsługa zadłużenia, a w roku 2005 – z utrzymywania wymaganego poziomu wskaźnika zadłużenie odsetkowe/kapitały własne.

Wskaźniki mające obowiązywać w latach 2006-2007 (wykazane w powyższej tabeli) zostały zmienione aneksem z dnia 4 sierpnia 2006 r. (patrz nota 47 „Istotne zdarzenia po dniu bilansowym”).

Nota 22. Rezerwa na świadczenia emerytalne

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE	2005	2004	2003
Stan na początek okresu	10.301,15	17.564,78	–
Zwiększenia	–	10.301,15	17.564,78
Rozwiązanie	10.301,15	17.564,78	–
Stan na koniec okresu	–	10.301,15	17.564,78

W latach 2003-2005 w Spółce nie była tworzona długoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne.

W roku 2005 Spółka nie utworzyła krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne ze względu na fakt, że jej wartość byłaby nieistotna.

Nota 23. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Zobowiązania z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych	3.567.210,05	2.288.875,11	307.647,96

Nota 24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	132.302.970,63	72.628.201,96	60.778.314,40
Pozostałe zobowiązania	2.582.325,60	6.032.931,45	32.415,37
Razem	134.885.296,23	78.661.133,41	60.810.729,77

Nota 25. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Na krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków składają się w głównej mierze zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych oraz zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych.

Nota 26. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Stan na początek roku obrotowego	782.199,44	1.079.201,99	4.896.481,21
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3.957.880,98	675.474,17	359.290,05
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	362.199,44	972.476,72	4.176.569,27
Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	4.377.880,98	782.199,44	1.079.201,99
Rezerwy na sprawy sporne	372.449,78	288.256,29	106.725,27
Rezerwa na ugody z klientami	450.000,00	420.000,00	235.000,00
Rezerwa z tyt. należności od US	943.000,00	63.642,00	–
Rezerwa na SBM Kabaty	2.266.648,35	–	–
Rezerwa na PBK SA	–	–	719.911,94
Pozostałe	345.782,85	10.301,15	17.564,78

Nota 27. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
1. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	36.361.949,75	29.523.471,57	11.941.065,61
Rezerwa na niezafakturowane koszty produkcji w toku	17.746.311,64	3.322.335,00	1.253.642,00
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	8.191.237,03	23.133.883,43	8.745.308,64
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2.883.785,47	1.467.387,12	956.439,80
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	2.321.246,00	411.104,56	–
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów	595.888,26	224.895,77	–
Różnice kursowe z wyceny kontraktów terminowych	2.933.181,00	–	–
Ugody i porozumienia z klientami	434.679,00	–	–
Rezerwa na koszty operacyjne	881.018,39	565.880,38	617.417,61
Pozostałe	374.602,96	397.985,31	368.257,56
2. Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	–	6.380.518,97	7.013.906,83
Przychody przyszłych okresów	–	6.380.518,97	6.539.010,02
Pozostałe	–	–	474.896,81
Razem	36.361.949,75	35.903.990,54	18.954.972,44

Nota 28. Instrumenty finansowe

Grupa stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Równowartość w złotych walutowych kontraktów forward na poszczególne dni bilansowe została przedstawiona w tabeli poniżej:

	31.12.2005	31.12. 2004	31.12.2003
w USD	–	21.320.112,96	–
w EUR	–	1.230.570,00	2.000.130,00

Na dzień 31 grudnia 2005 r. Grupa nie posiada kontraktów walutowych typu forward.

Na dzień 31 grudnia 2004 r. Grupa posiadała dwa kontrakty walutowe typu forward wyznaczone na zabezpieczenie prognozowanych transakcji zakupu i spłat zobowiązań, które zostały dokonane w lutym 2005 r. Na mocy tych umów w dniu 14 lutego 2005 r. Grupa zakupiła 5.161.880,00 USD po kursie wymiany 4,1303 zł/USD, a w dniu 15 lutego 2005 r. zakupiła 300.000,00 EUR po kursie wymiany 4,1019 zł/EUR. Warunki kontraktów walutowych zostały ustalone w taki sposób, aby odpowiadały warunkom uprawdopodobnionych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2004 r. w kapitale własnym ujęta została z tytułu kontraktu w USD niezrealizowana strata w wysokości 5.758.748,00 zł (pomniejszona o odroczony podatek dochodowy w wysokości 1.094.162,00 zł).

Na dzień 31 grudnia 2003 r. Grupa posiadała dwa kontrakty walutowe typu forward zabezpieczające przyszłe transakcje spłaty zobowiązań. Wycena kontraktów typu forward została dokonana na podstawie opinii niezależnego eksperta banku specjalizującego się w przeprowadzaniu tego typu transakcji. Zysk z wyceny ww. kontraktów w wysokości łącznie 93.390,00 zł został ujęty w rachunku zysków i strat za 2003 r. (pomniejszony o odroczony podatek dochodowy w kwocie 17.744,10 zł).

Równowartość w złotych walutowych kontraktów SWAP na poszczególne dni bilansowe, w podziale na waluty, przedstawia się następująco:

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
w walucie USD	10.425.350,00	9.819.225,00	16.858.500,50
w walucie EUR	54.789.000,00	53.602.600,00	61.301.500,00

Na dzień 31 grudnia 2005 Grupa posiadała trzy kontrakty walutowe typu SWAP wyznaczone na zabezpieczenie przyszłych zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek. Na mocy tych umów w dniu 31 marca 2006 r. Grupa zobowiązana była zakupić 3.250.000,00 USD po kursie wymiany 3,2078 zł/USD, 6.000.000,00 EUR po kursie wymiany 4,2147 zł/EUR oraz 7.000.000,00 EUR po kursie wymiany 4,2144 zł/EUR. Warunki kontraktów walutowych zostały ustalone w taki sposób, aby odpowiadały warunkom uprawdopodobnionych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2005 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowca Dom Development B.V. na sumę kapitału 3.382.554,00 USD oraz zobowiązania z tytułu pożyczki od EBRD na kwotę 8.000.000,00 EUR. Wcześniejsza spłata znacznej części pożyczki od EBRD w ciągu roku wyjaśnia różnicę pomiędzy kwotą zabezpieczaną a zobowiązaniem pożyczkowym na koniec roku.

Na dzień 31 grudnia 2004 Grupa posiadała trzy kontrakty walutowe typu swap wyznaczone na zabezpieczenie przyszłych zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek. Na mocy tych umów w dniu 31 marca 2005 r. Grupa zakupiła 3.250.000,00 USD po kursie wymiany 3,0213 zł/USD, 6.000.000,00 EUR po kursie wymiany 4,1236 zł/EUR oraz 7.000.000,00 EUR po kursie wymiany 4,1230 zł/EUR. Warunki kontraktów walutowych zostały ustalone w taki sposób, aby odpowiadały warunkom uprawdopodobnionych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2004 r. Grupa posiadała zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowca Dom Development B.V. na sumę kapitału 3.382.554,00 USD oraz zobowiązania z tytułu pożyczki od EBRD na kwotę 15.000.000,00 EUR. Różnica pomiędzy kwotą zabezpieczenia a kwotą zobowiązania wynika z faktu posiadania przez Grupę gotówki w walucie, co eliminowało konieczność pełnego zabezpieczenia transakcji kontraktami SWAP.

Na dzień 31 grudnia 2003 r. Grupa posiadała dwa kontrakty walutowe typu SWAP zabezpieczające przyszłe transakcje spłaty zobowiązań. Zgodnie ze stosowanymi wówczas zasadami rachunkowości kontrakty typu SWAP nie podlegały wycenie.

Nota 29. Świadczenia po okresie zatrudnienia

W Grupie nie ma programów świadczeń dla pracowników, a zatem świadczenia po okresie zatrudnienia nie są wypłacane.

Nota 30. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	52.150.115,65	10.562.104,84	6.966.588,77
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję	21.854.340	21.854.340	21.854.340
(C) Zmniejszenie o akcje własne nieutrzymywane w celu realizacji programu opcyjnego	36.000	-	-
(D) = (B) - (C) Liczba akcji zwykłych Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	21.818.340	21.854.340	21.854.340
Podstawowy zysk na akcję = $\frac{(A)}{(B)}$	2,39	0,48	0,32
Rozwodniony zysk na akcję = $\frac{(A)}{(D)}$	2,39	0,48	0,32

W 2005 roku zmniejszyła się ilość akcji własnych w Spółce o 56.700, co zostało zaprezentowane w notce 15. Wyliczenie rozwodnionego zysku na akcję uwzględnia ilość akcji występujących na poszczególne dni bilansowe.

W Spółce nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

Nota 31. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Podatek dochodowy bieżący	348.173,00	2.227.340,00	2.684.812,70
Podatek dochodowy odroczony	12.163.786,45	93.730,39	1.802.968,42
Razem	12.511.959,45	2.321.070,39	4.487.781,12

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazany w rachunku zysków i strat Grupy zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	2005	2004	2003
Zysk brutto przed opodatkowaniem	64.662.075,10	12.883.175,23	11.454.369,89
Stawka podatku dochodowego: 19% (2003 – 27%)	12.285.794,27	2.447.803,00	3.092.680,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu skonsolidowanym	226.165,18	(126.732,61)	1.701.711,12
Wpływ zmiany stawek podatkowych na rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	–	–	(306.610,00)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	12.511.959,45	2.321.070,39	4.487.781,12
Efektywna stawka podatkowa	20%	18%	40%

W roku 2003 stawka podatkowa wynosiła 27%, natomiast od roku 2004 w wyniku zmian regulacji prawnych wynosi 19%.

Na skutek częstych zmian w systemie podatkowym przepisy prawne dotyczące podatku VAT, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składek ZUS również często ulegają zmianie. Obowiązujące regulacje prawne zawierają niejasności, co wywołuje różnice w interpretacjach przepisów podatkowych zarówno pomiędzy organami podatkowymi, jak i pomiędzy organami podatkowymi a podatnikami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (takie jak cło czy transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Wszystkie ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.

Nota 32. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów (patrz część zatytułowana „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”) są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji wszystkie budżety projektów budowlanych są uaktualniane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Nota 33. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

Nota 34. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	2005	2004	2003
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	512.958.854,81	346.632.220,77	289.754.257,60
Przychody ze sprzedaży usług	24.206.917,85	20.779.918,20	16.151.798,65
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	3.794.653,30	983.923,82
Razem	537.165.772,66	371.206.792,27	306.889.980,07

Nota 35. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2005	2004	2003
Koszt własny sprzedaży			
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	391.462.809,93	282.400.240,81	240.660.245,84
Koszty sprzedaży usług	16.211.154,71	14.411.760,07	11.134.726,45
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	1.234.938,20	746.437,33
Razem koszt własny sprzedaży	407.673.964,64	298.046.939,08	252.541.409,62
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu			
Koszty sprzedaży	21.570.600,20	17.943.926,47	15.061.454,33
Koszty ogólnego zarządu	31.904.331,11	30.470.807,27	22.423.247,40
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	53.474.931,31	48.414.733,74	37.484.701,73
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju			
Amortyzacja	1.751.443,40	1.481.637,70	1.277.593,41
Zużycie materiałów i energii	4.145.830,79	2.685.636,39	2.336.440,87
Usługi obce	15.489.785,67	17.174.120,03	14.469.616,91
Podatki i opłaty	412.129,03	714.363,96	766.903,82
Wynagrodzenia	23.986.103,87	21.051.694,67	16.657.870,12
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.792.273,11	2.434.601,06	1.948.117,36
Pozostałe koszty rodzajowe	4.897.365,45	2.872.679,93	28.159,24
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	53.474.931,31	48.414.733,74	37.484.701,73

Nota 36. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	2005	2004	2003
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)			
Kategoria – umysłowi	159	152	124
Kategoria – fizyczni	-	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na (zł):			
Wynagrodzenia	23.986.103,87	21.051.694,67	16.657.870,12
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.792.273,11	2.434.601,06	1.948.117,36

Nota 37. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2005	2004	2003
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	2.611.437,17	1.671.450,76	-
Rozwiązanie rezerwy na koszty	587.635,32	1.588.227,87	2.359.831,91
Rozwiązanie rezerwy na kary umowne i porozumienia z klientami	88.360,07	519.911,94	1.283.000,00
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	502.174,33	470.757,34
Pozostałe	492.710,43	418.869,25	359.381,82
Razem	3.780.142,99	4.700.634,15	4.472.971,07

Nota 38. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2005	2004	2003
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	702.610,09	420.000,00	235.000,00
Darowizny	216.130,00	93.300,00	127.000,00
Odpisane należności	1.130.398,93	942.037,06	1.201.352,04
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	885.280,90	597.936,47	956.439,80
Rezerwa na sprawy sporne	3.846.896,87	384.057,80	106.725,27
Aktualizacja wartości zapasów	416.253,01	2.126.867,12	336,76
Koszty zaniechanej produkcji	-	542.804,22	-
Inne	1.091.814,72	688.863,11	946.814,58
Razem	8.289.384,52	5.795.865,78	3.573.668,45

Nota 39. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	2005	2004	2003
Odsetki	3.583.195,56	3.348.016,21	1.179.348,65
Inne	218.124,58	106.674,47	398.841,75
Razem	3.801.320,14	3.454.690,68	1.578.190,40

Nota 40. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	2005	2004	2003
Odsetki od kredytów	4.016.807,21	4.146.819,23	1.829.502,81
Odsetki od spółek powiązanych	1.013.548,71	1.156.952,27	1.484.447,10
Odsetki pozostałe	31.877,07	193.069,03	95.958,93
Różnice kursowe	3.514.114,78	4.483.870,74	497.232,16
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	1.348.366,26	3.488.537,75	3.435.791,75
Inne	722.166,19	752.154,25	544.059,10
Razem	10.646.880,22	14.221.403,27	7.886.991,85

Nota 41. Przychody i koszty finansowe z tytułu odsetek

	2005	2004	2003
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku (a)	22.149.920,91	8.989.454,55	7.192.814,65
Koszty z tytułu odsetek od kredytów ujęte w rachunku zysków i strat	5.062.232,99	5.496.840,53	4.718.297,68
Przychody z tytułu odsetek z lokat ujęte w rachunku zysków i strat	3.583.195,55	3.348.016,21	1.179.348,65

(a) Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich.

Nota 42. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zbadanymi przez biegłego rewidenta Spółka była stroną transakcji z podmiotami powiązanymi w rozumieniu rozporządzenia nr 1606/2002 i standardu rachunkowości MSR 24. W świetle definicji wynikających ze standardu rachunkowości MSR 24 za podmioty powiązane z Dom Development S.A. należy uznać:

- Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. – Dom Development S.A. posiada 100% udziałów tej spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu.
- Dom Development na Dolnej sp. z o.o. – Dom Development S.A. posiada 100% udziałów tej spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu.
- Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. – Dom Development S.A. posiada 100% udziałów tej spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu.
- Fort Mokotów sp. z o.o. – podmiot jest wspólnym przedsięwzięciem, w którym Dom Development S.A. jest współnikiem. Dom Development S.A. posiada 49% udziałów tej spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu. Ze względu na obecność w radzie nadzorczej i zarządzie traktowany jest jako wspólne przedsięwzięcie.
- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” – Dom Development S.A. posiada 42,45% (40% bezpośrednio i 2,45% pośrednio) udziałów tego towarzystwa i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu,
- Dom Development Grunty sp. z o.o. – Dom Development S.A. posiada 46% udziałów tej spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu.
- Dom City sp. z o.o. – Dom Development S.A. posiadała 90% tej spółki i tyle samo głosów na walnym zgromadzeniu. Spółka Dom City sp. z o.o. została zlikwidowana w roku 2005.
- Osoby wchodzące w skład kluczowego personelu kierowniczego Spółki oraz bliscy członkowie ich rodzin
- Podmioty powiązane z osobami wymienionymi w punkcie powyżej (Hansom Property Company Limited, Woodsford Consulting Limited).
- Akcjonariuszy bezpośrednich (Dom Development B.V.) i akcjonariuszy pośrednich.

W okresie 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2005 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. O ile nie zostało inaczej wskazane w niniejszym punkcie, wartość transakcji lub rozliczeń między stronami przedstawiona została w tysiącach złotych. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązanym w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. zł, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r.	1.299	1.396	1.272
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	252	239	289
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	386	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty przekazane do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zlecenia	17.464	13.852	11.627
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	16.578	11.371	11.551
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	701	1.380	94
Dom City sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	-	-	1.694

DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY NIERUCHOMOŚĆ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Sprzedaż gruntu	-	-	8.658
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Sprzedaż nieruchomości	-	8.093	-

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	5.640	2.620	375
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	6.863	3.893	1.544
Fort Mokotów sp. z o.o.	Inne	93	100	15
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Umowa o zastępstwo inwestycyjne, umowa z dnia 4 listopada 2002 r.	-	80	1.520
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, umowa z dnia 4 listopada 2002 r.	30	300	1.100
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Umowa o usługowe prowadzenie wszelkich czynności finansowych, księgowych i administracyjnych	-	360	360
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Inne	30	16	172

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ ZAKŁADOWY LUB DOPLATY DO KAPITAŁU

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Zakup udziałów	800	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Dopłaty do kapitału	-	-	19.000
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dopłaty do kapitału	-	294	28.616
Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	-	100	-

UMOWY POŻYCZKI

Informacje o umowach pożyczek od udziałowców zawarte są w nocie 19 zatytułowanej „Kredyty i pożyczki”.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO PŁATNIK ODSETEK OD POŻYCZEK OD UDZIAŁOWCÓW

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2005	01.01- -31.12.2004	01.01- -31.12.2003
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	988	1.157	1.485
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umowy pożyczki z dnia 28 października 2002 r.	-	6.732	-

Salda zobowiązań z tytułu powyższych pożyczek ujęte są w tabeli poniżej.

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W LATACH 2003-2005

Salda z punktu widzenia podmiotu dominującego

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Saldo razem	72.475	63.538	80.133	11.222	11.125	20.571
Salda poniżej 100 tys. zł	76	-	-	1	36	-
Salda powyżej 100 tys. zł	72.399	63.538	80.133	11.221	11.089	20.571
Jednostki zależne	17.659	32.257	32.727	-	-	-
Dom City sp. z o.o.	-	142	508	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	-	12.615	12.170	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	17.659	19.500	19.500	-	-	-
Chopin Projekt sp. z o.o.	-	-	549	-	-	-
Jednostki stowarzyszone	24.559	1.661	18.115	-	800	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	24.559	1.661	18.115	-	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	-	-	-	-	800	-
Jednostki współzależne	30.181	29.620	29.291	-	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	1.271	710	675	-	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału	28.910	28.910	28.616	-	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	-	11.221	10.289	20.571
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	109	103	117
Dom Development B.V.	-	-	-	11.112	10.186	20.454

Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy

Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy z dnia 19 marca 2003 r. zawarta pomiędzy Spółką, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem oraz Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju. Umowa została zawarta w związku z umową kredytową z dnia 19 marca 2003 r. pomiędzy Spółką i Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju. Umowa reguluje, iż wszelkie zobowiązania wobec ww. akcjonariuszy Spółki są podporządkowane zobowiązaniom Spółki wobec Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju. Umowa udziela również Europejskiemu Bankowi Odbudowy i Rozwoju określone prawa, takie jak prawo weta i akceptacji w odniesieniu do wielu decyzji związanych z działalnością Spółki oraz sprawami korporacyjnymi Spółki.

Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne

W dniu 31 stycznia 2005 r. Spółka zawarła z Markiem Rawdanowiczem umowę nabycia przez Spółkę od Marka Rawdanowicza 36.000 Akcji serii F Spółki za łączną kwotę 149.760,00 zł.

W dniu 5 sierpnia 2005 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 46.350 Akcji serii G Spółki za łączną kwotę 111.413,74 zł.

W dniu 27 grudnia 2005 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 46.350 Akcji serii G Spółki za łączną kwotę 108.996,38 zł.

Umowy o świadczenie usług członków organów zarządzających i nadzorczych zawarte ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Grzegorz Kiełpsz 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 następuje na następujących zasadach:

Jednostka		Imię i nazwisko członka organu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi	
			Przez Spółkę	Przez Pracownika		
Zarząd	1	Szanajca Jarosław	8		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	2	Kiełpsz Grzegorz	6	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres sześciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	3	Zalewski Janusz	6			
	4	Stolarczyk Janusz	9	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

Oprócz wymienionych powyżej świadczeń związanych z wypłatą przez Spółkę wynagrodzenia czterem członkom Zarządu w okresie wypowiedzenia w przypadku rozwiązania umowy o pracę ww. członkom Zarządu nie przysługują inne świadczenia od Spółki lub któregośkolwiek z jej podmiotów zależnych wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki: Zygmunt Kostkiewicz, Stanisław Plakwicz, Włodzimierz Bogucki, Richard Lewis, Markham Dumas, Michael Cronk otrzymują wynagrodzenie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki.

Były Członek Rady Nadzorczej Spółki Terry Roydon otrzymywał wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji.

Plan Motywacyjny

Spółka przyjęła Program Opcji Menedżerskich skierowany do kadry menedżerskiej Spółki.

Plan Motywacyjny I

W dniu 29 stycznia 2001 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E Dom Development S.A., a w dniu 26 września 2002 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii G Dom Development S.A. (łącznie „Program I”). Zgodnie z postanowieniami Programu I osobom uprawnionym, do których został skierowany Program I i które zawarły umowy przedwstępne sprzedaży akcji (wykaz osób uprawnionych wraz z warunkami zawartych umów zawiera tabela poniżej), przysługuje prawo do żądania zawarcia przez Spółkę z taką osobą uprawnioną umowy sprzedaży akcji w okresie opcji, tj. w dacie wskazanej przez osobę uprawnioną, która nie może jednakże przypaść wcześniej niż 30 kwietnia 2003 r. i nie później niż 30 kwietnia 2007 r. na warunkach określonych w umowie z taką osobą uprawnioną i w Programie. W ramach Programu I przyznano 10.300 Akcji serii G oraz 35.600 Akcji serii E Spółki (liczby akcji podane przed splitem 1:9, który miał miejsce 18 lutego 2003 r.).

Ponieważ przydzielenie wszystkich opcji w ramach Planu Motywacyjnego I miało miejsce przed 7 listopada 2002 r., zgodnie z zapisami MSSF 2 nie ma obowiązku dokonywania ich wyceny w wartości godziwej.

Przedwstępne umowy sprzedaży akcji

Kupujący	Data zawarcia umowy	Liczba akcji*	Seria akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji w USD po kursie z dnia płatności*
Janusz Zalewski	25.04.2001	25.100 (225.900)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)
Janusz Zalewski	25.11.2002	10.300 (92.700)	G	od 30.04.2003 do 30.04.2007	6,43 (0,71)
Terry Roydon	24.04.2001	2.500 (22.500)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)
Janusz Stolarczyk	25.04.2001	8.000 (72.000)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)

* W dniu 18 lutego 2003 r. Spółka przeprowadziła split akcji, w wyniku czego w zamian za 1 akcję o wartości nominalnej 9 zł zostało wydanych 9 akcji o wartości 1 zł każda. W rezultacie liczby akcji przyznanych osobom uprawnionym i cena nabycia określona w umowach przedwstępnych uległy modyfikacji. Tabela uwzględnia dane wynikające z umów przedwstępnych z daty ich zawarcia, tj. przed dokonaniem splitu akcji Spółki, natomiast w nawiasach podane zostały liczby akcji oraz cena nabycia akcji po dokonaniu splitu.

Umowa rozporządzająca sprzedażą akcji*

Kupujący	Data zawarcia umowy	Liczba akcji	Seria akcji	Łączna cena w zł
Janusz Zalewski	05.08.2005	46.350	G	111.413,76
Janusz Zalewski	27.12.2005	46.350	G	108.996,38

* Umowy rozporządzające sprzedażą akcji zostały zawarte w wyniku realizacji przez kupujących, którzy są członkami organów zarządzających i nadzorczych Spółki, opcji zakupu akcji przyznanych tym osobom w ramach Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących akcji Dom Development S.A.

Umowy przyrzeczenia oraz przyrzczone sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin

Opis umów przyrzeczenia oraz przyrzczone sprzedaży lokali mieszkalnych

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Suma płatności dokonanych na dzień 31.12.2005
Janusz Stolarczyk	31.05.2004	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 54,4 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz dodatkowym pomieszczeniem technicznym i miejscem postojowym	224.162,00	224.162,00
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	17.03.2005	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 45,3 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 152.443,70 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Jerzy Bieniewski	29.12.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 51,3 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	221.375,00	221.375,00
Jacek Sadowski oraz Jolanta Sadowska	21.12.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 38,5 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	179.130,28	179.130,28
Jerzy Bieniewski	04.08.2004	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 64,4 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	346.005,63	307.315,10
Anne Germaine Marie-Louise Bonavero oraz Yves Jean Marc Bonavero	17.06.2004	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 169,5 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym i miejscem parkingowym	2.279.741,00	2.051.766,90
Jarosław Szanajca	17.09.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 46,4 m kw. W ramach zniesienia współwłasności w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 163.149 zł. 13.03.2003 r. podpisana została umowa przyrzeczenia sprzedaży miejsca parkingowego o wartości 9.760 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Grzegorz Kielpsz	17.09.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 35,3 m kw. W ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r. 09.12.2003 r. podpisana została umowa przyrzeczenia sprzedaży miejsca parkingowego o wartości 9.760 zł. Łączna wartość 146.371 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Zygmunt Kostkiewicz oraz Katarzyna Markowska-Kostkiewicz	17.09.2004	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 51,7 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 184.167 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Grzegorz Kielpsz oraz Halina Wielgosz	22.04.2004	Umowa sprzedaży, przedwstępna umowa zniesienia współwłasności nieruchomości	421.063,00	421.063,00
Stanisław Plakwicz	30.12.2003	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 116 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi	1.161.510,00	cesja praw z umowy na osobę trzecią
Janusz Zalewski	29.10.2003	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 35,8 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 136.220,93 zł	nie dotyczy	nie dotyczy

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Suma płatności dokonanych na dzień 31.12.2005
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	29.10.2003	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 47 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 200.303,84 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	28.02.2003	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 45,5 m kw. w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 127.239,34 zł	nie dotyczy	nie dotyczy

Nota 43. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI

Janusz Zalewski jest uprawniony do nabycia opcji dających prawo do objęcia 1,5% akcji Spółki obliczonych w stosunku do akcji, które zostaną objęte w ramach publicznej oferty.

Wynagrodzenia	2005	2004	2003
1. Zarząd, w tym:			
wynagrodzenie z zysku	-	-	-
Jarosław Szanajca	-	-	-
Grzegorz Kiełpsz	-	-	-
Janusz Zalewski	-	-	-
Janusz Stolarczyk	-	-	-
Terry Roydon	-	-	-
Richard Lewis	-	-	-
Inni	-	-	-
Wynagrodzenie			
Jarosław Szanajca	1.042.080	978.393	1.028.219
Grzegorz Kiełpsz	742.500	721.225	696.284
Janusz Zalewski	766.543	669.213	752.911
Janusz Stolarczyk	581.569	603.820	573.203
Terry Roydon	-	-	-
Richard Lewis	-	-	-
Inni	-	-	-
2. Rada nadzorcza:			
Zygmunt Kostkiewicz	60.000	30.800	16.800
Stanisław Plakwicz	36.000	16.800	16.800
Teresa Rogoźnicka	36.000	16.800	16.800
Terry Roydon	36.000	16.800	16.800

Nota 44. OPCJE

Na dzień 31 grudnia 2005 r. Spółka posiadała Program Opcji Menedżerskich o nazwie „Plan Motywacyjny I”. Informacje na temat opcji przydzielonych w Planie Motywacyjnym I są zawarte w nocie 42 „Transakcje ze stronami powiązanymi”. Informacje dotyczące Planu Motywacyjnego I A oraz Planu Motywacyjnego II są zawarte w nocie 47 „Istotne zdarzenia po dniu bilansowym”.

Poniższa tabela prezentuje informacje dotyczące ilości opcji na akcje (Plan Motywacyjny I) na poszczególne dni bilansowe oraz zmian w prezentowanych okresach.

OPCJE NA AKCJE		2005	2004	2003
Opcje możliwe do realizacji na początek okresu	Ilość	413.100,00	413.100,00	-
	Całkowita cena realizacji	1.011.224,69	1.264.876,26	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	92.700,00	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	220.410,12	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	320.400,00	413.100,00	413.100,00
	Całkowita cena realizacji	888.182,44	1.011.224,69	1.264.876,26
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	92.700,00		
	Średnia ważona cena wykonania opcji na akcje	2,38		

Nota 45. Zatwierdzanie sprawozdań finansowych

Grupa sporządzała swoje statutowe sprawozdania finansowe za poszczególne lata obrotowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości (PSR) i te sprawozdania podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Jednocześnie na potrzeby akcjonariusza większościowego Grupy – Dom Development B.V. Grupa sporządzała sprawozdania finansowe według standardów MSR/MSSF. Sprawozdania te nie podlegały zatwierdzaniu.

Sprawozdanie finansowe Grupy za 2005 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 19 kwietnia 2006 r. Sprawozdanie finansowe za 2005 rok nie zostało jeszcze opublikowane.

Sprawozdanie finansowe Grupy za 2004 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 28 czerwca 2005 r. Sprawozdanie to zostało opublikowane w „Monitorze Polskim B” nr 1641 z dnia 21 października 2005 r.

Sprawozdanie finansowe Grupy za 2003 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 23 czerwca 2004 r. Sprawozdanie to zostało opublikowane w „Monitorze Polskim B” nr 150 z dnia 24 stycznia 2005 r.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. jest pierwszym sprawozdaniem sporządzonym zgodnie z MSSF (w rozumieniu wymagań MSSF 1) i zawiera dane porównawcze za lata 2004 i 2003 zaprezentowane w oparciu o uprzednio przygotowane sprawozdania finansowe sporządzone zgodnie z MSR/MSSF (o których mowa w pierwszym akapicie tej noty), które jednak nie spełniały niektórych wymogów MSSF 1. Dane porównawcze za lata 2004 i 2003 zostały uzupełnione o dodatkowe noty i objaśnienia, tak aby umożliwić włączenie ich do niniejszego sprawozdania.

Nota 46. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2005 r. (zawierające uzupełnienie do czasu podpisania niniejszych sprawozdań finansowych)

W odniesieniu do postępowań toczących się przed organami administracji publicznej, jak również w odniesieniu do postępowań sądowych i arbitrażowych toczących się w ciągu poprzednich dwunastu miesięcy, których stroną była Spółka, należy wskazać, że:

Najistotniejsze postępowanie sporne dotyczy projektu Marina Mokotów realizowanego przez Fort Mokotów sp. z o.o., w której Emitent posiada 49% udział w kapitale zakładowym. Postępowanie dotyczy Decyzji WZiZT oraz decyzji nr 2/Mo/A/2002 z dnia 30 października 2002 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji nr 77/Mok/A/04 z dnia 16 czerwca 2004 r. w sprawie pozwolenia na budowę II, III i IV etapu projektu. Decyzje te zostały zaskarżone przez Stowarzyszenie Ligi Ochrony Przyrody, Stowarzyszenie Przyjazne Miasto, Stowarzyszenie Zielony Mokotów, Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Politechnika” oraz przez cztery osoby fizyczne.

W dniu 4 lipca 2001 r. spółka Fort Mokotów sp. z o.o. otrzymała Decyzję WZiZT wydaną przez Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania całego terenu osiedla Marina Mokotów. Na skutek wniesionego odwołania od Decyzji WZiZT Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydało w dniu 16 listopada 2001 r. ostateczną decyzję utrzymującą w mocy Decyzję WZiZT. W następstwie skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie i Decyzję WZiZT Wojewódzki Sąd Administracyjny w dniu 1 czerwca 2005 r. uchylił te decyzje, stwierdzając, że zostały wydane z naruszeniem prawa, a także postanowił o zawieszeniu wykonalności Decyzji WZiZT. Wyrok ten został zaskarżony przez spółkę Fort Mokotów sp. z o.o. do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z dnia 7 lipca 2006 r. utrzymał w mocy orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2005 r. W następstwie tego orzeczenia Decyzja WZiZT została uchylona. Obecnie sprawa jest przekazywana ponownie do Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, który będzie prowadził nowe postępowanie w zakresie ustalenia warunków zabudowy dla osiedla Marina Mokotów.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego powoduje zagrożenie dla ukończenia jednego z budynków (dla którego według szacunków Spółki planowany całkowity koszt budowy wynosi 39.832 tys. zł) z następujących powodów. Strony, które zaskarżyły Decyzję WZiZT, wyraziły już zamiar wznowienia postępowań dotyczących pozwoleń na budowę wydanych na podstawie Decyzji WZiZT. Jeżeli te postępowania zostaną wznowione, może mieć to wpływ na wybudowanie wspomnianego budynku, dla którego nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na użytkowanie. Oznacza to, iż jeśli pozwolenie na budowę tego budynku zostanie uchylone, budowa może zostać zatrzymana do czasu zakończenia właściwych postępowań.

Według Zarządu ryzyko dotyczy obecnie jednego budynku mieszkalnego, jednakże jest ono ograniczone w czasie, gdyż pozwolenie na użytkowanie tego budynku powinno zostać wydane do listopada 2006 roku. Dlatego też, jeżeli pozwolenie na użytkowanie zostanie wydane, zanim pozwolenie na budowę zostanie uchylone (co oznacza niekorzystne dla Fort Mokotów rozstrzygnięcie sprawy), ryzyko skutecznego wzruszenia pozwolenia na użytkowanie będzie ograniczone. Uchylenie pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy zostało już wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie, nie powinno mieć wpływu na takie pozwolenie na użytkowanie oraz korzystanie z budynku.

W odniesieniu do ukończonych budynków na terenie Mariny Mokotów, dla których zostały wydane ostateczne pozwolenia na użytkowanie, konsekwencje uchylenia Decyzji WZiZT są ograniczone.

Podsumowując, należy dodać, że zgodnie z ogólnymi zasadami postępowania administracyjnego w Polsce w sytuacji, w której uchylenie decyzji administracyjnej powoduje szkodę dla strony (np. inwestora) postępowania, w którym została wydana, strona taka może dochodzić odszkodowania przeciwko organowi, który orzekł o uchyleniu decyzji.

Grupa jest stroną innych postępowań sądowych. Zgodnie z opinią Zarządu Spółki nie są one istotne z punktu widzenia Grupy.

Nota 47. Istotne zdarzenia po dacie bilansu

1. W dniu 30 stycznia 2006 r. decyzją Izby Skarbowej uchylona została decyzja Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie dotycząca sporu w sprawie określenia zobowiązania z tyt. VAT za miesiąc lipiec 2004 roku. Została ona przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Spór z Urzędem Skarbowym zakończył się odstąpieniem Urzędu od wszystkich istotnych zarzutów (4,1 mln zł plus sankcja i odsetki) i zwrotem większości pobranych kwot (5,8 mln zł). Spółka rozwiązała rezerwę na ryzyko sporu w wysokości 0,9 mln zł.

2. Spór z SBM Kabaty na kwotę 2,0 mln zł zakończył się prawomocnym wyrokiem sądowym z dnia 26 stycznia 2006 r. nakazującym zwrot kwoty sporu wraz z odsetkami do SBM Kabaty. Koszty związane z przegraną sprawą sporną zostały rozpoznane w rachunku zysków i strat poprzez utworzenie rezerwy w sprawozdaniu finansowym za rok 2005.
3. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2005 r. wykazywała w zobowiązaniach krótkoterminowych kredyt zaciągnięty od EBRD, którego termin wymagalności był oznaczony na 19 marca 2010 r. Wartość kredytu na dzień 31.12.2005 wynosiła 8 mln EUR. W maju 2006 roku dokonano wcześniejszej spłaty zobowiązania z tytułu kredytu. Wcześniejsza spłata miała na celu zmianę struktury zadłużenia i obniżenie kosztów finansowych.
4. W dniu 28 marca 2006 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Fort Mokotów sp. z o.o. współzależnej od Grupy postanowiło przeznaczyć część zysku netto za 2005 rok w kwocie 29.073.422,35 zł na wypłatę dywidendy dla wspólników, tj. PKO Inwestycje sp. z o.o. i Dom Development S.A., z podziałem ww. kwoty w stosunku do posiadanych przez nich udziałów, tj. odpowiednio 51% i 49%. Spółka otrzymała dywidendę w wysokości 14.246 tys. zł.
5. W połowie roku 2006 Spółka zdecydowała o dokonaniu korekty rozliczeń z Urzędem Skarbowym dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych. Dotychczasowe przychody podatkowe identyfikowane na dzień przekazania do użytkowania mieszkań zostały zastąpione przychodami z tytułu sprzedaży mieszkań ustalonymi na dzień podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności. W wyniku wyliczeń zostaną skorygowane rozliczenia podatkowe z tytułu podatku CIT za lata 2000-2005. Nastąpiło to w rezultacie interpretacji przepisów Ministerstwa Finansów otrzymanych przez Grupę.
6. 4 sierpnia 2006 r. podpisany został aneks do umowy o emisję obligacji opisaną w nocie 21 „Obligacje”. Aneks zmienia wskaźniki zadłużenie odsetkowe/kapitały własne oraz EBITDA/koszty obsługi zadłużenia na następujące:

Rok	Zadłużenie odsetkowe/kapitały własne	EBITDA/obsługa zadłużenia
2006	$\leq 2,0$	$\geq 1,8$
2007	$\leq 2,0$	$\geq 5,0$

7. Transakcje ze stronami powiązanym, które miały miejsce w latach 2003-2005, są opisane w nocie 42 „Transakcje z jednostkami powiązanymi”. Jednakże w roku 2006 miały miejsce dalsze transakcje ze stronami powiązanymi. Najistotniejsze transakcje są opisane poniżej.

Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne

W dniu 20 stycznia 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Stolarczykiem umowę nabycia przez Janusza Stolarczyka od Spółki 72.000 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 200.311,97 zł (realizacja opcji przyznaných w ramach Planu Motywacyjnego 1 opisanego w nocie 42 „Transakcje ze stronami powiązanymi”).

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry’ego Roydona od Spółki 36.000 Akcji serii F Spółki za łączną kwotę 149.760,00 zł.

W dniu 15 marca 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 77.700 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 219.637,23 zł (realizacja opcji przyznaných w ramach Planu Motywacyjnego 1 opisanego w nocie 42 „Transakcje ze stronami powiązanymi”).

W dniu 28 czerwca 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry’ego Roydona od Spółki 22.500 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 61.505,91 zł (realizacja opcji przyznaných w ramach Planu Motywacyjnego 1 opisanego w nocie 42 „Transakcje ze stronami powiązanymi”).

Dom Development S.A. jako otrzymujący zwrot dopłaty do kapitału

W pierwszym półroczu 2006 roku Spółka otrzymała zwrot dopłaty do kapitału od Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w wysokości 14.000 tys. zł.

Plan MotywacyjnyPlan Motywacyjny I A

W dniu 22 marca 2006 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I A Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E Dom Development S.A. („Program I A”). Zgodnie z postanowieniami Programu I A osobom uprawnionym, do których został skierowany Program I A i które zawarły umowy przedwstępne sprzedaży akcji (wszystkie osoby uprawnione zawarły stosowne umowy, wykaz osób uprawnionych wraz z warunkami zawartych umów zawiera tabela poniżej), przysługuje prawo do żądania zawarcia przez Spółkę z taką osobą uprawnioną umowy sprzedaży akcji w okresie opcji, tj. w dacie wskazanej przez osobę uprawnioną, która nie może jednakże przypaść wcześniej niż 22 marca 2009 r. i nie później niż 22 marca 2013 r. na warunkach określonych w umowie z taką osobą uprawnioną i w Programie I A. Program obejmuje 96.750 akcji Spółki, które obecnie są własnością Spółki. Wszystkie akcje zostały zaoferowane osobom uprawnionym – liczbę akcji przyznanych poszczególnym osobom uprawnionym wskazuje tabela poniżej. Z chwilą przydziału wszystkich akcji Program zostanie zamknięty i nie będą przydzielane nowe opcje.

Przedwstępne umowy sprzedaży akcji:

Kupujący	Data Zawarcia umowy	Liczba akcji Serii E	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/zł
Jacek Sadowski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jerzy Ślusarski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jerzy Bieniewski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Krzysztof Krzywicki	11.05.2006	8.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Dariusz Gołębiewski	11.05.2006	5.500	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Marek Dalba	11.05.2006	5.500	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Wojciech Kłopocki	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Ewa Dudkiewicz-Kopytko	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Waldemar Sobczyk	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Stanisław Szczypiński	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Tomasz Wielogórski	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Roman Korniak	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jacek Orkisz	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10

Plan Motywacyjny II

W dniu 20 kwietnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. zaakceptowało Program II Opcji Menedżerskich („Program II”) dotyczący 120.150 akcji Dom Development S.A. oraz upoważniła Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji do 120.150 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda z przeznaczeniem na realizację Programu II w ramach kapitału docelowego, o których mowa w art. 444 i następnych Kodeksu Sółek Handlowych. Zgodnie z Programem II Rada Nadzorcza określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena emisyjna nie może być przy tym niższa niż 90% wartości rynkowej. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka przyzna opcję objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania opcji. Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania. W celu realizacji Programu II osoby nim objęte otrzymają warianty subskrypcyjne w momencie przyznania opcji. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki dotycząca uchwalenia kapitału docelowego powinna zostać podjęta nie później niż 3 lata po dniu przyznania opcji osobom uprawnionym. Na sporządzenia sprawozdania Rada Nadzorcza nie przyjęła tego Programu i w związku z tym nie przydzieliła opcji na jego podstawie.

Ze względu na fakt, że Program nie został jeszcze przyjęty przez Radę Nadzorczą, nie dokonano wyceny opcji w wartości godziwej.

Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin

Opis umów przyrzeczenia oraz przyrzeczonych sprzedaży lokali mieszkalnych

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane na dzień 30.06.2006
Jarosław Szanajca oraz Iwona Jackowska-Szanajca	29.03.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,10 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	557.743,75	195.209,56
Janusz Zalewski	12.04.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,40 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	2.945.200,00	176.712,00
Danuta Stolarczyk i Janusz Stolarczyk	28.02.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami postojowymi	779.433,50	38.971,65
Jerzy Bieniewski	18.07.2006	Umowa przedwstępna sprzedaży budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 211,77 m kw.	1.436.832,21	0,00

Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy

W dniu 7 sierpnia 2006 r. EBRD wyraziło zgodę na czasowe zawieszenie lub wygaśnięcie niektórych postanowień ww. umowy wspomnianej w nocie 42 zatytułowanej „Transakcje ze stronami powiązanymi”.

8. W dniu 24 marca 2006 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 1 dotyczącą emisji obligacji w ramach programu w trybie art. 9 Ustawy o Obligacjach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000 złotych. Środki pieniężne pochodzące z emisji będą przeznaczone na finansowanie i refinansowanie działalności deweloperskiej Spółki w zakresie nabywania nieruchomości gruntowych oraz pokrywanie kosztów realizacji budowlanych projektów mieszkaniowych.
9. W lipcu 2006 roku Spółka nabyła kolejne udziały w kapitale Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”. W wyniku tej transakcji nastąpił wzrost udziału bezpośredniego Spółki w kapitale Towarzystwa z 40% do 50%.
10. 28 lipca 2006 r. Spółka nabyła (bezpośrednio) 48% udziałów w kapitale zakładowym PTI sp. z o.o. Wartość nabytych udziałów wyniosła 24.000,00 zł.
11. W dniu 2 sierpnia 2006 roku Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której umorzyło 417.150 Akcji Serii E, 92.700 Akcji Serii G oraz obniżyło kapitał zakładowy Spółki o 509.850 zł, tj. do kwoty 21.344.490 zł. Tego samego dnia Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 5 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 509.850 zł, tj. do kwoty 21.344.490 zł poprzez emisję:
 - 172.200 Akcji Serii H imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;
 - 92.700 Akcji Serii I imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;
 - 96.750 Akcji Serii J imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;
 - 148.200 Akcji Serii L imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;

Na podstawie uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia Spółki, o którym mowa powyżej, 77.700 Akcji Serii H oraz 148.200 Akcji Serii L zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji Januszowi Zalewskiemu, 72.000 Akcji Serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji Januszowi Stolarczykowi, 22.500 Akcji Serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji Terry'emu Roydonowi i 96.750 Akcji Serii J zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji powiernikowi, który zostanie wybrany przez Zarząd Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania wszystkie powyżej wymienione akcje z wyjątkiem 96.750 Akcji Serii J, które zostaną zaoferowane powiernikowi, zostały subskrybowane, jednakże nie zostały jeszcze zarejestrowane przez właściwy Sąd Rejestrowy.

Nota 48. Niepewność kontynuacji działalności

Nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności.

Nota 49. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Weksle, w tym:	139.301.698,00	114.180.000,00	70.500.000,00
- weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Grupy wystawione dla Hochtief Polska S.A.	2.711.698,00	5.000.000,00	8.500.000,00
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	37.000.000,00	50.000.000,00	50.000.000,00
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	74.240.000,00	33.830.000,00	10.000.000,00
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy	25.350.000,00	25.350.000,00	2.000.000,00
Gwarancje	26.875,00	-	-
Poręczenia	3.593.208,00	11.525.716,00	12.679.477,49
Razem	142.921.781,00	125.705.716,00	83.179.477,49

Nota 50. Objasnienia dotyczące przekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. według polskiej ustawy o rachunkowości za rok kończący się 31 grudnia 2003 r. oraz 31 grudnia 2004 r. na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej

Poniższe zestawienia prezentują przekształcenie kapitałów oraz bilansów, rachunków zysków i strat oraz rachunków przepływów pieniężnych za lata 2004 i 2003 (wraz z bilansem otwarcia 1 stycznia 2003 r.), które zostało dokonane ze względu na przejście ze sprawozdawczości zgodnej z PSR na sprawozdawczość zgodną z MSSF (w rozumieniu MSSF 1).

Ponieważ najwcześniejszym okresem, za który Spółka prezentuje dane porównawcze, jest rok 2003, ze względu na wymogi MSSF 1 datą przejścia na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej jest dzień 1 stycznia 2003 r.

Uzgodnienie kapitałów na dzień 1 stycznia 2003 r. (data przejścia na MSSF), 31 grudnia 2003 r., 31 grudnia 2004 r.

	1.01.2003	31.12.2003	31.12.2004
Kapitały własne razem wg polskich standardów rachunkowości	63.847.925,07	73.107.030,26	76.525.360,92
Korekty zgodnie z MSSF	(182.451,00)	(2.475.621,50)	(0,02)
Kapitały własne razem wg MSSF	63.665.474,07	70.631.408,76	76.525.360,90

Uzgodnienie pozycji bilansowych na dzień 1 stycznia 2003 r. (data przejścia na MSSF)

AKTYWA	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	136.258,76	-	136.258,76
Rzeczowe aktywa trwałe	5.192.204,24	-	5.192.204,24
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	1.316.650,62	(1.308.388,84)	8.261,78
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5.533.602,00	(182.451,00)	5.351.151,00
Długoterminowe należności	-	-	-
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-	-
Razem aktywa trwałe	12.178.715,62	(1.490.839,84)	10.687.875,78
Aktywa obrotowe			
Zapasy	137.352.585,64	1.048.021,80	138.400.607,44
Inwestycje przeznaczone do obrotu	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25.750.504,91	315.381,88	26.065.886,79
Pozostałe aktywa obrotowe	3.661.910,95	-	3.661.910,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55.704.547,92	167.821,52	55.872.369,44
Razem aktywa obrotowe	222.469.549,42	1.531.225,20	224.000.774,62
Aktywa razem	234.648.265,04	40.385,36	234.688.650,40

PASYWA	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21.854.340,00	-	21.854.340,00
Akcje własne	-	-	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	-	10.749.168,71	10.749.168,71
Kapitał z aktualizacji wyceny	4.220,78	-	4.220,78
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	17.776.991,32	(10.749.168,71)	7.027.822,61
Kapitał z transakcji zabezpieczających	-	-	-
Niepodzielony wynik finansowy	-	24.029.921,97	24.029.921,97
Zysk z lat ubiegłych	5.431.630,13	(5.431.630,13)	-
Wynik finansowy netto roku obrotowego	18.780.742,84	(18.780.742,84)	-
Kapitał własny razem	63.847.925,07	(182.451,00)	63.665.474,07
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	21.600.751,89	-	21.600.751,89
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.349.807,00	-	5.349.807,00
Obligacje	-	-	-
Inne	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	26.950.558,89	-	26.950.558,89
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	64.781.986,79	211.351,90	64.993.338,69
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	21.910.000,00	-	21.910.000,00
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatku	6.117.772,81	11.484,46	6.129.257,27
Rezerwy krótkoterminowe	16.638.707,88	-	16.638.707,88
Rozliczenia międzyokresowe	34.401.313,60	-	34.401.313,60
Zobowiązania krótkoterminowe razem	143.849.781,08	222.836,36	144.072.617,44
Zobowiązania razem	170.800.339,97	222.836,36	171.023.176,33
Pasywa razem	234.648.265,04	40.385,36	234.688.650,40

Uzgodnienie pozycji bilansowych na dzień 31 grudnia 2003 r.

AKTYWA	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Aktywa trwale			
Wartości niematerialne i prawne	105.937,23	5.546,65	111.483,88
Rzeczowe aktywa trwale	7.940.331,77	91.855,58	8.032.187,35
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	17.207,70	-	17.207,70
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.468.873,10	(372.400,00)	3.096.473,10
Długoterminowe należności	-	-	-
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	521.880,00	-	521.880,00
Razem aktywa trwale	12.054.229,80	(274.997,77)	11.779.232,03
Aktywa obrotowe			
Zapasy	147.631.482,96	63.163.420,38	210.794.903,34
Inwestycje przeznaczone do obrotu	93.390,00	-	93.390,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57.475.354,50	(27.557.606,68)	29.917.747,82
Pozostałe aktywa obrotowe	13.409.774,25	(220.239,97)	13.189.534,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45.618.641,71	11.156.592,99	56.775.234,70
Razem aktywa obrotowe	264.228.643,42	46.542.166,72	310.770.810,14
Aktywa razem	276.282.873,22	46.267.168,95	322.550.042,17

PASYWA	Skonsolidowany PSR	wpływ przejścia na MSSF	skonsolidowany MSSF
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21.854.340,00	-	21.854.340,00
Akcje własne	(1.913.835,72)	1.913.835,72	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	-	10.749.168,71	10.749.168,71
Kapitał z aktualizacji wyceny	3.566,70	-	3.566,70
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	44.986.011,77	(12.663.004,43)	32.323.007,34
Kapitał z transakcji zabezpieczających	-	-	-
Niepodzielony wynik finansowy	-	5.701.326,01	5.701.326,01
Zysk z lat ubiegłych	(1.082.811,76)	1.082.811,76	-
Wynik finansowy netto roku obrotowego	9.259.759,27	(9.259.759,27)	-
Kapitał własny razem	73.107.030,26	(2.475.621,50)	70.631.408,76
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	84.236.386,50	15.267.950,34	99.504.336,84
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.940.873,00	(42.775,48)	4.898.097,52
Obligacje	-	-	-
Inne	-	307.647,96	307.647,96
Zobowiązania długoterminowe razem	89.177.259,50	15.532.822,82	104.710.082,32
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	65.211.190,79	(4.400.461,02)	60.810.729,77
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	27.473.493,00	33.195.333,09	60.668.826,09
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatku	5.670.446,93	24.373,87	5.694.820,80
Rezerwy krótkoterminowe	13.020.267,60	(11.941.065,61)	1.079.201,99
Rozliczenia międzyokresowe	2.623.185,14	16.331.787,30	18.954.972,44
Zobowiązania krótkoterminowe razem	113.998.583,46	33.209.967,63	147.208.551,09
Zobowiązania razem	203.175.842,96	48.742.790,45	251.918.633,41
Pasywa razem	276.282.873,22	46.267.168,95	322.550.042,17

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2003 r. został przekształcony według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej poprzez zastosowanie innej metody konsolidacji podmiotu Fort Mokotów sp. z o.o. W świetle ustawy o rachunkowości konsolidowany jest on metodą praw własności, natomiast w świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej jest to podmiot stanowiący wspólne przedsięwzięcie, w związku z powyższym jest konsolidowany metodą proporcjonalną.

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za rok 2003

	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Przychody ze sprzedaży	305.366.079,13	1.523.900,94	306.889.980,07
Koszt własny sprzedaży	240.255.547,62	12.285.862,00	252.541.409,62
Zysk brutto ze sprzedaży	65.110.531,51	(10.761.961,06)	54.348.570,45
Koszty sprzedaży	15.534.044,52	(472.590,19)	15.061.454,33
Koszty ogólnego zarządu	29.159.800,01	(6.736.552,61)	22.423.247,40
Pozostałe przychody operacyjne	4.440.477,73	32.493,34	4.472.971,07
Pozostałe koszty operacyjne	3.556.518,40	17.150,05	3.573.668,45
Zysk na działalności operacyjnej	21.300.646,31	(3.537.474,97)	17.763.171,34
Przychody finansowe	1.463.947,35	114.243,05	1.578.190,40
Koszty finansowe	9.193.984,95	(1.306.993,10)	7.886.991,85
Zysk z działalności gospodarczej	13.570.608,71	(2.116.238,82)	11.454.369,89
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	29.758,16	(29.758,16)	-
Zysk brutto	13.600.366,87	(2.145.996,98)	11.454.369,89
Podatek dochodowy	4.340.607,60	147.173,52	4.487.781,12
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	-	-	-
Zysk netto	9.259.759,27	(2.293.170,50)	6.966.588,77

Rachunek zysków i strat za okres kończący się 31 grudnia 2003 r. został przekształcony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej poprzez zastosowanie odmiennej klasyfikacji wybranych kosztów i innej metody konsolidacji podmiotu Fort Mokotów sp. z o.o. W świetle ustawy o rachunkowości konsolidowany jest on metodą praw własności, natomiast w świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej jest to podmiot stanowiący wspólne przedsięwzięcie, w związku z powyższym jest konsolidowany metodą proporcjonalną.

Wpływ przejścia z polskich standardów rachunkowości na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej dla przepływów środków pieniężnych za okres kończący się 31 grudnia 2003 r.

Rok 2003	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(73.955.995,22)	(32.847.069,09)	(106.803.064,31)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(3.996.357,28)	(124.966,40)	(4.121.323,68)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	67.866.446,29	43.960.806,96	111.827.253,25
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(10.085.906,21)	10.988.771,47	902.865,26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	55.704.547,92	167.821,52	55.872.369,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	45.618.641,71	11.156.592,99	56.775.234,70

Zestawienie zmian środków pieniężnych sporządzone za okres kończący się 31 grudnia 2003 r. zostało przekształcone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej poprzez zastosowanie innej metody konsolidacji podmiotu Fort Mokotów sp. z o.o. W świetle ustawy o rachunkowości konsolidowany jest metodą praw własności, natomiast w świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej jest to podmiot stanowiący wspólne przedsięwzięcie, w związku z powyższym jest konsolidowany metodą proporcjonalną.

Uzgodnienie pozycji bilansowych na dzień 31 grudnia 2004 r.

AKTYWA	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	133.176,84	5.089,98	138.266,82
Rzeczowe aktywa trwałe	8.106.267,80	63.076,69	8.169.344,49
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	1.644.731,20	(695.731,20)	949.000,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.388.161,00	1.699.181,77	8.087.342,77
Długoterminowe należności	28.910.000,00	(28.910.000,00)	-
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	8.857,16	8.857,16
Razem aktywa trwałe	45.182.336,84	(27.829.525,60)	17.352.811,24
Aktywa obrotowe			
Zapasy	181.869.397,54	70.399.609,62	252.269.007,16
Inwestycje przeznaczone do obrotu	9.999.972,80	-	9.999.972,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29.226.630,36	757.826,02	29.984.456,38
Pozostałe aktywa obrotowe	31.946.270,36	(448.203,79)	31.498.066,57
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	67.833.245,53	10.851.597,24	78.684.842,77
Razem aktywa obrotowe	320.875.516,59	81.560.829,09	402.436.345,68
Aktywa razem	366.057.853,43	53.731.303,49	419.789.156,92

PASYWA	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21.854.340,00	-	21.854.340,00
Akcje własne	(1.913.835,72)	1.913.835,72	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	-	10.749.168,71	10.749.168,71
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	57.029.693,92	(12.663.004,43)	44.366.689,49
Kapitał z transakcji zabezpieczających	(4.664.586,00)	-	(4.664.586,00)
Niepodzielony wynik finansowy	-	4.219.748,70	4.219.748,70
Zysk z lat ubiegłych	(3.866.734,64)	3.866.734,64	-
Wynik finansowy netto roku obrotowego	8.086.483,36	(8.086.483,36)	-
Kapitał własny razem	76.525.360,92	(0,02)	76.525.360,90
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	104.302.755,75	-	104.302.755,75
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.916.396,00	1.970.578,58	8.886.974,58
Obligacje	52.106.945,91	-	52.106.945,91
Inne	-	2.288.875,11	2.288.875,11
Zobowiązania długoterminowe razem	163.326.097,66	4.259.453,69	167.585.551,35
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59.634.426,64	19.026.706,77	78.661.133,41
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	35.465.436,80	23.468.876,15	58.934.312,95
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatku	1.372.252,96	24.355,37	1.396.608,33
Rezerwy krótkoterminowe	782.199,44	-	782.199,44
Rozliczenia międzyokresowe	28.952.079,01	6.951.911,53	35.903.990,54
Zobowiązania krótkoterminowe razem	126.206.394,85	49.471.849,82	175.678.244,67
Zobowiązania razem	289.532.492,51	53.731.303,51	343.263.796,02
Pasywa razem	366.057.853,43	53.731.303,49	419.789.156,92

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2004 r. został przekształcony według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej poprzez zastosowanie innej metody konsolidacji podmiotu Fort Mokotów sp. z o.o. W świetle ustawy o rachunkowości konsolidowany jest on metodą praw własności, natomiast w świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej jest to podmiot stanowiący wspólne przedsięwzięcie, w związku z powyższym jest konsolidowany metodą proporcjonalną.

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za rok 2004

	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	Skonsolidowany MSSF
Przychody ze sprzedaży	315.115.980,69	56.090.811,58	371.206.792,27
Koszt własny sprzedaży	235.095.179,09	62.951.759,99	298.046.939,08
Zysk brutto ze sprzedaży	80.020.801,60	(6.860.948,41)	73.159.853,19
Koszty sprzedaży	15.534.044,52	2.409.881,95	17.943.926,47
Koszty ogólnego zarządu	42.267.281,20	(11.796.473,93)	30.470.807,27
Pozostałe przychody operacyjne	4.628.211,10	72.423,05	4.700.634,15
Pozostałe koszty operacyjne	5.595.245,21	200.620,57	5.795.865,78
Zysk na działalności operacyjnej	21.252.441,77	2.397.446,05	23.649.887,82
Przychody finansowe	4.632.303,97	(1.177.613,29)	3.454.690,68
Koszty finansowe	14.205.013,75	16.389,52	14.221.403,27
Zysk z działalności gospodarczej	11.679.731,99	1.203.443,24	12.883.175,23
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	13.398,27	(13.398,27)	-
Zysk brutto	11.693.130,26	1.190.044,97	12.883.175,23
Podatek dochodowy	2.379.298,10	(58.227,71)	2.321.070,39
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	(1.227.348,80)	1.227.348,80	-
Zysk netto	8.086.483,36	2.475.621,48	10.562.104,84

Rachunek zysków i strat za okres kończący się 31 grudnia 2004 r. został przekształcony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej poprzez zastosowanie odmiennej klasyfikacji wybranych kosztów i innej metody konsolidacji podmiotu Fort Mokotów sp. z o.o. W świetle ustawy o rachunkowości konsolidowany jest on metodą praw własności, natomiast w świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej jest to podmiot stanowiący wspólne przedsięwzięcie, w związku z powyższym jest konsolidowany metodą proporcjonalną.

Wpływ przejścia z polskich standardów rachunkowości na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej dla przepływów środków pieniężnych za okres kończący się 31 grudnia 2004 r.

Rok 2004	Skonsolidowany PSR	Wpływ przejścia na MSSF	skonsolidowany MSSF
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(42.782.430,31)	10.223.145,89	(32.559.284,42)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(11.774.242,74)	(13.352,50)	(11.787.595,24)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	76.771.276,87	(10.514.789,14)	66.256.487,73
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	22.214.603,82	(304.995,75)	21.909.608,07
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	45.618.641,71	11.156.592,99	56.775.234,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	67.833.245,53	10.851.597,24	78.684.842,77

Zestawienie zmian środków pieniężnych sporządzone za okres kończący się 31 grudnia 2004 r. zostało przekształcone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej poprzez zastosowanie innej metody konsolidacji podmiotu Fort Mokotów sp. z o.o. W świetle ustawy o rachunkowości konsolidowany jest metodą praw własności, natomiast w świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej jest to podmiot stanowiący wspólne przedsięwzięcie, w związku z powyższym jest konsolidowany metodą proporcjonalną.

Opinie biegłych rewidentów

W Prospekcie zostały zamieszczone:

- Opinie z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2003-2005 będących podstawą historycznych danych finansowych zamieszczonych w Prospekcie.
- Dodatkowa opinia z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okresy od 01.01.2005-31.12.2005 r. oraz porównywalne dane finansowe sporządzone za okresy: 01.01.2004-31.12.2004 r., 01.01.2003-31.12.2003 r.

Ze względu na fakt, że zamieszczone w Prospekcie Emisyjnym skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. zostało sporządzone zgodnie z MSSF (w rozumieniu MSSF 1), zamieszczona poniżej opinia biegłego rewidenta za rok zakończony 31 grudnia 2005 dotyczy prawidłowości i rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z tymi standardami. Jednocześnie, ponieważ sprawozdanie to zawiera dane porównawcze za lata 2004 i 2003 zaprezentowane w oparciu o uprzednio przygotowane sprawozdania finansowe sporządzone zgodnie z MSR/MSSF (o czym mowa w nocie 45 zaprezentowanego w Prospekcie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zatytułowanej „Zatwierdzenie sprawozdań finansowych”), zamieszczone poniżej opinie za lata 2004 i 2003 dotyczą sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z MSR/MSSF za te lata.

OPINIE BIEGŁYCH REWIDENTÓW O PRAWIDŁOWOŚCI I RZETELNOŚCI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za okres kończący się 31.12.2005 roku

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy Pl. Piłsudskiego 3, sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w rozumieniu MSSF 1), na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2005 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **573.684.372,49** złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2005 roku do dnia 31.12.2005 roku wykazujący zysk netto w wysokości **52.150.115,65** złotych;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **56.885.351,81** złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1.01.2005 roku do dnia 31.12.2005 roku o kwotę **4.847.532,79** złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd jednostki dominującej.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej,
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w rozumieniu MSSF 1) za okres od 1.01.2005 r. do 31.12.2005 r. były jednostkowe sprawozdania finansowe spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzone na dzień 31.12.2005 r. według Ustawy o Rachunkowości. Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz spółek zależnych za 2005 rok sporządzone według Ustawy o Rachunkowości nie wykazują istotnych różnic w porównaniu do jednostkowych sprawozdań finansowych, które zostałyby sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2005 rok zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dokonano przekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki będącej wspólnym przedsięwzięciem – Fort Mokotów sp. z o.o. za 2005 rok, tak by było ono zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31.12.2005 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2005 r. do 31.12.2005 r.,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (w rozumieniu MSSF 1) oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową Dom Development S.A.

Warszawa, 7 sierpnia 2006 r.

BDO Polska sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
nr ewidencyjny 523

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
nr ident. 9269/6955
Członek Zarządu
BDO Polska sp. z o.o.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za okres kończący się 31 grudnia 2004 roku

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2004 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **419.789.156,92** złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2004 roku do dnia 31.12.2004 roku wykazujący zysk netto w wysokości **10.562.104,84** złotych;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **5.893.952,14** złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1.01.2004 roku do dnia 31.12.2004 roku o kwotę **21.909.608,07** złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd jednostki dominującej.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej,
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawą dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości za okres od 1.01.2004 r. do 31.12.2004 r. były jednostkowe sprawozdania finansowe spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzone na dzień 31.12.2004 r. według Ustawy o Rachunkowości. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółki dominującej oraz spółek zależnych za 2004 rok sporządzone według Ustawy o Rachunkowości nie wykazują istotnych różnic w porównaniu do jednostkowych sprawozdań finansowych, które zostałyby sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2004 rok zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości dokonano przekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego według Ustawy o Rachunkowości jednostki współzależnej Fort Mokotów sp. z o.o. za 2004 rok, tak by było ono zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez jednostkę dominującą. W wyniku dokonanego przekształcenia wynik finansowy Grupy Kapitałowej za rok 2004 wzrósł o 106.281,38 złotych.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2004 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2004 r. do 31.12.2004 r.,

- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Warszawa, 11 marca 2005 roku

BDO Polska sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
nr ewidencyjny 523

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
nr ident. 9269/6955
Członek Zarządu
BDO Polska sp. z o.o.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za okres kończący się 31 grudnia 2003 roku²

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2003 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **402.710** tysięcy złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2003 roku do dnia 31.12.2003 roku wykazujący zysk netto w wysokości **6.967** tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **6.966** tysięcy złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1.01.2003 roku do dnia 31.12.2003 roku o kwotę **903** tysiące złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd jednostki dominującej.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania.

² W sprawozdaniach finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2004 r. Spółka dokonała korekty bilansu otwarcia. W związku z tym suma bilansowa wykazana jako skorygowany bilans otwarcia wyniosła 322.550 tys. złotych i różniła się od sumy bilansowej w kwocie 402.710 tys. zł wykazanej w opinii za rok zakończony 31 grudnia 2003 o kwotę 80.160 tys. zł.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej,
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawą dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości za okres od 1.01.2003 r. do 31.12.2003 r. były jednostkowe sprawozdania finansowe spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzone na dzień 31.12.2003 r. według Ustawy o Rachunkowości. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółki dominującej oraz spółek zależnych za 2003 rok sporządzone według Ustawy o Rachunkowości nie wykazują istotnych różnic w porównaniu do jednostkowych sprawozdań finansowych, które zostałyby sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2003 rok zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości dokonano przekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego według Ustawy o Rachunkowości jednostki współzależnej Fort Mokotów sp. z o.o. za 2003 rok. Ze względu na dokonane przekształcenie wynik finansowy Grupy kapitałowej za rok 2003 wzrósł o 644 tysiące złotych.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2003 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2003 r. do 31.12.2003 r.,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Warszawa, 23 kwietnia 2004 roku

BDO Polska sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
nr ewidencyjny 523

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
nr ident. 9269/6955
Członek Zarządu
BDO Polska sp. z o.o.

Dodatkowa opinia z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzonych za okres od 01.01.2005-31.12.2005 r. oraz porównywalnych danych finansowych sporządzonych za okresy: 01.01.2004-31.12.2004 r., 01.01.2003-31.12.2003 r.

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki Dom Development S.A.

Przedłożone przez Zarząd zbadane wcześniej przez biegłych rewidentów zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. oraz za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2004 r. oraz 31 grudnia 2003 r., które były podstawą sporządzenia porównywalnych danych finansowych podlegały ponownemu badaniu w zakresie informacji dodatkowych i objaśnień prezentowanych w Prospekcie, dla których właściwe są Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz w celu spełnienia wymogów zawartych w Rozporządzeniu Komisji nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam.

Za sporządzenie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i porównywalnych danych finansowych oraz dokonanie przekształceń i dostosowanie tych sprawozdań w sposób umożliwiający ich porównywalność ponosi odpowiedzialność Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii na temat prawidłowości i rzetelności prezentowanych w niniejszym Prospekcie historycznych danych finansowych.

Forma i zakres prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres od 01.01.2005 do 31.12.2005 r. i porównywalnych danych finansowych za lata obrotowe od 01.01.2004 do 31.12.2004 r. oraz od 01.01.2003 do 31.12.2003 r. oraz zakres ujmowanych w nich danych został poszerzony w porównaniu do wcześniej zbadanych sprawozdań finansowych w celu przedstawienia bardziej szczegółowych informacji przyszłym inwestorom.

Zamieszczone w Prospekcie skonsolidowane sprawozdania finansowe za okres od 01.01.2005 do 31.12.2005 r. i porównywalne dane finansowe za lata obrotowe od 01.01.2004 do 31.12.2004 r. oraz od 01.01.2003 do 31.12.2003 r. zostały sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w rozumieniu MSSF 1).

Sprawozdania te zostały zbadane stosownie do postanowień:

- Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej,
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Forma prezentacji oraz zakres historycznych danych finansowych zamieszczonych w Prospekcie są zgodne z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w rozumieniu MSSF 1).

Zamieszczone w Prospekcie skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okresy: 01.01.2005 r. do 31.12.2005 r. i porównywalne dane finansowe za lata obrotowe od 01.01.2004 r. do 31.12.2004 r. oraz od 01.01.2003 r. do 31.12.2003 r. przedstawiają prawidłowo i rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej tej Grupy na dni kończące poszczególne lata obrotowe, tj. 31.12.2005 r., 31.12.2004 r. oraz 31.12.2003 r.

Warszawa, 7 sierpnia 2006 roku

BDO Polska sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
nr ewidencyjny 523

Biegły dokonujący badania:

Działający w imieniu BDO Polska sp. z o.o.:

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
nr ident. 9269/6955
Członek Zarządu
BDO Polska sp. z o.o.

Informacje pro forma

Ze względu na brak istotnych wydarzeń spełniających kryteria określone w Rozporządzeniu Komisji nr 809/2004 wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy wyłączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam nie ma konieczności prezentacji danych pro forma.

Śródroczne informacje finansowe

Spółka prezentuje skonsolidowane dane śródroczne za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2006 r. wraz z porównywalnymi danymi finansowymi. Dane te nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, co zostało odpowiednio zaznaczone.

Polityka Emitenta odnośnie do wypłaty dywidendy, wszelkie ograniczenia w tym zakresie oraz wartość wypłaconej dywidendy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w latach 2003-2005 nie wypłacały dywidendy. W roku 2006, z wypracowanego wyniku roku 2005, udziałowcy Fort Mokotów sp. z o.o. postanowili przeznaczyć 29.073.422,35 zł na wypłatę dywidendy. Dom Development S.A. nie wypłacał za rok 2005 dywidendy. Począwszy od roku 2007 Spółka planuje wypłacać dywidendę w wysokości 15% skonsolidowanego zysku netto. Nie istnieją ograniczenia w wypłacie dywidendy poza wynikającymi z przepisów prawa. Ograniczenie dotyczące wypłacania dywidendy wynikające z umowy kredytowej z dn. 19.03.2003 zawartej z EBRD zostało zniesione w dn. 07.08.2006 na podstawie zgody EBRD.

Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i handlowej Emitenta

W dniu 10 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę, która upoważnia Radę Nadzorczą do zatwierdzenia warunków Programu II Opcji Menedżerskich („Program II”) dotyczącego 726.000 akcji Dom Development S.A. z zastrzeżeniem, iż w każdym kolejnym 12-miesięcznym okresie obowiązywania Programu przyznanie opcji nie może obejmować więcej niż 242.000 akcji, oraz upoważniła Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Transze”). Przyznania opcji dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Dzień podjęcia uchwały przyznającej opcje przez Radę Nadzorczą jest dniem przyznania opcji („Dzień Przyznania”). Uchwała Rady Nadzorczej określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena emisyjna nie może być przy tym niższa niż 90% wartości rynkowej w Dniu Przyznania, a w przypadku gdy Spółka będzie notowana na giełdzie, cena nie będzie niższa niż 90% średniej arytmetycznej kursów zamknięcia za 30 kolejnych dni obrotu akcjami Spółki na rynku regulowanym poprzedzających Dzień Przyznania. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka potwierdzi przyznanie opcji objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania opcji. Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania. W celu realizacji Programu II Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2006 r. upoważniło Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów subskrypcyjnych pozwalających na wykonanie prawa do zapisu na akcje Spółki w okresie 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu. Program II przewiduje, iż o ile to będzie konieczne, po Dniu Przyznania dla danej Transzy Zarząd zaproponuje Walnemu zgromadzeniu podjęcie uchwały o zmianie Statutu i odnowieniu upoważnienia Zarządu, na okres 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu, do podwyższenia kapitału zakładowego maksymalnie o 726.000 akcji minus akcje już wyemitowane na podstawie Programu II oraz objęte kapitałem docelowym, wyłączenia prawa poboru

dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz emisji warrantów subskrypcyjnych. Do dzisiaj Rada nie przyznała opcji na podstawie Programu II.

W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu I A dotyczącego 96.750 Akcji serii E Dom Development oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji wyżej wymienionego Programu. Jedyne zmiany, które mają nastąpić, są związane z wprowadzeniem instytucji pośrednika. Zamiarem Spółki jest kontynuacja Programu IA jako Programu IB opcji menedżerskich dotyczących 96.750 Akcji serii J Dom Development S.A.

Z wyjątkiem powyższego wszystkie istotne zmiany w sytuacji finansowej i handlowej Emitenta, które miały miejsce po dniu bilansowym, 31 grudnia 2005 r., zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym w dniu 7 sierpnia 2006 r. w nocy 47 zatytułowanej „Istotne zdarzenia po dniu bilansowym”. Od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne istotne kwestie.

Postępowania sądowe i arbitrażowe

W odniesieniu do postępowań toczących się przed organami administracji publicznej, jak również w odniesieniu do postępowań sądowych i arbitrażowych toczących się w ciągu poprzednich dwunastu miesięcy, których stroną był Emitent, należy uznać, że najistotniejsze postępowanie sporne dotyczy projektu Marina Mokotów realizowanego przez Fort Mokotów sp. z o.o., w której Emitent posiada 49% udziałów w kapitale zakładowym. Postępowanie dotyczy Decyzji WZiZT oraz Decyzji nr 2/Mo/A/2002 z dnia 30 października 2002 roku zatwierdzającej projekt zagospodarowania przestrzennego oraz Decyzji nr 77/Mok/A/04 z dnia 16 czerwca 2004 roku w sprawie pozwolenia na budowę II, III i IV etapu projektu. Decyzje te zostały zaskarżone przez Stowarzyszenie Ligi Ochrony Przyrody, Stowarzyszenie Przyjazne Miasto, Stowarzyszenie Zielony Mokotów, Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Politechnika” oraz przez cztery osoby fizyczne.

W dniu 4 lipca 2001 roku spółka Fort Mokotów sp. z o.o. otrzymała Decyzję WZiZT wydaną przez Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu całego terenu osiedla Marina Mokotów. Na skutek wniesionego odwołania od Decyzji WZiZT Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydało w dniu 16 listopada 2001 roku ostateczną decyzję utrzymującą w mocy Decyzję WZiZT. W następstwie skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie i Decyzję WZiZT Wojewódzki Sąd Administracyjny w dniu 1 czerwca 2005 roku uchylił obydwie te decyzje, stwierdzając, że zostały wydane z naruszeniem prawa, a także postanowił o wstrzymaniu wykonania Decyzji WZiZT. Wyrok ten został zaskarżony przez spółkę Fort Mokotów sp. z o.o. do naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z dnia 7 lipca 2006 roku utrzymał w mocy orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2005 roku. W następstwie tego orzeczenia Decyzja WZiZT została uchylona. Obecnie sprawa jest przekazywana ponownie do właściwego organu administracji publicznej, który będzie prowadził nowe postępowanie w zakresie ustalenia warunków zabudowy dla osiedla Marina Mokotów.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego powoduje zagrożenie dla ukończenia jednego z budynków (stanowiącego około 9,6% projektu Marina Mokotów) z następujących powodów. Strony, które zaskarżyły Decyzję WZiZT, wyraziły już zamiar wznowienia postępowań dotyczących pozwoleń na budowę wydanych na podstawie Decyzji WZiZT. Jeżeli te postępowania zostaną wznowione, może mieć to wpływ na wybudowanie wspomnianego budynku, dla którego nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na użytkowanie. Oznacza to, iż jeśli pozwolenie na budowę tego budynku zostanie uchylone, budowa może zostać zatrzymana do czasu zakończenia właściwych postępowań.

Według Zarządu ryzyko dotyczy obecnie jednego budynku mieszkalnego, jednakże jest ono ograniczone w czasie, gdyż pozwolenie na użytkowanie tego budynku powinno zostać wydane do listopada 2006 roku. Dlatego też, jeżeli pozwolenie na użytkowanie zostanie wydane, zanim pozwolenie na budowę zostanie uchylone (co oznacza niekorzystne dla Fort Mokotów rozstrzygnięcie sprawy), ryzyko skutecznego wzruszenia pozwolenia na użytkowanie

będzie ograniczone. Uchylenie pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy zostało już wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie, nie powinno mieć wpływu na takie pozwolenie na użytkowanie oraz na korzystanie z budynku.

W odniesieniu do ukończonych budynków na terenie Mariny Mokotów, dla których zostały wydane ostateczne pozwolenia na użytkowanie, konsekwencje uchylecia Decyzji WZiZT są ograniczone.

Podsumowując, należy dodać, że zgodnie z ogólnymi zasadami postępowania administracyjnego w Polsce w sytuacji, w której uchylenie decyzji administracyjnej powoduje szkodę dla strony postępowania (np. inwestora m.in. Fort Mokotów sp. z o.o.), w którym została wydana, strona taka może dochodzić odszkodowania od organu, który orzekł o uchyleniu decyzji.

XXXIV. INFORMACJE DODATKOWE

1 Kapitał zakładowy na dzień zatwierdzenia Prospektu

1.1 Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 21.344.490 zł i dzieli się na 21.344.490 Nowych Akcji Serii A, które powstały w wyniku połączenia dawnych akcji serii A-D, F oraz 81.000 Akcji serii G na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 9 sierpnia 2006 r. Ponadto w tym samym dniu Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zamianie wszystkich imiennych akcji Spółki na akcje na okaziciela.

Wszystkie Akcje, o których mowa powyżej, zostały w pełni opłacone.

W dniu 2 sierpnia 2006 roku Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę, na mocy której umorzyło 417.150 Akcji serii E i 92.700 Akcji serii G oraz obniżyło kapitał zakładowy Spółki o 509.850 PLN do kwoty 21.344.490 PLN. Tego samego dnia Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 5 (zmienioną w dniu 9 sierpnia 2006 r.) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 509.850 PLN, tj. do kwoty 21.854.340 PLN poprzez emisję:

- 172.200 Akcji serii H na okaziciela o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda;
- 92.700 Akcji serii I na okaziciela o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda;
- 96.750 Akcji serii J na okaziciela o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda;
- 148.200 Akcji serii L na okaziciela o wartości nominalnej 1 PLN (1 złoty) każda.

Na podstawie uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia Emitenta, o którym mowa powyżej, 77.700 Akcji serii H, 92.700 Akcji serii I oraz 148.200 Akcji serii L zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej Januszowi Zalewskiemu, 72.000 Akcji serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej Januszowi Stolarczykowi, 22.500 Akcji serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej Terry'emu Roydonowi i 96.750 Akcji serii J zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji prywatnej powiernikowi, który został wybrany przez Zarząd Spółki (jest to Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.), w celu administrowania nabywaniem Akcji przez osoby uprawnione w ramach jednego z planów motywacyjnych opisanych w Rozdziale XXX *Pracownicy*. Na dzień zatwierdzenia Prospektu wszystkie wyżej wymienione akcje z wyjątkiem 96.750 Akcji serii J oraz 74.100 Akcji serii L zostały subskrybowane, jednakże nie zostały jeszcze zarejestrowane przez właściwy sąd.

W związku z połączeniem akcji, o którym mowa powyżej, w Nowe Akcje Serii A, Zarząd planuje zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu zmianę oznaczenia Akcji serii H, I, J, L po ich rejestracji na, odpowiednio, akcje serii B, C, D i E.

Statut Emitenta przewiduje również utworzenie funduszu rezerwowego i dopuszcza możliwość utworzenia funduszy celowych (w tym kapitału celowego na pokrycie strat Spółki).

1.2 Akcje, które nie reprezentują kapitału

Nie istnieją inne akcje niż akcje Emitenta tworzące kapitał zakładowy.

1.3 Akcje będące w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub podmiotów zależnych Emitenta

Emitent lub podmioty zależne od Emitenta nie posiadają na dzień zatwierdzenia Prospektu jakichkolwiek Akcji Emitenta.

1.4 Zamienne, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami

Nie istnieją zamienne, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami dotyczące Emitenta.

1.5 Wszelkie prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału docelowego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału zakładowego

Pkt. 3.2.8-3.2.13 Statutu upoważniają Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego. Emisja akcji w granicach kapitału docelowego wymaga uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. Wyłączenie prawa poboru przysługujące obecnym akcjonariuszom Spółki przy emisji akcji w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej. Postanowienia Statutu w tym zakresie mają następującą treść:

- „3.2.8 Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 5.626.000 (słownie: pięć milionów sześćset 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 3.900.000 złotych wygasa z upływem 1 roku od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 9 sierpnia 2006 r. 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 2 z dnia 9 sierpnia 2006 r.
- 3.2.9 Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
- 3.2.10 Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.
- 3.2.11 Z zastrzeżeniem pkt. 3.2.9 powyżej oraz pkt. 3.2.12 poniżej i o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.
- 3.2.12 Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. Ponadto zgody Rady Nadzorczej wymagają następujące czynności:
- (i) zawieranie umów o submisję inwestycyjną lub submisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji, jak również zawieranie umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wystawiane byłyby kwity depozytowe na akcje;
 - (ii) podejmowanie działań w celu dematerializacji akcji oraz zawieranie umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji;
 - (iii) podejmowanie działań w celu emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.
- 3.2.13 Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w punkcie 3.2.8, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w punkcie 3.2.8”.

1.6 Kapitał dowolnego członka Grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji

Nie istnieje kapitał członka Grupy będącego przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, z wyjątkiem planów motywacyjnych dotyczących kapitału zakładowego Dom Development opisanych w Rozdziale XXVIII *Wynagrodzenie i świadczenia*.

1.7 Dane historyczne na temat kapitału zakładowego za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie miały miejsca zmiany kapitału zakładowego Emitenta.

Na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 lutego 2003 roku wartość nominalna akcji została obniżona z 9,00 zł (dziewięć złotych) do 1,00 zł (jeden złoty).

2 Skonsolidowane dane finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2006 r.

2.1 Skonsolidowany bilans

AKTYWA	30.06.2006	31.12.2005
	(niebadane)	(badane)
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne i prawne	334.749,54	394.040,02
Rzeczowe aktywa trwałe.....	7.607.499,57	7.265.349,21
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	512.349,00	559.044,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.462.980,93	8.217.709,93
Długoterminowe należności.....	927.730,36	927.730,36
Aktywa trwałe razem.....	20.845.309,40	17.363.873,52
Aktywa obrotowe		
Zapasy.....	389.419.379,71	372.091.159,86
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	30.606.323,04	56.934.316,66
Pozostałe aktywa obrotowe.....	46.194.752,16	53.457.712,47
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148.302.197,35	73.837.309,98
Aktywa obrotowe razem.....	614.522.652,26	556.320.498,97
Aktywa razem.....	635.367.961,66	573.684.372,49

2.1 Skonsolidowany bilans (ciąg dalszy)

PASYWA	30.06.2006	31.12.2005
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	21.854.340,00	21.854.340,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	11.451.033,98	10.819.818,87
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	415.567,16	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	79.301.372,14	53.403.253,44
Niepodzielony wynik finansowy	78.920.800,01	47.333.300,40
Kapitał własny razem	191.943.113,29	133.410.712,71
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty i pożyczki długoterminowe	111.786.221,27	78.332.948,91
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38.758.223,63	22.275.290,19
Obligacje	81.533.972,09	51.553.445,40
Inne	1.108.438,70	3.567.210,05
Zobowiązania długoterminowe razem	233.186.855,69	155.728.894,55
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	135.979.023,34	134.885.296,23
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	46.022.543,70	107.035.211,89
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	1.749.494,28	1.884.426,38
Rezerwy krótkoterminowe	3.004.752,24	4.377.880,98
Rozliczenia międzyokresowe	23.482.179,12	36.361.949,75
Zobowiązania krótkoterminowe razem	210.237.992,68	284.544.765,23
Zobowiązania razem	443.424.848,37	440.273.659,78
Pasywa razem	635.367.961,66	573.684.372,49

2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2006	2005
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	349.075.362,04	192.024.809,50
Koszt własny sprzedaży	244.885.200,95	149.250.551,44
Zysk brutto ze sprzedaży	104.190.161,09	42.774.258,06
Koszty sprzedaży	10.441.476,35	9.575.465,68
Koszty ogólnego zarządu	17.462.643,80	17.750.410,17
Pozostałe przychody operacyjne	2.293.168,76	1.680.709,11
Pozostałe koszty operacyjne	5.546.191,29	1.063.706,90
Zysk na działalności operacyjnej	73.033.018,42	16.065.384,42
Przychody finansowe	1.622.167,68	2.291.746,32
Koszty finansowe	3.150.570,36	4.712.642,87
Zysk brutto	71.504.615,74	13.644.487,87
Podatek dochodowy	13.528.997,43	2.045.243,18
Zysk netto	57.975.618,31	11.599.244,69
Zysk na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy	2,65	0,53
Rozwodniony	2,65	0,53

2.3 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2006	2005
	(niebadane)	(niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	71.504.615,74	13.644.487,87
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	796.708,87	863.224,35
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(515.989,55)	619.674,46
Zysk (strata) na inwestycjach	(133.804,91)	(47.520,52)
Koszty z tytułu odsetek	3.689.659,88	6.996.637,82
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(1.373.128,57)	(28.665.832,70)
Zmiana stanu zapasów	(17.328.219,85)	(39.170.770,62)
Zmiana stanu należności	26.327.993,62	(2.018.586,49)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem	(607.049,87)	(13.639.706,82)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5.616.810,49)	33.727.231,60
Inne korekty	603.477,27	(1.143.921,97)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	77.347.452,13	(28.889.083,01)
Odsetki zapłacone	(2.713.675,20)	(6.361.669,42)
Zapłacony podatek dochodowy	(1.184.261,46)	(793.928,32)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	73.449.515,48	(36.044.680,75)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	—	9.999.972,80
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	427.005,75	54.721,30
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.372.769,58)	(1.210.153,35)
Nabycie aktywów finansowych		
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(945.763,83)	8.844.540,75
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	37.220.310,00	51.572.195,32
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30.000.000,00	—
Splata kredytów i pożyczek	(65.210.938,96)	(28.798.100,00)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(48.235,32)	(48.574,98)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1.961.135,72	22.725.520,34
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	74.464.887,37	(4.474.619,66)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	73.837.309,98	78.684.842,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	148.302.197,35	74.210.223,11

3 Statut

3.1 Przedmiot działalności Emitenta

Zgodnie z pkt. 2 Statutu Spółki przedmiot przedsiębiorstwa Spółki obejmuje:

- budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami;
- budowę lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym;
- kupno, sprzedaż i wytwarzanie surowców, produktów gotowych i półproduktów przemysłowych, w szczególności związanych z budownictwem;
- eksport i import wszelkich produktów, artykułów i technologii, w szczególności związanych z budownictwem;
- świadczenie usług w zakresie reklamy i konsultingu;
- prowadzenie innej działalności i świadczenie innych usług przeznaczonych do działalności wymienionej powyżej lub z nią związanych;
- działalność rachunkowo-księgowa;
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

3.2 Podsumowanie wszystkich postanowień Statutu Emitenta oraz regulaminów Emitenta odnoszących się do członków organów zarządzających i nadzorczych

3.2.1 Zarząd

Zarząd składa się z czterech do ośmiu członków, w tym Prezesa, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu. Do dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez Ofertę Zarząd jest powoływany zgodnie z przepisami KSH. Od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego poprzez Ofertę akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji w Spółce posiadać będzie uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, jak również Wiceprezesa Zarządu, który zgodnie z regulaminem Zarządu jest odpowiedzialny za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki będzie uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) członków Zarządu. Powyższe uprawnienie będzie wykonywane przez akcjonariusza poprzez dostarczenie Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu. Pozostali członkowie Zarządu będą powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą.

Zarząd jest wykonawczym organem Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki, które nie są zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej na mocy przepisów prawa, Statutu lub uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Składanie oświadczeń woli i podpisywanie w imieniu Spółki wymaga współdziałania dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i prokurenta.

Zarząd pracuje na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Regulamin Zarządu, który jest dokumentem podporządkowanym wobec Statutu i Kodeksu Spółek Handlowych i nie może uchylać lub zmieniać żadnych postanowień Statutu ani Kodeksu Spółek Handlowych, zawiera postanowienia techniczne, które szczegółowo regulują skład Zarządu, wykonywanie zarządu, szczególne obowiązki członków Zarządu, odpowiedzialność, udzielanie pełnomocnictw, sposób zwoływania i prowadzenia posiedzeń Zarządu, prowadzenie protokołów i archiwizowanie dokumentów, uczestnictwo członków Zarządu w Walnych Zgromadzeniach, jak również sposób ustalania wynagrodzenia członków Zarządu.

Regulamin Zarządu jest zamieszczony na stronie internetowej Spółki.

3.2.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego, powoływanych na wspólną kadencję trzech lat. Do dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez Ofertę Rada Nadzorcza jest powoływana zgodnie z przepisami KSH. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest powoływany i odwoływany przez Walne Zgromadzenie spośród niezależnych członków Rady w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. W przypadku gdy Rada Nadzorcza jest wybierana w drodze głosowania oddzielnymi grupami, składa się ona z dziewięciu członków. Od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez Ofertę akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki będzie przysługiwało osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki będzie 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. W przypadku wyboru Rady Nadzorczej na drodze głosowania w grupach na podstawie art. 385 Kodeksu Spółek Handlowych, Przewodniczący Rady Nadzorczej będzie wyznaczany przez akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki. Powyższe uprawnienia będą wykonywane przez akcjonariusza w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Poza sprawami określonymi w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych i innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- (i) wyrażanie zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu;
- (ii) wyrażanie zgody na zawarcie przez spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi;
- (iii) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
- (iv) wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę umów o subemisję akcji.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, jednakże może powoływać spośród swoich członków komitety, które przygotowują określone sprawy do rozpatrzenia na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może ponadto delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. W przypadku wyboru Rady Nadzorczej grupami, każda grupa ma prawo delegować jednego z wybranych przez siebie członków Rady Nadzorczej do stałego indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.

Rada działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu określającego jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Regulamin Rady Nadzorczej, który jest dokumentem podrzędnym wobec Statutu i Kodeksu Spółek Handlowych i nie może uchylać lub zmieniać żadnych postanowień Statutu ani Kodeksu Spółek Handlowych, zawiera przepisy, które szczegółowo regulują skład Rady Nadzorczej, jej kolegalność i komitety, zakres kompetencji Rady Nadzorczej, poufność, która musi być zachowywana przez jej członków, sposób zwoływania i prowadzenia posiedzeń Rady Nadzorczej, prowadzenie protokołów z posiedzeń, szczególne obowiązki członków Rady Nadzorczej, uczestnictwo członków Rady Nadzorczej w Walnym Zgromadzeniu i sposób oraz zasady ustalania wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

Regulamin Rady Nadzorczej jest zamieszczony na stronie internetowej Spółki.

3.3 Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami Emitenta

Statut Spółki nie przewiduje żadnych praw, przywilejów ani ograniczeń związanych z akcjami Emitenta.

Dom Development B.V. jako akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki posiada lub będzie posiadał na podstawie Statutu m.in. uprawnienia osobiste do powoływania określonej liczby członków organów Spółki.

3.4 Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa

Wiele spośród uprawnień związanych z akcjami nie może być swobodnie ograniczanych ani wyłączanych (np. prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami, prawo zaskarżania uchwał, prawo do informacji na Walnym Zgromadzeniu). Przepisy KSH, na podstawie których prawa te zostały przyznane akcjonariuszom, mają charakter bezwzględnie obowiązujący albo semiimperatywny (co oznacza, że Statut może jedynie przyznawać akcjonariuszom prawa dalej idące, a nie może wyłączać albo ograniczać praw przyznanych na podstawie KSH).

Nie jest jednak tak, że KSH wyłącza możliwość zmiany lub pozbawienia wszelkich uprawnień przypadających akcjonariuszom. Zgodnie z art. 433 § 2 KSH w interesie Spółki Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części. Uchwała Walnego Zgromadzenia w tej sprawie wymaga większości 4/5 głosów. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu pisemnej opinii uzasadniającej powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia. Ponadto w związku z upoważnieniem Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, prawo poboru może być wyłączone przez Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej w przypadku podwyższania kapitału na podstawie tego upoważnienia.

Niektóre uprawnienia akcjonariuszy mogą być zmieniane lub ograniczane przez zmianę Statutu. Uchwała w sprawie zmiany Statutu wymaga większości $\frac{3}{4}$ głosów. Ponadto stosownie do art. 415 § 3 KSH uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy. W przypadku Spółki określone uprawnienia osobiste posiadać będzie akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki, tj. od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w ramach Oferty Dom Development B.V.

Statut przewiduje możliwość umorzenia akcji. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają być umarzane (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych). Nabycie akcji własnych przez Spółkę nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia,

z zastrzeżeniem przypadku określonego w art. 393 pkt 6 KSH, a jedynie zgody Rady Nadzorczej. W pozostałym zakresie do umorzenia stosuje się przepisy KSH.

Ustawa o Ofercie Publicznej przewiduje również przymusowy wykup akcji, którego szczegółowy tryb przeprowadzania został określony w odpowiednim Rozporządzeniu Ministra Finansów.

3.5 Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji mają prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w niniejszym Statucie, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą lub akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które powinno być dokonane przynajmniej na trzy tygodnie przed terminem Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu Spółki powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wskazuje na piśmie Zarząd. W przypadku gdy Zarząd nie wskaże Przewodniczącego przed wyznaczoną godziną rozpoczęcia obrad, stosuje się przepisy art. 409 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.

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 niniejszego Statutu stanowią inaczej. 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 wnioski akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości $\frac{3}{4}$ głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Szczegółowe zasady i tryb zwoływania oraz przeprowadzania obrad przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia przyjęty na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki dnia 9 sierpnia 2006 roku, który wszedł w życie w dniu 5 września 2006 r.

Zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk GPW Regulamin Walnego Zgromadzenia przewiduje, że odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia możliwa jest jedynie w uzasadnionych, nadzwyczajnych okolicznościach oraz w przypadku gdy stanie się ono bezprzedmiotowe. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w trybie przewidzianym dla zwoływania Walnego Zgromadzenia, przy zapewnieniu zminimalizowania ujemnych skutków dla akcjonariuszy.

Regulamin Walnego Zgromadzenia szczegółowo określa także zasady zarządzania przerw w obradach oraz wznowiania obrad.

Regulamin Walnego Zgromadzenia jest dostępny na stronie internetowej Spółki.

3.6 Opis postanowień Statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie kontroli nad Emitentem

Możliwość uzyskania kontroli nad Emitentem jest znacznie ograniczona w świetle praw przysługujących większościowemu akcjonariuszowi Spółki – Dom Development B.V. – który po przeprowadzeniu Oferty będzie posiadał nie mniej niż 50,1% akcji Spółki. Dom Development B.V. od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w ramach Oferty posiadać będzie uprawnienia osobiste dotyczące powoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki (opisane w pkt 3.2 *Podsumowanie wszystkich postanowień Statutu Emitenta oraz regulaminów Emitenta odnoszących się do członków organów zarządzających i nadzorczych powyżej*).

Ponadto, możliwość uzyskania kontroli nad Emitentem jest znacznie ograniczona wskutek wymogu przewidzianego Statutem Spółki, zgodnie z którym uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być ważne podjęte jedynie w przypadku obecności na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 50,1% wszystkich głosów. Oznacza to wymóg obecności Dom Development B.V. na każdym Walnym Zgromadzeniu Spółki, które ma podjąć ważną uchwałę.

Możliwość uzyskania kontroli nad Emitentem jest dodatkowo znacznie ograniczona przez regulacje dotyczące procesu podejmowania decyzji w Radzie Nadzorczej Spółki, która może podejmować ważne uchwały jedynie jeżeli, między innymi, na danym posiedzeniu jest obecna połowa członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Dom Development B.V. Postanowienie to będzie skuteczne od dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w ramach Oferty i powołaniu członków Rady Nadzorczej przez Dom Development B.V.

3.7 Wskazanie postanowień Statutu lub regulaminów Emitenta, jeśli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Ani Statut Spółki, ani regulaminy obowiązujące w Spółce nie zawierają postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza. Obowiązki takie wynikają jednakże z Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

3.8 Opis warunków nałożonych zapisami Statutu lub regulaminami Emitenta, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne, niż określone wymogami obowiązującego prawa

Z zastrzeżeniem wymogu obecności akcjonariuszy posiadających co najmniej 50,1% wszystkich głosów na każdym Walnym Zgromadzeniu, Statut Spółki ani regulaminy w niej obowiązujące nie zawierają postanowień odnośnie do zmian w kapitale, które są bardziej rygorystyczne, niż te określone wymogami Kodeksu Spółek Handlowych.

XXXV. ISTOTNE UMOWY

Poniżej zostało sporządzone podsumowanie wszystkich istotnych umów, innych niż umowy zawarte w normalnym toku działalności, których stroną jest Emitent lub spółki z Grupy.

1 Umowy kredytowe zawarte przez Emitenta

1.1 Umowa kredytowa zawarta z EBRD i umowy z nią związane

1.1.1 Umowa kredytowa z dnia 19 marca 2003 roku zawarta z EBRD

Na mocy umowy EBRD udzielił Emitentowi kredytu w dwóch oddzielnych transzach w kwocie nie przekraczającej 30.000.000 EUR lub jej równowartości w USD: (i) transza A obejmująca kredyt odnawialny w wysokości 15.000.000 EUR lub jej równowartości w USD, (ii) transza B obejmująca kredyt odnawialny wynoszący 15.000.000 EUR lub jego równowartość w USD. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie nabycia gruntów i realizację dużych budowlanych projektów mieszkaniowych.

Kredyt jest wypłacany okresowo w okresie udostępnienia w jednej lub większej liczbie wypłat dokonywanych w kwotach nie niższych niż 1.000.000 EUR lub ich równowartości w USD. Okres udostępnienia transzy A rozpoczyna się w dniu zawarcia umowy, tj. 19 marca 2003 r., a kończy się w dniu przypadającym po 24 miesiącach od dnia zawarcia umowy. Okres udostępnienia transzy B kredytu rozpoczyna się w dniu otrzymania przez Emitenta nowego kapitału w postaci przychodów netto ze sprzedaży nowo wyemitowanych akcji Emitenta w kwocie co najmniej 15.000.000 EUR uzyskanych w drodze publicznej emisji akcji i dopuszczenia ich do obrotu na GPW lub w drodze emisji prywatnej, a kończy się w dniu przypadającym po 7 latach od dnia zawarcia umowy. Na dzień zatwierdzenia Prospektu zadłużenie z tytułu niniejszej umowy nie istnieje. Począwszy od pierwszego dnia drugiego roku finansowego po dniu uzyskania nowego kapitału Emitent zapłaci na rzecz banku dodatkową kwotę opartą na AROC (*annualised return on capital* – rocznej stopie rentowności kapitału) Emitenta na koniec każdego kwartału roku finansowego obliczaną zgodnie z poniższą tabelą:

AROC %	Narzut z tytułu AROC
Poniżej 10%	0
10%-27%	30% x AROC
Powyżej 27%	28% x AROC

Emitent zapłaci odsetki od kwoty głównej każdej wypłaty wymagane okresowo w każdym okresie naliczania odsetek z tytułu danej wypłaty według zmiennej rocznej stopy procentowej. W przypadku spłacenia, niewypłacenia bądź anulowania którejkolwiek z transz kredytu lub obu transz przed upływem 3 lat (w odpowiednim okresie) od dnia zawarcia umowy Emitent zobowiązany będzie do zapłaty oprocentowania dodatkowego stanowiącego równowartość różnicy pomiędzy łączną kwotą odsetek faktycznie zapłaconych z tytułu każdej transzy kredytu w ciągu 3 lat od dnia zawarcia umowy a kwotą stanowiącą równowartość 13% w skali roku od tych samych wypłaconych kapitałów. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki w wysokości 2% rocznie oraz odpowiedniej stopy procentowej mającej zastosowanie w danym czasie zgodnie z postanowieniami umowy. Emitent spłaci każdy kredyt odnawialny w ramach transz w następnym terminie płatności odsetek przypadającym bezpośrednio po wypłacie w walucie, w której ta wypłata została wyrażona.

Umowa zawiera zobowiązanie Emitenta do utrzymania i spowodowania utrzymania przez podmioty z nim powiązane ubezpieczenia od strat, szkód i odpowiedzialności. Emitent zobowiązany jest utrzymywać wskaźniki całkowitej sumy zobowiązań do całkowitej sumy kapitału na poziomie nie wyższym niż 3:1. Kwota kapitału własnego oraz pożyczek udzielonych przez akcjonariuszy wynosić będzie przynajmniej 15.000.000 EUR. Emitent w jakimkolwiek czasie po zawarciu umowy utrzyma kapitał własny, w tym pożyczki akcjonariuszy oraz zobowiązania antresolowe na poziomie co najmniej 40% zobowiązania uprzywilejowanego.

Umowa zawiera zobowiązanie Emitenta m.in. do nieustalania i niewypłacania dywidendy i nieprzeznaczania lub niedzielenia kapitału zakładowego lub jakichkolwiek zysków, niezakupowania, umarzania lub nienabywania w inny sposób jakiegokolwiek udziału w kapitale Emitenta i niewykonywania innej opcji dotyczącej takiego kapitału, nieustanawiania i niezezwalania na ustanowienie jakiegokolwiek obciążenia majątku, przychodów lub innych obecnych lub przyszłych aktywów Emitenta przekraczających 500.000 EUR bez uprzedniej zgody banku. Powyższe zobowiązanie odnosi się także do spółek realizujących. Ponadto, Emitent zobowiązał się nie zawierać i nie zobowiązywać się do zawarcia lub zatwierdzania żadnych umów z następującymi akcjonariuszami: Dom Development B.V., Woodsford Consulting Limited lub jej podmiotami powiązanymi, akcjonariuszami: Jarosławem Szanajcą, Grzegorzem Kielpszem oraz spowodować, aby spółki realizujące nie zawierały, nie zobowiązywały się do zawarcia, a także nie zatwierdzały umów ze swoimi akcjonariuszami. Uprzedniej zgody EBRD wymaga m.in. ustanawianie obciążenia na aktywach Emitenta, pozyskanie finansowania w innej instytucji finansowej, zmiana organizacji zarządu Emitenta, zmiana lub umorzenie kapitału Emitenta, zmiana Statutu.

1.1.2 *Umowa podporządkowania kredytodawcy uprzywilejowanego zawarta w dniu 19 marca 2003 r. przez EBRD z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na podstawie umowy Emitent i EBRD zobowiązali się wobec Banku Ochrony Środowiska S.A., iż prawa, udziały i roszczenia EBRD dotyczące zobowiązań finansowych Emitenta wobec tego banku z tytułu Umowy Kredytowej z dnia 19 marca 2003 r. będą zawsze podporządkowane zobowiązaniom Emitenta wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. wynikającym z zawartych umów kredytowych („zobowiązania uprzywilejowane”). Bank Ochrony Środowiska S.A. zobowiązał się niepodporządkowywać zobowiązań uprzywilejowanych jakimkolwiek innym zobowiązaniom Emitenta przed ustaniem zobowiązań uprzywilejowanych. EBRD może dokonać cesji praw wynikających z umowy za uprzednią zgodą Banku Ochrony Środowiska S.A. Umowa podlega prawu angielskiemu.

1.1.3 *Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy z dnia 19 marca 2003 r. zawarta pomiędzy Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą, Grzegorzem Kielpszem i EBRD*

Na podstawie umowy wszelkie zobowiązania Emitenta wobec akcjonariuszy będących stroną umowy będą zawsze podporządkowane zobowiązaniom wobec EBRD wynikającym z zawartej w dniu 19 marca 2003 r. Umowy Kredytowej. Podporządkowanie zobowiązań obowiązywać będzie aż do terminu spłaty zobowiązań wobec EBRD. Uprzedniej zgody EBRD wymaga m.in. podjęcie nowego przedsięwzięcia budowlano-mieszkaniowego, ustanawianie obciążenia na aktywach Emitenta, pozyskanie finansowania w innej instytucji finansowej, emisja papierów wartościowych, zawieranie jakichkolwiek umów dotyczących powierzenia osobie trzeciej prowadzenia spraw Emitenta, zmiana organizacji zarządu Emitenta (procedury wyboru członków Zarządu, liczby członków Zarządu), zmiana struktury kapitału Emitenta, zawieranie jakichkolwiek umów pomiędzy Emitentem a akcjonariuszami będącymi stroną umowy. Cesja praw wynikających z umowy wymaga zgody drugiej strony. Umowa podlega prawu angielskiemu.

1.1.4 *Umowa z dnia 7 sierpnia 2006 roku pomiędzy EBRD, Spółką, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą oraz Grzegorzem Kielpszem*

Zgodnie z tą umową EBOR udzielił Spółce zgody na emisję nowych akcji w ramach Oferty i zwolnił Spółkę z odpowiednich zobowiązań zawartych w Umowie Kredytowej z dnia 19 marca 2003 roku, dotyczących podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta i zmian Statutu. Ponadto, EBOR zwolnił Emitenta, ze skutkiem od dnia rozpoczęcia Oferty, z odpowiedzialności za wszelkie naruszenia, przypadki naruszenia oraz potencjalne przypadki naruszenia (zdefiniowane w Umowie Pożyczki), które mogą być spowodowane przeprowadzeniem Oferty, pod warunkiem że: (A) na dzień zwolnienia z odpowiedzialności nie istnieje zadłużenie na podstawie Umowy Kredytu; oraz (B) ze skutkiem od dnia takiego zwolnienia Emitent nie może dokonywać wypłat z Umowy Kredytowej do czasu, gdy Umowa Kredytowa nie zostanie zmieniona w zakresie odzwierciedlającym Status Spółki po przeprowadzonej Ofercie.

Zgodnie z tą umową EBOR definitywnie zrzekł się, ze skutkiem na dzień zakończenia Oferty, uprawnień wynikających z niektórych postanowień Umowy Kredytowej dotyczących: (i) obowiązku otrzymania przez Spółkę uprzedniej pisemnej zgody EBOR na zadeklarowanie przez Spółkę wypłaty lub wypłatę dywidendy przez Spółkę oraz (ii) obowiązku otrzymania przez Spółkę uprzedniej pisemnej zgody EBOR na zmianę biegłego rewidenta Spółki.

Ponadto EBOR zwolnił Spółkę ze zobowiązań, ze skutkiem od dnia rozpoczęcia Oferty, wynikających z niektórych postanowień Umowy Kredytu dotyczących: (i) obowiązku otrzymania przez Spółkę uprzedniej pisemnej zgody EBOR na obciążenie majątku, przychodów lub innych obecnych lub przyszłych aktywów w kwocie przekraczającej 500.000 EUR, (ii) przekazywania określonych informacji EBOR przez Spółkę, (iii) przygotowania prognozy dotyczącej przepływów środków pieniężnych na 24 miesiące, z wyprzedzeniem przynajmniej 30 dni przed upływem 5. rocznicy zawarcia Umowy Kredytowej, (iv) obowiązku otrzymania przez Spółkę uprzedniej pisemnej zgody EBOR na zatwierdzenie budżetu rocznego Spółki oraz (v) obowiązku otrzymania przez Spółkę uprzedniej pisemnej zgody EBOR na obciążenie aktywów w łącznej kwocie przekraczającej 7,000,000 EUR lub równowartość tej kwoty w innych walutach. Ww. zwolnienie ze zobowiązań jest uwarunkowane takim samym warunkiem jak w punktach (A) oraz (B) powyżej – ze skutkiem od dnia takiego zwolnienia Spółka nie będzie dokonywała żadnych wypłat z kredytu do czasu, kiedy w odniesieniu do takiego zobowiązania zostaną dokonane odpowiednie zmiany Umowy Kredytowej lub Spółka, lub odpowiednio akcjonariusze (tzn. Dom Development B.V., Jarosław Szanajca oraz Grzegorz Kielpsz) potwierdzą w formie pisemnej, że zwolnienie ze zobowiązania nie jest im niezbędne i jest ono ponownie obowiązujące.

Ponadto zgodnie z tą umową EBOR zgodził się na rozwiązanie umowy joint venture pomiędzy Dom Development B.V., Gres Investi sp. z o.o. oraz Jarosławem Szanajcą z dnia 27 marca 1998 r. ze skutkiem na dzień zakończenia Oferty.

Oprócz powyższego, zgodnie z umową EBOR zgodził się także na uchylenie lub zwolnienie akcjonariuszy Spółki (tzn. Dom Development B.V., Jarosława Szanajcę oraz Grzegorza Kielpsza) ze zobowiązań wynikających z niektórych (odpowiadających uchylonym lub zwolnionym zobowiązaniom Spółki z Umowy Kredytowej) postanowień zawartych w „Umowie podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy” zawartej dnia 19 marca 2003 r. pomiędzy Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą, Grzegorzem Kielpszem oraz EBOR.

Umowa jest rządzona prawem angielskim.

1.2 Umowy kredytowe zawarte z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

1.2.1 *Umowa kredytu inwestycyjnego złotowego nr 14/2004/I/287 z dnia 6 września 2004 roku zawarta z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił Emitentowi kredytu inwestycyjnego na kwotę 23.350.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie lub refinansowanie zakupu nieruchomości gruntowych do wysokości 80% ceny zakupu przeznaczonych na potrzeby realizowanych przez Emitenta projektów budowlanych w zakresie budownictwa mieszkaniowego lub do dalszej odsprzedaży.

Kredyt udzielony jest na okres od dnia 6 września 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. Kredyt zostanie wykorzystany przez Emitenta w terminie do dnia 30 czerwca 2005 r. Emitent zobowiązał się do całkowitej spłaty kredytu do dnia 31 grudnia 2006 r. Spłata kredytu dokonywana jest w 6 równych ratach miesięcznych (ostatnia rata jest ratą wyrównawczą). Oprocentowanie jest stałe w okresach kredytowania odpowiadających okresowi przyjętej stawki bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według stopy procentowej obowiązującej dla należności przeterminowanych w danym okresie. Od wcześniejszej spłaty kredytu pobierana jest prowizja rekompensacyjna w wysokości 0,2% od przedterminowo spłaconej kwoty kredytu, w przypadku pisemnego powiadomienia banku o wcześniejszej spłacie. W przypadku wcześniejszej spłaty dokonanej bez wcześniejszego powiadomienia pobierana jest prowizja rekompensacyjna w podwójnej wysokości, tj. 0,4% od przedterminowo spłaconej kwoty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 6 września 2004 r.; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Emitenta w złotych, który jest prowadzony przez BOŚ S.A. III O/Warszawa; (iii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Emitenta w USD, który jest prowadzony przez BOŚ S.A. III O/Warszawa; (iv) każdorazowy wpis hipoteki do księgi wieczystej nabywanych nieruchomości gruntowych; (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 35.025.000 złotych.

Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy kredytu było przedstawienie przez Emitenta zgodnie z umową podporządkowania kredytodawcy uprzywilejowanego z dnia 19 marca 2003 r. pisemnej zgody EBRD na zaciągnięcie powyższego kredytu celem uprzywilejowania należności Banku Ochrony Środowiska S.A. w stosunku do kredytu udzielonego przez EBRD.

1.2.2 *Umowa kredytu inwestycyjnego złotowego nr 7/2005/I/287 z dnia 8 sierpnia 2005 roku zawarta z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił Emitentowi kredytu inwestycyjnego na kwotę 35.000.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie lub refinansowanie zakupu nieruchomości gruntowych do wysokości 80% ceny zakupu przeznaczonych na potrzeby realizowanych przez Emitenta projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego lub do dalszej odsprzedaży.

Kredyt udzielony jest na okres od dnia 8 sierpnia 2005 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. Kredyt zostanie wykorzystany przez Emitenta w terminie do dnia 31 grudnia 2006 r. Emitent zobowiązał się do całkowitej spłaty kredytu do dnia 31 grudnia 2007 r. Spłata kredytu dokonywana jest w 12 równych ratach miesięcznych (ostatnia rata jest ratą wyrównawczą). Oprocentowanie jest stałe w okresach kredytowania odpowiadających okresowi przyjętej stawki bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według stopy procentowej obowiązującej dla należności przeterminowanych w danym okresie. Od wcześniejszej spłaty kredytu pobierana jest prowizja rekompensacyjna w wysokości 0,2% od przedterminowo spłaconej kwoty kredytu, w przypadku

pisemnego powiadomienia banku o wcześniejszej spłacie. W przypadku wcześniejszej spłaty dokonanej bez wcześniejszego powiadomienia pobierana jest prowizja rekompensacyjna w podwójnej wysokości, tj. 0,4% od przedterminowo spłaconej kwoty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 8 sierpnia 2005 r.; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Emitenta w złotych, który jest prowadzony przez BOŚ S.A. III O/Warszawa; (iii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Emitenta w USD, który jest prowadzony przez BOŚ S.A. III O/Warszawa; (iv) każdorazowy wpis hipoteki do księgi wieczystej nabywanych nieruchomości gruntowych; (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 52.500.000 złotych.

Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy kredytu było przedstawienie przez Emitenta zgodnie z umową podporządkowania kredytodawcy uprzywilejowanego z dnia 19 marca 2003 r. pisemnej zgody EBRD na zaciągnięcie powyższego kredytu celem uprzywilejowania należności Banku Ochrony Środowiska S.A. w stosunku do kredytu udzielonego przez EBRD.

1.2.3 *Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego złotowego nr 1/2006/O/287 z dnia 18 maja 2006 roku zawarta z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił Emitentowi kredytu obrotowego nieodnawialnego w kwocie 40.000.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie lub refinansowanie zakupu nieruchomości gruntowych do wysokości 80% kosztów zakupu kredytowanych nieruchomości przeznaczonych na potrzeby realizowanych przez Emitenta projektów budowlanych w zakresie budownictwa mieszkaniowego lub do dalszej odsprzedaży.

Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 maja 2006 r. do dnia 30 września 2008 r. Emitent zobowiązał się do całkowitej spłaty kredytu do dnia 30 września 2008 r. Spłata kredytu dokonywana jest w 12 równych ratach miesięcznych (ostatnia rata jest ratą wyrównawczą). Oprocentowanie jest stałe w okresach kredytowania odpowiadających okresowi przyjętej stawki bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według stopy procentowej obowiązującej dla należności przeterminowanych w danym okresie. Od wcześniejszej spłaty kredytu pobierana jest prowizja rekompensacyjna w wysokości 0,2% od przedterminowo spłaconej kwoty kredytu, w przypadku pisemnego powiadomienia banku o wcześniejszej spłacie. W przypadku wcześniejszej spłaty dokonanej bez wcześniejszego powiadomienia pobierana jest prowizja rekompensacyjna w podwójnej wysokości, tj. 0,4% od przedterminowo spłaconej kwoty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 24 maja 2006 r.; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Emitenta w złotych, który jest prowadzony przez BOŚ S.A. III O/Warszawa; (iii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Emitenta w USD, który jest prowadzony przez BOŚ S.A. III O/Warszawa; (iv) każdorazowy wpis hipoteki zwykłej i kaucyjnej do księgi wieczystej nabywanych nieruchomości gruntowych; (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60.000.000 złotych.

Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy kredytu było przedstawienie przez Emitenta zgodnie z umową podporządkowania kredytodawcy uprzywilejowanego z dnia 19 marca 2003 r. pisemnej zgody EBRD na zaciągnięcie powyższego kredytu celem uprzywilejowania należności Banku Ochrony Środowiska S.A. w stosunku do kredytu udzielonego przez EBRD.

1.3 Umowy kredytowe zawarte z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.

1.3.1 *Umowa kredytu złotowego w rachunku bieżącym nr 270-1/2/RB/2006 z dnia 16 marca 2006 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. udzielił Emitentowi kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym w kwocie 40.000.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności.

Kredyt udzielony jest na okres od dnia 16 marca 2006 r. do dnia 15 marca 2007 r. Okres wykorzystania i okres spłaty kredytu upływa z dniem zakończenia okresu kredytowania, tj. z dniem 15 marca 2007 r. Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej stawce referencyjnej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. Odsetki od wykorzystanego kredytu za każdy okres obrotowy są pobierane z wolnych środków z rachunku. Spłata kredytu jest dokonywana bez odrębnych dyspozycji Emitenta z pierwszych wpływów na rachunek Emitenta do wysokości wolnych środków na tym rachunku, a w przypadku braku wolnych środków z pierwszych wpływów na ten rachunek. W przypadku niedokonania spłat w terminach należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie terminu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności na cele gospodarcze i mieszkaniowe określonej w uchwale zarządu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. obowiązujących w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest:

- (v) hipoteka kaucyjna łączna umowna do kwoty 50.000.000.00 złotych na: (a) prawach własności nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Pileckiego w rejonie ulic Płaskowickiej, Rolnej i projektowanej Gandhi, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr: WA2M/00223054/3, WA2M/00222507/7, WA2M/00222497/3, WA2M/00222510/1, WA2M/00222500/8, WA2M/00223684/8, WA2M/00175293/8, WA2M/00222355/6, WA2M/00222354/9, 353456, (b) na udziałach w prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Pileckiego w rejonie ulic Płaskowickiej, Rolnej i projektowanej Gandhi, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr: 353457, 353458, WA2M/00353321/6, WA2M/00353322/3, WA2M/00353323/0, WA2M/00353324/7, WA2M/00353325/4, 353328, WA2M/00353313/7, 353329, WA2M/00353326/1, (c) na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Księcia Bolesława, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr: WA1M/00438750/5, (d) na udziałach w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Księcia Bolesława, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr: WA1M/00390822/2, WA1M/00435196/2, WA1M/00435194/8, WA1M/00390823/9, WA1M/00390821/5;
- (vi) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 16 marca 2006 r.;
- (vii) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w PKO BP S.A. Oddział 9 w Warszawie, oraz
- (viii) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w PKO BP S.A. Oddział 1 w Warszawie.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. może przenieść wszelkie wierzytelności oraz prawa i obowiązki z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

1.3.2 *Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM zakup udzielonego w walucie polskiej nr 203-12228112/5/2004 z dnia 20 października 2004 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 30 czerwca 2004 r.*

Na mocy umowy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. udzielił Emitentowi kredytu w kwocie 33.830.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na częściowe refinansowanie kosztów zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Kruczkowskiego (dz. ew. nr 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5 z obrębu 5-06-02), o łącznej powierzchni 15.232 m².

Wypłata kredytu będzie dokonana jednorazowo w dniu wskazanym przez Emitenta w formie przelewu na rachunek prowadzony w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. Emitent będzie spłacał zadłużenie z tytułu kredytu do dnia 1 września 2006 r. w 14 równych, z wyjątkiem dwóch pierwszych, ratach miesięcznych. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym opartej o stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. Spłata zadłużenia Emitenta z tytułu kredytu i odsetek następuje w drodze potrącenia przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. swoich wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. W przypadku braku środków na rachunku potrącenie następuje z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie, a także prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Warszawie. W przypadku niedokonania spłat w terminach należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie terminu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności, w tym kredytów na cele gospodarcze i mieszkaniowe niebędących przedmiotem postępowania ugodowego określonej w uchwale zarządu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. obowiązujących w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane. Emitent może dokonać wcześniejszej spłaty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: i) hipoteka zwykła (na zabezpieczenie kapitału) w kwocie 33.830.000 złotych na nieruchomości objętej KW nr 103621 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, w skład której wchodzi działki o następujących numerach ew.: 26/1, 26/2, 26/3, 26/4 i 26/5 z obrębu 5-06-02 o łącznej pow. 15.232 m²; (ii) hipoteka kaucyjna do wysokości 8.795.800 złotych (na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów związanych z kredytem) ustanowiona na nieruchomości, o której mowa w pkt (i) powyżej; (iii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 20 października 2004 r.; (iv) klauzula upoważniająca do obciążenia rachunku bieżącego Emitenta, który zostanie założony w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 9 w Warszawie, pobrania środków z tego rachunku oraz dokonania potrącenia wierzytelności z tego rachunku w przypadku niespłacenia przez Emitenta wierzytelności; (v) klauzula upoważniająca do obciążenia rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 15 w Warszawie pobrania środków z tego rachunku oraz dokonania potrącenia wierzytelności z tego rachunku w przypadku niespłacenia przez Emitenta wierzytelności; (vi) klauzula upoważniająca do obciążenia rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 1 w Warszawie pobrania środków z tego rachunku oraz dokonania potrącenia wierzytelności z tego rachunku w przypadku niespłacenia przez Emitenta wierzytelności; (vii) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w III Oddziale Banku Ochrony Środowiska S.A.

w Warszawie z prawem do pobrania środków; (viii) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w Bank Millennium S.A. Oddział w Warszawie z prawem do pobrania środków; (ix) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w Deutsche Bank 24 S.A. Oddział Warszawa z prawem do pobrania środków.

W przypadku gdy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym, na której ustanowiono hipoteczne zabezpieczenie kredytu, została podzielona przez przeniesienie własności części tej nieruchomości na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, strony dokonują podziału hipoteki, o których mowa w pkt (i) i (ii) powyżej, pomiędzy dotychczasową nieruchomość i wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe i gruntowe. Przedmiotem podziału hipotek są hipoteki w kwocie odpowiadającej niespłaconemu zadłużeniu z tytułu kredytu. Podział hipoteki dokonywany jest z uwzględnieniem wysokości udziałów przypadających na poszczególne wydzielone lokale w nieruchomości wspólnej. Łączna kwota wydzielonych hipotek jest równa kwocie hipoteki, która uległa podziałowi.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. może przenieść wszelkie wierzytelności oraz prawa i obowiązki z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

1.3.3 *Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM zakup udzielonego w walucie polskiej nr 203-12228112/1/2005 z dnia 10 stycznia 2005 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. udzielił Emitentowi kredytu w kwocie 10.080.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na częściowe refinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Słomińskiego (dz. ew. nr 9/5 z obrębem 5-01-03) o powierzchni 5.521 m².

Wypłata kredytu będzie dokonana jednorazowo w dniu wskazanym przez Emitenta w formie przelewu na rachunek Emitenta prowadzony w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. Emitent będzie spłacał zadłużenie z tytułu kredytu do dnia 1 lipca 2007 r. w 20 równych ratach miesięcznych. Pierwsza rata jest ratą wyrównującą. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym opartej o stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. Spłata zadłużenia Emitenta z tytułu kredytu i odsetek następuje w drodze potrącenia przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. swoich wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. W przypadku braku środków na rachunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, potrącenie następuje z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie, a także prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Warszawie. W przypadku niedokonania spłat w terminach należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie terminu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności, w tym kredytów na cele gospodarcze i mieszkaniowe, niebędących przedmiotem postępowania ugodowego określonej w uchwale zarządu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. obowiązujących w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane. Emitent może dokonać wcześniejszej spłaty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) hipoteka zwykła (na zabezpieczenie kapitału) w kwocie 10.080.000 złotych na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy

ul. Zygmunta Słomińskiego, działka nr ew. 9/5 w obrębie 5-01-03 o powierzchni 5.521 m², objętej KW nr WA4M/00211656/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych; (ii) hipoteka kaucyjna do kwoty 2.620.800 złotych ustanowiona na nieruchomości, o której mowa w pkt (i) powyżej; (iii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 10 stycznia 2005 r.; (iv) klauzula upoważniająca do obciążenia rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 9 w Warszawie pobrania środków z tego rachunku oraz dokonania potrącenia wierzytelności z tego rachunku w przypadku niespłacenia przez Emitenta wierzytelności; (v) klauzula upoważniająca do obciążenia rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 15 w Warszawie pobrania środków z tego rachunku oraz dokonania potrącenia wierzytelności z tego rachunku w przypadku niespłacenia przez Emitenta wierzytelności; (vi) klauzula upoważniająca do obciążenia rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 1 w Warszawie pobrania środków z tego rachunku oraz dokonania potrącenia wierzytelności z tego rachunku w przypadku niespłacenia przez Emitenta wierzytelności; (vii) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w III Oddziale Banku Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie z prawem do pobrania środków; (viii) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w Bank Millennium S.A. Oddział w Warszawie z prawem do pobrania środków; (ix) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w Deutsche Bank PBC S.A. Oddział w Warszawie z prawem do pobrania środków; (x) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Emitenta w ING Bank Śląski S.A. z prawem do pobrania środków.

W przypadku gdy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym, na której ustanowiono hipoteczne zabezpieczenie kredytu, została podzielona przez przeniesienie własności części tej nieruchomości na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, strony dokonują podziału hipoteki, o których mowa w pkt (i) i (ii) powyżej, pomiędzy dotychczasową nieruchomość i wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe i gruntowe. Przedmiotem podziału hipotek są hipoteki w kwocie odpowiadającej niespłaconemu zadłużeniu z tytułu kredytu. Podział hipoteki dokonywany jest z uwzględnieniem wysokości udziałów przypadających na poszczególne wydzielone lokale w nieruchomości wspólnej. Łączna kwota wydzielonych hipotek jest równa kwocie hipoteki, która uległa podziałowi.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. może przenieść wszelkie wierzytelności oraz prawa i obowiązki z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

1.3.4 *Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM zakup udzielonego w walucie polskiej nr 203-12228112/8/2005 z dnia 28 lipca 2005 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. udzielił Emitentowi kredytu w kwocie 11.380.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na częściowe refinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Olbrachta róg ul. Sowińskiego (dz. ew. nr 11 z obrębu 6-07-07) o powierzchni 19.547 m².

Wypłata kredytu będzie dokonana jednorazowo w dniu wskazanym przez Emitenta w formie przelewu na rachunek Emitenta prowadzony w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. Emitent będzie spłacał zadłużenie z tytułu kredytu do dnia 1 października 2007 r. w 7 równych ratach miesięcznych. Pierwsza rata jest ratą wyrównującą. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym opartej o stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na

warunkach rynkowych. Spłata zadłużenia Emitenta z tytułu kredytu i odsetek następuje w drodze potrącenia przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. swoich wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. W przypadku braku środków na rachunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, potrącenie następuje z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie, a także prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Warszawie. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie terminu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności, w tym kredytów na cele gospodarcze i mieszkaniowe, niebędących przedmiotem postępowania ugodowego określonej w uchwale zarządu banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. obowiązujących w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane. Emitent może dokonać wcześniejszej spłaty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) hipoteka zwykła (na zabezpieczenie kapitału) w kwocie 11.380.000 złotych na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Olbrachta róg ul. Sowińskiego, dz. ew. nr 11 z obrębu 6-07-07, o powierzchni 19.547 m², objętej KW nr WA4M/00204446/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych; (ii) hipoteka kaucyjna do kwoty 2.958.800 złotych (zabezpieczająca odsetki i inne koszty) ustanowiona na nieruchomości, o której mowa w pkt (i) powyżej; (iii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 28 lipca 2005 r.; (iv) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 9 w Warszawie; (v) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 15 w Warszawie; (vi) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 1 w Warszawie.

W przypadku gdy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym, na której ustanowiono hipoteczne zabezpieczenie kredytu, została podzielona przez przeniesienie własności części tej nieruchomości na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, strony dokonują podziału hipoteki, o których mowa w pkt (i) i (ii) powyżej, pomiędzy dotychczasową nieruchomość i wydzielone z niej nieruchomości lokalowe i gruntowe. Przedmiotem podziału hipotek są hipoteki w kwocie odpowiadającej niespłaconemu zadłużeniu z tytułu kredytu. Podział hipoteki dokonywany jest z uwzględnieniem wysokości udziałów, przypadających na poszczególne wydzielone lokale w nieruchomości wspólnej. Łączna kwota wydzielonych hipotek jest równa kwocie hipoteki, która uległa podziałowi.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. może przenieść wszelkie wierzytelności oraz prawa i obowiązki z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

1.3.5 *Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM zakup udzielonego w walucie polskiej nr 203-12228112/9/2005 z dnia 3 października 2005 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. udzielił Emitentowi kredytu w kwocie 18.950.000 złotych. Kredyt przeznaczony jest na częściowe refinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy zbiegu ulic Płaskowickiej, Rolnej i projektowanej Gandhi (dz. ew. nr 49/21-

49/23, 49/29-49/31, 49/38-49/40, 49/48-49/50, 49/55-49/57, 48/5-48/7, 55/3, 55/4, 55/7, 58/10, 58/12, 58/16 z obrębu 1-10-79, o łącznej powierzchni 21.754 m², udziały w działkach 49/13-49/15, 55/6, 58/11, 58/15 o powierzchni łącznej udziałów 1.728 m² oraz udziały w działkach drogowych i rekreacyjnych 49/12, 49/20, 49/28, 49/37, 49/47, 49/10, 47/4, 55/8, 55/5) o łącznej powierzchni udziałów 6.559 m².

Wyplata kredytu będzie dokonana jednorazowo w dniu wskazanym przez Emitenta w formie przelewu na rachunek Emitenta prowadzony w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. Emitent będzie spłacał zadłużenie z tytułu kredytu do dnia 1 grudnia 2007 r. w 9 różnych ratach miesięcznych. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym opartej o stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. Spłata zadłużenia Emitenta z tytułu kredytu i odsetek następuje w drodze potrącenia przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. swoich wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 9 w Warszawie. W przypadku braku środków na rachunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, potrącenie następuje z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie, a także prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Warszawie. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie terminu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności, w tym kredytów na cele gospodarcze i mieszkaniowe niebędących przedmiotem postępowania ugodowego określonej w uchwale zarządu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. obowiązujących w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane. Emitent może dokonać wcześniejszej spłaty kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) hipoteka umowna zwykła łączna (na zabezpieczenie kapitału) w kwocie 18.950.000 złotych na nieruchomościach opisanych w KW nr: 223054, 22507, 222497, 222510, 222500, 223684, 175293, 222355, 222354, 353321, 353322, 353323, 353324, 353325, 353328, 353313, 353326, 353329, 353457, 353458, 353456 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych; (ii) hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 4.927.000 złotych (zabezpieczająca odsetki i inne koszty) ustanowiona na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i) powyżej; (iii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 27 października 2005 r.; (iv) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 9 w Warszawie; (v) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 15 w Warszawie; (vi) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddziale 1 w Warszawie; (vii) w okresie przejściowym, tj. do czasu ustanowienia hipotek, o których mowa w pkt (i) i (ii) powyżej, dodatkowym zabezpieczeniem będzie hipoteka zwykła w kwocie 15.160.000 złotych na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kruczkowskiego opisanej w KW nr 103621 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych.

W przypadku gdy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym, na której ustanowiono hipoteczne zabezpieczenie kredytu, została podzielona przez przeniesienie własności części tej nieruchomości na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, strony dokonują podziału hipoteki, o których mowa w pkt (i) i (ii) powyżej, pomiędzy dotychczasową nieruchomość i wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe i gruntowe. Przedmiotem podziału hipotek są hipoteki w kwocie odpowiadającej niespłaconemu zadłużeniu z tytułu kredytu. Podział hipoteki dokonywany jest z uwzględnieniem wysokości udziałów

przypadających na poszczególne wydzielone lokale w nieruchomości wspólnej. Łączna kwota wydzielonych hipotek jest równa kwocie hipoteki, która uległa podziałowi.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. może przenieść wszelkie wierzytelności oraz prawa i obowiązki z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

1.4 Umowy kredytowe zawarte z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

1.4.1 *Umowa kredytu terminowego udzielonego w walucie polskiej z dnia 30 listopada 2005 roku zawarta z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Bank Polska Kasa Opieki S.A. udzielił Emitentowi nieodnawialnego kredytu terminowego w łącznej kwocie 18.874.900 złotych. Kredyt przeznaczony jest na częściowe refinansowanie części zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Juliana Bruna (dz. ew. nr 14/3 z obręb 1-01-05) o powierzchni 10.950 m², KW nr WA2M/00137924/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wypłata kredytu będzie dokonana jednorazowo w dniu wypłaty w formie przelewu na rachunek Emitenta prowadzony w Banku Polska Kasa Opieki S.A. Emitent będzie spłacał zadłużenie z tytułu kredytu do dnia 30 listopada 2007 r. w dziesięciu ratach miesięcznych. Bank Polska Kasa Opieki S.A. pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym opartej o stawkę referencyjną WIBOR 1M w ostatnim dniu każdego okresu odsetkowego powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego obliczane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę referencyjną WIBOR.

Emitent może spłacić wcześniej całość lub część kredytu (w kwocie nie mniejszej niż 5.000.000 złotych) po uprzednim powiadomieniu tylko w ostatnim dniu okresu odsetkowego. Jeżeli wcześniejsza spłata jest finansowana przez Emitenta środkami pieniężnymi pożyczonymi od innego banku lub instytucji finansowej, Emitent zapłaci prowizję z tytułu wcześniejszej spłaty w wysokości 1,0% spłaconej wcześniej kwoty.

Zbywając nieruchomość opisaną powyżej lub jakąkolwiek jej część w transakcji innej niż realizacja projektu budowlano-mieszkaniowego, kwota przedpłaty z tytułu sprzedaży nieruchomości zostanie zapłacona na poczet spłaty kredytu.

W całym okresie kredytowania Emitent zobowiązuje się m.in. do utrzymywania następujących wskaźników finansowych: (i) wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego na poziomie nieprzekraczającym 3:1; (ii) wskaźnik obsługi zadłużenia na poziomie nie niższym niż 1,2. W przypadku konieczności pozyskania innych, niż dostępne Emitentowi w dniu podpisania umowy źródeł finansowania projektu budowlano-mieszkaniowego, Emitent zobowiązał się do stosowania zasady pierwszeństwa wyboru oferty przedłożonej przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., o ile proponowane warunki nie są mniej korzystne od warunków proponowanych przez innych oferentów. Emitent zobowiązał się do realizacji na nieruchomości projektu budowlano-mieszkaniowego w terminie od czerwca 2006 r. do grudnia 2007 r. W całym okresie kredytowania Emitent zobowiązany jest do utrzymywania ubezpieczenia „all risks” związanego z jego działalnością i majątkiem. Jednym z wielu przypadków naruszenia umowy jest przejęcie kontroli nad Emitentem bez pisemnej zgody Banku Polska Kasa Opieki S.A., cofnięcie któregośkolwiek z zezwoleń wymaganych dla realizacji projektu budowlano-mieszkaniowego lub zaniechanie prac

związanych z realizacją projektu na okres dłuższy niż 45 dni, jeśli taki stan nie zostanie naprawiony w terminie 60 dni roboczych od dnia zawiadomienia o przypadku naruszenia.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) hipoteka zwykła (na zabezpieczenie kapitału) w kwocie 18.874.900 złotych na nieruchomości opisanej powyżej; (ii) hipoteka kaucyjna do kwoty 1.300.000 złotych (zabezpieczająca odsetki i inne koszty) ustanowiona na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i) powyżej; (iii) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 23.600.000 złotych; (iv) pełnomocnictwo do rachunków Emitenta prowadzonych przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.; (v) zastaw finansowy na środkach pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych Emitenta prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. do najwyższej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 20.000.000 złotych.

Emitent nie będzie rozporządzał ani ustanawiał jakiegokolwiek zabezpieczenia obciążającego aktywa stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu w terminie sześciu miesięcy od dnia ciągnięcia. Cesja praw i obowiązków Banku Polska Kasa Opieki S.A. wynikających z umowy wymaga uprzedniej zgody drugiej strony. Zobowiązania Emitenta wynikające z umowy kredytowej zawartej z EBRD opisanej w części „Umowa kredytowa zawarta z EBRD i umowy z nią związane” będą miały charakter podporządkowany w stosunku do zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

1.4.2 *Umowa kredytu terminowego udzielonego w walucie polskiej z dnia 16 lutego 2006 roku zawarta z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie*

Na mocy umowy Bank Polska Kasa Opieki S.A. udzielił Emitentowi nieodnawialnego kredytu terminowego w łącznej kwocie 18.955.700 złotych. Kredyt przeznaczony jest na refinansowanie części kosztów w kwocie nie wyższej niż 80% zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Zawiszy 10 i 12 obejmującej dz. ew. nr 32/3, 32/4 z obrębu 6-03-07, o powierzchni łącznej 774 m² oraz dz. ew. nr 32/5, 32/6 z obrębu 6-03-07 o powierzchni łącznej 13.629 m², objęte KW nr WA4M/00152273/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, przeznaczonej pod realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego polegającego na budowie i sprzedaży powierzchni mieszkaniowej i usługowej oraz miejsc garażowych.

Wypłata kredytu będzie dokonana jednorazowo w dniu wypłaty w formie przelewu na rachunek Emitenta prowadzony w Banku Polska Kasa Opieki S.A. dla celów rozliczania przychodów realizowanych w ramach projektu budowlano-mieszkaniowego. Emitent będzie spłacał zadłużenie z tytułu kredytu do dnia 28 lutego 2008 r. w dziesięciu różnych ratach miesięcznych. Bank Polska Kasa Opieki S.A. pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym opartej o stawkę referencyjną WIBOR 1M w ostatnim dniu każdego okresu odsetkowego powiększonej o marżę banku na warunkach rynkowych. W przypadku niedokonania spłat w terminach, należne są odsetki od zadłużenia przeterminowanego obliczane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę referencyjną WIBOR oraz 1,50%.

Emitent może spłacić wcześniej całość lub część kredytu (w kwocie nie mniejszej niż 5.000.000 złotych) za uprzednim powiadomieniem tylko w ostatnim dniu okresu odsetkowego. Jeżeli wcześniejsza spłata jest finansowana przez Emitenta środkami pieniężnymi pożyczonymi od innego banku lub instytucji finansowej, Emitent zapłaci prowizję z tytułu wcześniejszej spłaty w wysokości 1,0 % spłaconej wcześniej kwoty.

Zbываяc nieruchomořć opisaną powyżej lub jakąkolwiek jej część w transakcji innej niż realizacja projektu budowlano-mieszkaniowego, kwota przedpłaty z tytułu sprzedaży nieruchomości zostanie zapłacona na poczet spłaty kredytu.

W całym okresie kredytowania Emitent zobowiązuje się m.in. do utrzymywania następujących wskaźników finansowych: (i) wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego na poziomie nieprzekraczającym 3:1; (ii) wskaźnik obsługi zadłużenia na poziomie nie niższym niż 1,2. W przypadku konieczności pozyskania innych, niż dostępne Emitentowi w dniu podpisania umowy źródeł finansowania projektu budowlano-mieszkaniowego, Emitent zobowiązał się do stosowania zasady pierwszeństwa wyboru oferty przedłożonej przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., o ile proponowane warunki nie są mniej korzystne od warunków proponowanych przez innych oferentów. Emitent zobowiązał się do realizacji na nieruchomości projektu budowlano-mieszkaniowego w terminie od października 2006 r. do grudnia 2008 r. W całym okresie kredytowania Emitent zobowiązany jest do utrzymywania ubezpieczenia „all risks” związanego z jego działalnością i majątkiem. Jednym z wielu przypadków naruszenia umowy jest przejęcie kontroli nad Emitentem bez pisemnej zgody Banku Polska Kasa Opieki S.A., cofnięcie któregośkolwiek z zezwoleń wymaganych dla realizacji projektu budowlano-mieszkaniowego lub zaniechanie prac związanych z realizacją projektu na okres dłuższy niż 45 dni, jeśli taki stan nie zostanie naprawiony w terminie 60 dni roboczych od dnia zawiadomienia o przypadku naruszenia.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest: (i) hipoteka zwykła (na zabezpieczenie kapitału) w kwocie 18.955.700 złotych na nieruchomości opisanej powyżej; (ii) hipoteka kaucyjna do kwoty 2.300.000 złotych (zabezpieczająca odsetki i inne koszty) ustanowiona na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i) powyżej; (iii) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 23.700.000 złotych; (iv) zastaw finansowy na środkach pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych Emitenta prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. wraz z pełnomocnictwami do każdego rachunku Emitenta prowadzonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. do najwyższej kwoty zabezpieczenia wnoszącej 21.000.000 złotych.

Emitent nie będzie rozporządzał ani ustanawiał jakiegokolwiek zabezpieczenia obciążającego aktywa stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu w terminie 6 miesięcy od dnia ciągnięcia. Cesja praw i obowiązków Banku Polska Kasa Opieki S.A. wynikających z umowy wymaga uprzedniej zgody drugiej strony.

W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent na bieżąco wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy, a zatem nie istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy z winy Emitenta.

2 Umowy związane z emisją obligacji

2.1 Umowa o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z dnia 22 czerwca 2004 r. zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie

W dniu 7 listopada 2003 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 1 dotyczącą emisji obligacji w ramach programu, w kilku seriach, o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 złotych. W ramach programu emitowane będą obligacje w trybie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach. Środki pieniężne pochodzące z emisji będą przeznaczane na finansowanie działalności deweloperskiej Emitenta w zakresie nabywania nieruchomości gruntowych oraz pokrywanie kosztów realizacji budowlanych projektów mieszkaniowych.

W dniu 2 czerwca 2004 r. zarząd Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na otwarcie programu oraz emisję obligacji serii A i określił, iż pierwszy dzień emisji obligacji w ramach programu będzie przypadał

nie później niż 31 sierpnia 2004 r., zaś dzień wykupu obligacji ostatniej serii będzie przypadał nie później niż 31 sierpnia 2008 r. Jednocześnie Zarząd Emitenta wyraził zgodę na zawarcie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji.

W związku z powyższym Emitent zawarł umowę o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Zgodnie z treścią umowy w pierwszej kolejności miały być emitowane obligacje serii A i obligacje serii B, w następnej kolejności następne serie obligacji – w liczbie odpowiadającej wartości obligacji serii A, wobec których posiadający je obligatariusze wykonali opcję wykupu. Obligacje serii A są obligacjami zabezpieczonymi, a obligacje serii B i następnych emisji nie będą zabezpieczone. Obligacje serii A i B będą miały taką samą datę emisji. Na podstawie umowy Emitent zlecił bankom przeprowadzenie emisji obligacji w ramach programu, w tym w szczególności przeprowadzenie oferty i sprzedaży obligacji, prowadzenie ewidencji obligacji oraz pełnienie funkcji agentów. Emitent zlecił bankowi Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. pełnienie funkcji agenta do spraw płatności. Banki zagwarantowały nabycie obligacji serii A. Banki wykonują swoje zobowiązanie z tytułu gwarantowania nabycia obligacji serii A poprzez objęcie i nabycie takiej liczby obligacji serii A, jakiej liczby obligacji serii B nie nabędą inwestorzy w związku z niezłożeniem przez nich zapisów na obligacje serii B lub nieopłaceniem przeznaczonych im do przydziału obligacji serii B, przy czym Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. może objąć nie więcej niż 150 obligacji serii A, zaś Bank Ochrony Środowiska S.A. nie więcej 100 obligacji serii A. Obligacje serii A obejmowane przez banki jako gwarantów będą spełniały następujące parametry: data wykupu – 4 lata od dnia emisji; (ii) waluta emisji – złoty; (iii) okres odsetkowy – 6 miesięcy; (iv) stopa bazowa – 6M WIBOR plus marża rynkowa; (v) zabezpieczenie – łączną hipoteką kaucyjną na określonych w umowie nieruchomościach ujawnionych w Księgach Wieczystych nr KW WA3M/00404217/4, KW WA2M/00388739/3 i KW WA4M/00103621/6 do kwoty 100.000.000 złotych. Dnia 29 maja 2006 r. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., a dnia 31 maja 2006 r. Bank Ochrony Środowiska S.A. wyraziły zgodę na wykreślenie wpisu Hipoteki Łącznej z ksiąg wieczystych KW nr WA3M/00404217/4 oraz KW nr WA2M/00388739/3. Równocześnie obydwa banki wyraziły również zgodę na dokonanie w treści wpisu Hipoteki Łącznej w księgach wieczystych KW nr WA4M/00103621/6 zmiany polegającej na wykreśleniu z listy nieruchomości obciążonych Hipoteką Łączną nieruchomości objętych księgami wieczystymi KW nr WA3M/00404217/4 oraz KW nr WA2M/00388739/3. Emitentowi przysługuje prawo wykonania opcji call do wszystkich obligacji serii A lub do obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 5.000.000 złotych. Obligatariuszom posiadającym obligacje serii A przysługuje zaś prawo wykonania opcji put jedynie w stosunku do takiej liczby obligacji serii A, z których łączna cena sprzedaży nie będzie wyższa niż 50% wpływów netto Emitenta z emisji obligacji w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

Emitent zobowiązał się w okresie do całkowitego wykupu obligacji do utrzymywania w okresach półrocznych kończących się każdego 30 czerwca i 31 grudnia za okres ostatnich 12 miesięcy następujących wskaźników:

Rok	Zadłużenie odsetkowe/ kapitały własne	EBIDTA/obsługa zadłużenia
2004	<= 1,8	>= 2,2
2005	<= 1,2	>= 2,0
2006	<= 1,2	>= 1,5
2007	<= 1,2	>= 1,5

Emitent w okresach zakończonych w dniu 31 grudnia 2004 r., 30 czerwca 2005 r. oraz 31 grudnia 2005 r. nie utrzymał przewidzianego przez umowę poziomu wskaźników, na co każdorazowo otrzymywał zgodę banków. W okresie zakończonym 30 czerwca 2006 Emitent utrzymał wskaźniki określone w umowie.

W dniu 4 sierpnia 2006 na wniosek Spółki (aneks nr 1) umowa została zmieniona poprzez zmianę poziomu wskaźników opisanych poniżej. Nowe wskaźniki są następujące:

Rok	Zadłużenie odsetkowe/ kapitały własne	EBIDTA/obsługa zadłużenia
2004	$\leq 1,8$	$\geq 2,2$
2005	$\leq 1,2$	$\geq 2,0$
2006	$\leq 2,0$	$\geq 1,8$
2007	$\leq 2,0$	$\geq 5,0$

Niewykonanie lub nienależyte wykonanie któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z umowy stanowi przypadek naruszenia skutkujący możliwością rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Umowa zawiera zobowiązanie Emitenta do przeprowadzania 70% obrotów Emitenta związanych z działalnością deweloperską przez rachunki prowadzone dla Emitenta przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Bank Ochrony Środowiska S.A., w związku z tym zobowiązaniem Emitent zawarł z bankami w dniu 22 czerwca 2004 r. porozumienie dotyczące obrotów. Ponadto umowa zawiera zobowiązanie Emitenta do niezaciągania bez zgody banków żadnych innych zobowiązań pieniężnych o charakterze kredytowym lub gwarancyjnym, z wyłączeniem gwarancji lub kredytu w toku normalnej działalności Emitenta udzielanych lub zaciąganych w związku z drobnymi bieżącymi sprawami powszechnie dokonywanymi przez przedsiębiorców. Bez zgody banków do dnia wykupu obligacji serii A Emitent nie ustanowi żadnych zabezpieczeń na składnikach majątkowych Emitenta. Zobowiązania z tytułu obligacji serii A będą uprzywilejowane zgodnie z zasadami ustalonymi w umowie podporządkowania zawartej pomiędzy bankami, Emitentem i EBRD.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wyemitowanych zostało 250 obligacji serii A o wartości nominalnej 200.000 zł każda o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 złotych, z czego 150 obligacji serii A zostało subskrybowanych przez bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., a 100 obligacji serii A zostało subskrybowanych przez Bank Ochrony Środowiska S.A. Dzień emisji – 21 lipca 2004 r. Dzień wykupu – 21 lipca 2008 r.

2.2 Umowa o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z dnia 24 marca 2006 r. zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie

W dniu 24 marca 2006 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 1 dotyczącą emisji obligacji w ramach programu w trybie art. 9 Ustawy o Obligacjach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000 złotych. Środki pieniężne pochodzące z emisji będą przeznaczone na finansowanie i refinansowanie działalności deweloperskiej Emitenta w zakresie nabywania nieruchomości gruntowych oraz pokrywanie kosztów realizacji budowlanych projektów mieszkaniowych.

W dniu 23 marca 2006 r. zarząd Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na otwarcie programu oraz emisji obligacji serii A i określił, iż pierwszy dzień emisji obligacji w ramach programu będzie przypadał nie później niż 6 miesięcy od dnia zawarcia przez Emitenta umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., zaś dzień wykupu ostatniej serii obligacji będzie przypadał nie później niż 5 lat od daty emisji pierwszej serii obligacji. Propozycja nabycia obligacji serii A będzie skierowana wyłącznie do Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Jednocześnie Zarząd Emitenta wyraził zgodę na zawarcie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji.

W związku z powyższym Emitent zawarł umowę o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Zgodnie z treścią umowy w pierwszej kolejności miały być emitowane obligacje serii A i obligacje serii B, w następnej kolejności następne serie obligacji – w liczbie

odpowiadającej wartości obligacji serii A, wobec których posiadający je obligatariusze wykonali opcję wykupu. Obligacje serii A są obligacjami zabezpieczonymi, a obligacje serii B i następnych emisji nie będą zabezpieczone. Obligacje serii A i B będą miały taką samą datę emisji. Na podstawie umowy Emitent zlecił bankowi przeprowadzenie emisji obligacji w ramach programu, w tym w szczególności przeprowadzenie oferty i sprzedaży obligacji, prowadzenie ewidencji obligacji oraz pełnienie funkcji agenta do spraw płatności. Bank zagwarantował nabycie obligacji serii A. Bank wykonuje swoje zobowiązanie z tytułu gwarantowania nabycia obligacji serii A poprzez objęcie i nabycie takiej liczby obligacji serii A, jakiej liczby obligacji serii B nie nabędą inwestorzy w związku z niezłożeniem przez nich zapisów na obligacje serii B lub nieopłaceniem przeznaczonych im do przydziału obligacji serii B, przy czym bank łącznie może nabyć 300 obligacji serii A. Obligacje serii A obejmowane przez bank jako gwaranta będą spełniały następujące parametry: data wykupu – 5 lat od dnia emisji; (ii) waluta emisji – złoty; (iii) okres odsetkowy – sześć miesięcy; (iv) stopa bazowa – 6M WIBOR plus marża rynkowa; (v) zabezpieczenie – łączną hipoteką kaucyjną na określonych w umowie nieruchomościach do kwoty 60.000.000 złotych ujawnioną w Księgach Wieczystych nr KW WA1M/00338374/4 oraz KW WA4M/00211656/0.

W przypadku emisji kolejnych serii obligacji skuteczny przydział takich obligacji inwestorom będzie powodować, że bank będzie miał prawo do wykonania wobec Emitenta obligacji wykupu obligacji serii A w liczbie obligacji przydzielonych inwestorom.

Emitentowi przysługuje prawo wykonania opcji call do wszystkich obligacji serii A lub do obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 5.000.000 złotych. Obligatariuszom posiadających obligacje serii A przysługuje zaś prawo wykonania opcji put jedynie w stosunku do takiej liczby obligacji serii A, z których łączna cena sprzedaży nie będzie wyższa niż 50% wpływów netto Emitenta z emisji obligacji w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

Emitent zobowiązał się w okresie do całkowitego wykupu obligacji do utrzymywania w okresach półrocznych kończących się każdego 30 czerwca i 31 grudnia za okres ostatnich 12 miesięcy następujących wskaźników:

Rok	Zadłużenie odsetkowe/ kapitały własne	EBIDTA/obsługa zadłużenia
2006	<= 2,0	>= 1,8
2007	<= 2,0	>= 5,0
2008	<= 2,0	>= 5,0
2009	<= 2,0	>= 5,0
2010	<= 1,8	>= 5,0
2011.....	<= 1,5	>= 5,0

Umowa zawiera m.in. następujące zobowiązania Emitenta: Emitent w okresie obowiązywania umowy nie będzie bez uprzedniej pisemnej zgody agenta zawierać innej umowy w przedmiocie programu emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych oraz nie podawać do publicznej wiadomości informacji na temat działań mających na celu przeprowadzenie emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych. Emitent bez zgody agenta nie zaciągnie żadnych innych zobowiązań pieniężnych o charakterze kredytowym lub gwarancyjnym, z wyłączeniem dozwolonego zadłużenia finansowego określonego w umowie. Emitent bez zgody agenta do dnia wykupu obligacji serii A nie ustanowi w drodze czynności cywilnoprawnych żadnych zabezpieczeń na składnikach majątkowych Emitenta. Zakaz ten nie dotyczy ustanawiania zabezpieczenia na majątku Emitenta płatności potencjalnych i zgłoszonych roszczeń organów skarbowych oraz roszczeń z tytułu zawieranych przez Emitenta umów przedwstępnych z nabywcami lokali na realizowanych inwestycjach.

Niewykonanie lub nienależyte wykonanie któregokolwiek z istotnych postanowień istotnych zobowiązań wynikających z umowy stanowi przypadek naruszenia skutkujący możliwością rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wyemitowanych zostało 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych. Dzień emisji – 19 czerwca 2006 r. Dzień wykupu – 19 czerwca 2011 r.

XXXVI. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE

1 Doradca w realizacji Oferty i zakres jego usług

Doradcą Spółki w zakresie realizacji Oferty jest Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. Opis działań Centralnego Domu Maklerskiego Pekao S.A. w ramach Oferty został przedstawiony w Rozdziale XXII pkt 9 *Zasady dystrybucji i przydziału*.

2 Inne informacje, które zostały zbadane lub przejrzone przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

Firma audytorska BDO Polska sp. z o.o. przeprowadziła badanie oraz wydała opinie na temat skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2003 r., za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2004 r. oraz za okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. stanowiących podstawę informacji zamieszczonych w Rozdziale XXXIII *Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat*.

Opinie biegłych rewidentów są zamieszczone w ww. Rozdziale Prospektu.

3 Informacje pochodzące od osób trzecich, oświadczenia biegłych i oświadczenia dotyczące akcji

Nie zostały złożone żadne oświadczenia biegłych ani oświadczenia dotyczące akcji.

Przy sporządzaniu Prospektu korzystano z informacji pochodzących od osób trzecich i informacje takie były przytaczane w dokładny sposób. W stopniu, w jakim Emitent jest świadom, oraz w stopniu, w jakim jest on w stanie ocenić to na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, wskutek których przytoczone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzające w błąd.

Źródła informacji niedostępne publicznie:

– Warszawski Rynek Mieszkaniowy 2005/2006 – raport firmy Reas Konsulting

Zawarte w Prospekcie informacje, co do których nie określono źródła ich pochodzenia, opierają się na wiedzy i doświadczeniu Zarządu.

XXXVII. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

Oświadczamy, że przez czas obowiązywania Prospektu w naszej siedzibie można zapoznawać się z następującymi dokumentami (lub ich kopiami):

- (a) Statutem Spółki;
- (b) Regulaminem Zarządu Spółki, Regulaminem Rady Nadzorczej Spółki i Regulaminem Walnego Zgromadzenia, jak również Regulaminem Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń;
- (c) Historycznymi informacjami finansowymi Emitenta i jego jednostki zależnej za każde z dwóch lat obrotowych poprzedzających publikację dokumentu rejestracyjnego;
- (d) Raportem „Warszawski Rynek Mieszkaniowy 2005/2006” firmy Reas Konsulting;
- (e) Kwartalnymi Prognozami Makroekonomicznymi nr 50, wyd. przez IBnGR.

XXXVIII. INFORMACJA O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH

Informacje dotyczące przedsiębiorstw, w których posiadany przez Emitenta udział w kapitale może mieć znaczący wpływ na ocenę jego własnych aktywów i pasywów, sytuacji finansowej oraz zysków i strat.

Oprócz udziałów w spółkach wchodzących w skład Grupy, wskazanych w Rozdziale XIII *Struktura organizacyjna*, Emitent nie posiada udziałów w przedsiębiorstwach, w których posiadany przez Emitenta udział w kapitale mógłby mieć znaczący wpływ na jego własne aktywa i pasywa, sytuację finansową oraz zyski i straty.

XXXIX. ZAŁĄCZNIKI

1. STATUT SPÓŁKI
2. ODPIS AKTUALNY Z KRS SPÓŁKI
3. LISTA POK CDM PEKAO S.A.
4. WZORY FORMULARZY ZAPISU

STATUT DOM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1 Firma spółki brzmi: Dom Development Spółka Akcyjna. Spółka może się posługiwać skrótem firmy Dom Development S.A.
- 1.2 Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa.
- 1.3 Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
- 1.4 Na obszarze swojego działania Spółka może powoływać oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne.
- 1.5 Spółka może być akcjonariuszem/udziałowcem w innych spółkach w kraju i za granicą, a także uczestniczyć we wszelkich dozwolonych prawem przedsięwzięciach organizacyjno-prawnych.

2 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

- 2.1 Przedmiot działania Spółki obejmuje:
 - 2.1.1 budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami;
 - 2.1.2 budowę lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym;
 - 2.1.3 kupno, sprzedaż i wytwarzanie surowców, produktów gotowych i półproduktów przemysłowych, w szczególności związanych z budownictwem;
 - 2.1.4 eksport i import wszelkich produktów, artykułów i technologii, w szczególności związanych z budownictwem;
 - 2.1.5 świadczenie usług w zakresie reklamy i konsultingu;
 - 2.1.6 prowadzenie innej działalności i świadczenie innych usług przeznaczonych do działalności wymienionej powyżej lub z nią związanych;
 - 2.1.7 działalność rachunkowo-księgowa;
 - 2.1.8 zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

3 KAPITAŁ SPÓŁKI ORAZ AKCJE

- 3.1 Kapitały i fundusze
 - 3.1.1 Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
 - (i) kapitał zakładowy,
 - (ii) kapitał zapasowy.
 - 3.1.2 Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć fundusze celowe.
 - 3.1.3 Kapitał zapasowy tworzy się na podstawie art. 396 § 1 Kodeksu spółek handlowych z odpisów z czystego zysku rocznego. Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż

8% zysku do podziału. Odpisu na kapitał zapasowy można zaniechać, gdy kapitał ten osiągnie przynajmniej jedną trzecią części kapitału zakładowego.

- 3.1.4 Niezależnie od kapitału zapasowego Spółka może utworzyć z zysku rocznego kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na pokrycie strat Spółki lub na inne cele. Kapitał rezerwowy utworzony zostanie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3.2 Kapitał zakładowy

- 3.2.1 Kapitał zakładowy wynosi 21.344.490 (dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt) złotych i dzieli się na 21.344.490 (dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 1 do 21.344.490, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda.
- 3.2.2 Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Podwyższenie kapitału zakładowego może również nastąpić poprzez przeniesienie na kapitał zakładowy kwot z kapitału zapasowego oraz poprzez zwiększenie wartości nominalnej istniejących akcji.
- 3.2.3 Spółka ma prawo emitować akcje imienne i akcje na okaziciela.
- 3.2.4 Akcji na okaziciela nie można zamieniać na akcje imienne.
- 3.2.5 Akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych) oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone.
- 3.2.6 Nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej.
- 3.2.7 Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka ma także prawo emitować warranty subskrypcyjne.
- 3.2.8 Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 5.626.000 (słownie: pięć milionów sześćset 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 3.900.000 złotych wygasa z upływem 1 roku od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 10 sierpnia 2006 r. 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 1 z dnia 10 sierpnia 2006 r.

- 3.2.9 Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
- 3.2.10 Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.
- 3.2.11 Z zastrzeżeniem pkt. 3.2.9 powyżej oraz pkt. 3.2.12 poniżej i o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.
- 3.2.12 Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. Ponadto zgody Rady Nadzorczej wymagają następujące czynności:
- (i) zawieranie umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji, jak również zawieranie umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wystawiane byłyby kwity depozytowe na akcje,
 - (ii) podejmowanie działań w celu dematerializacji akcji oraz zawieranie umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji,
 - (iii) podejmowanie działań w celu emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.
- 3.2.13 Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w punkcie 3.2.8, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w punkcie 3.2.8.

4 ZAŁOŻYCIELE SPÓŁKI

4.1 Założycielami Spółki są:

- 4.1.1 Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie (Holandia),
- 4.1.2 Gres-Investi spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- 4.1.3 Teresa Rogoźnicka, zamieszkała w Warszawie.

5 WŁADZE SPÓŁKI

5.1 Władzami Spółki są:

- 5.1.1 Zarząd,
- 5.1.2 Rada Nadzorcza,
- 5.1.3 Walne Zgromadzenie.

6 ZARZĄD

6.1 Kompetencje Zarządu

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

6.2 Skład Zarządu

- 6.2.1 Zarząd składa się od 4 do 8 członków, w tym Prezesa. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
- 6.2.2 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.
- 6.2.3 Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

6.3 Reprezentacja Spółki

- 6.3.1 Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem.
- 6.3.2 Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

6.4 Posiedzenia Zarządu

- 6.4.1 Posiedzenia Zarządu odbywać się będą w każdym wypadku, kiedy będzie tego wymagał interes Spółki, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.
- 6.4.2 Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

6.5 Zarząd pracuje na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

6.6 W umowach i sporach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Umowy dotyczące praw i obowiązków członków Zarządu będą podpisywane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności, przez innego upoważnionego przez Radę Nadzorczą członka Rady Nadzorczej, po uprzednim zatwierdzeniu takich umów w formie uchwały przez Radę Nadzorczą. Inne czynności prawne pomiędzy Spółką a członkami Zarządu będą dokonywane zgodnie z tą samą procedurą.

6.7 Wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Komitetu Wynagrodzeń.

7 RADA NADZORCZA

- 7.1 Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Niezależnych Rady. W przypadku wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami w trybie art. 385 § 5 lub § 6 Kodeksu spółek handlowych, Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki.
- 7.2 Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. W przypadku głosowania oddzielnymi grupami liczba członków Rady Nadzorczej wynosi 9.
- 7.3 Z zastrzeżeniem punktu 7.4 poniżej, członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.
- 7.4 Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym 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.
- 7.5 Rada działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego jej organizację i sposób wykonywania czynności.
- 7.6 Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków Rady Nadzorczej niż liczba określona przez Walne Zgromadzenie, jednakże nie mniej niż pięciu członków, jest zdolna do podejmowania uchwał do czasu uzupełnienia jej składu. W przypadku gdy wygaśnięcie mandatu, o którym mowa powyżej, dotyczy członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie, Zarząd umieści w porządku obrad pierwszego Walnego Zgromadzenia następującego po dniu, w którym dany mandat wygaś, punkt umożliwiający uzupełnienie składu Rady Nadzorczej.
- 7.7 Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie („Członkowie Niezależni”) powinno spełniać następujące kryteria:
- 7.7.1 nie są i nie byli pracownikami Spółki, podmiotów zależnych lub dominujących Spółki przez ostatnie 5 lat,
 - 7.7.2 nie są i nie byli zatrudnieni w Spółce, w jej spółkach zależnych lub dominujących na stanowisku członka zarządu lub innym kierowniczym stanowisku przez ostatnie 5 lat,
 - 7.7.3 nie otrzymują żadnego dodatkowego wynagrodzenia (poza należnym z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej) lub jakichkolwiek świadczeń majątkowych ze Spółki, jej spółek zależnych lub dominujących,

- 7.7.4 nie są akcjonariuszem posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 10% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu lub przedstawicielami, członkami zarządu, rady nadzorczej lub pracownikami pełniącymi funkcje kierownicze u tegoż akcjonariusza,
 - 7.7.5 nie są i nie byli przez ostatnie trzy lata wspólnikami lub pracownikami obecnych lub byłych biegłych rewidentów Spółki lub jej spółek zależnych,
 - 7.7.6 nie mają i nie mieli przez ostatnie trzy lata rodzinnych powiązań z członkami Zarządu Spółki, pracownikami Spółki pełniącymi kierownicze stanowiska, zajmującymi stanowiska radcy prawnego lub dominującym akcjonariuszem przez ostatnie 3 lata,
 - 7.7.7 nie mają i nie mieli przez ostatni rok żadnych istotnych powiązań gospodarczych ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi, bezpośrednio lub pośrednio, jako partner, akcjonariusz, wspólnik, członek organów lub pełniąc funkcje kierownicze. Powiązanie gospodarcze obejmuje powiązanie z istotnym dostawcą dóbr lub usług (w tym finansowych, prawnych, doradczych lub konsultingowych), istotnym klientem lub organizacjami otrzymującymi znaczne środki od Spółki lub jej grupy,
 - 7.7.8 nie byli członkami Rady Nadzorczej Spółki przez więcej niż 12 lat licząc od daty pierwszego wyboru,
 - 7.7.9 nie są członkami zarządu w innej spółce, w której członek Zarządu Spółki jest członkiem rady nadzorczej tej innej spółki.
- 7.8** Niespełnienie kryteriów wymienionych w punkcie 7.7 powyżej przez żadnego z członków Rady Nadzorczej lub brak w Radzie jakiegokolwiek Członka Niezależnego Rady nie ma wpływu na możliwość dokonywania i ważność czynności dokonywanych przez Radę Nadzorczą, w tym w szczególności podjętych uchwał.
- 7.9** Kadencja członków Rady Nadzorczej jest wspólna i wynosi 3 lata.
- 7.10** Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu, odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki. Komitet Audytu będzie się składał z co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczącego, powoływanych przez Radę Nadzorczą, w tym co najmniej dwóch Członków Niezależnych Rady oraz przynajmniej jednego posiadającego kwalifikacje i doświadczenie w zakresie finansów i rachunkowości. Przewodniczący Komitetu Audytu zostanie powołany przez Radę Nadzorczą spośród Członków Niezależnych Rady. Szczegółowe zadania i sposób działania Komitetu Audytu określi Regulamin Komitetu Audytu stanowiący Załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej.
- 7.11** Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komitet Wynagrodzeń, odpowiedzialny w szczególności za ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki oraz wprowadzanie planów motywacyjnych uprawniających do objęcia akcji Spółki. Komitet Wynagrodzeń będzie się składał z co najmniej dwóch członków, w tym Przewodniczącego powoływanego spośród Członków Niezależnych. Liczbę członków Komitetu Wynagrodzeń ustala Rada Nadzorcza.
- 7.12** Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Poza sprawami określonymi w przepisach Kodeksu spółek handlowych i innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 7.12.1 wyrażanie zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu;
- 7.12.2 wyrażenie zgody na zawarcie przez spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi;
- 7.12.3 wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
- 7.12.4 wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę umów o subemisję akcji.
- 7.13 W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.
- 7.14 Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni na posiedzenie na co najmniej 7 dni roboczych przed planowanym posiedzeniem oraz na posiedzeniu jest obecna (i) co najmniej połowa jej członków oraz (ii) co najmniej połowa członków powołanych przez akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% głosów zgodnie z punktem 7.4 powyżej. Podpunkt (ii) niniejszego punktu 7.14 nie stosuje się w przypadku, gdy Rada Nadzorcza została powołana w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
- 7.15 Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów oddanych. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Podjęcie uchwały w sprawach, o których mowa w punktach 7.12.1-3, wymaga oddania głosu „za” taką uchwałą przez większość Niezależnych Członków Rady.
- 7.16 Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- 7.17 Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środka porozumiewania się na odległość. Głosowania w trybie pisemnym może zarządzić Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, bądź na wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu. Postanowienie punktu 7.16 powyżej stosuje się odpowiednio do podejmowania uchwał w sposób określony w niniejszym punkcie. Szczegółowy sposób podejmowania uchwał w trybie pisemnym określi regulamin Rady Nadzorczej.
- 7.18 Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

8 WALNE ZGROMADZENIE

- 8.1 Kompetencje Walnego Zgromadzenia
 - 8.1.1 Walne Zgromadzenie posiada kompetencje określone w niniejszym Statucie, Kodeksie spółek handlowych i innych przepisach prawa.
 - 8.1.2 Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 8.1.3 Zawarcie umowy o subemisję akcji nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

8.2 Zwoływanie Walnego Zgromadzenia

- 8.2.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywać się będzie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
- 8.2.2 Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie.
- 8.2.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
- 8.2.4 Rada Nadzorcza lub akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji mają prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w niniejszym Statucie, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą lub akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki.
- 8.2.5 Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które powinno być dokonane przynajmniej na trzy tygodnie przed terminem Zgromadzenia.
- 8.2.6 W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu Spółki powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu.
- 8.2.7 Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wskazuje na piśmie Zarząd. W przypadku, gdy Zarząd nie wskaże Przewodniczącego przed wyznaczoną godziną rozpoczęcia obrad, stosuje się przepisy art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

8.3 Podejmowanie uchwał Walnego Zgromadzenia

- 8.3.1 Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów.
- 8.3.2 Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu stanowią inaczej.
- 8.3.3 Zastawnicy i użytkownicy akcji nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.
- 8.3.4 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.

8.4 Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb organizacji i prowadzenia obrad.

9 RACHUNKOWOŚĆ

- 9.1** Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
- 9.2** Bilans roczny, rachunek wyników, sprawozdanie roczne oraz wszelkie inne sprawozdania wymagane przez prawo powinny być sporządzone przez Zarząd w terminie trzech miesięcy po zakończeniu każdego roku obrotowego.
- 9.3** Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
- 9.4** Rada Nadzorcza wybiera biegłych rewidentów do badania ksiąg finansowych Spółki do końca każdego roku obrotowego.

10 LIKWIDACJA SPÓŁKI

- 10.1** Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia lub w innych przypadkach przewidzianych przez prawo.
- 10.2** Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.
- 10.3** Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”.
- 10.4** Likwidatorów Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza określa liczbę likwidatorów.
- 10.5** Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza zachowują swoje kompetencje do czasu zakończenia likwidacji.

11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1** Przewidziane przez prawo ogłoszenia Spółka będzie zamieszczać w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
- 11.2** Punkty 6.2.2 oraz 7.3 i 7.4 Statutu wchodzi w życie z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez pierwszą ofertę publiczną akcji Spółki, przy czym w dniu tego Walnego Zgromadzenia mandaty dotychczasowych członków organów wygasają. Do dnia takiego Walnego Zgromadzenia postanowień punktów 6.2.2 oraz 7.3 i 7.4 nie stosuje się i organy są powoływane zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych. Zarząd umieści w porządku obrad pierwszego Walnego Zgromadzenia następującego po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez pierwszą ofertę publiczną akcji Spółki punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Od dnia takiego Walnego Zgromadzenia akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji spółki może wykonywać przysługujące mu na podstawie punktów 6.2.2 i 7.4 uprawnienia osobiste.
- 11.3** W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych, postanowienia Statutu dotyczące takich praw osobistych, które wygasły lub których się zrzeczono, zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych. Jednorazowe zrzeczenie się prawa do wykonania uprawnień osobistych nie powoduje ostatecznego wygaśnięcia tych uprawnień osobistych.

11.4 Dla potrzeb niniejszego Statutu:

- 11.4.1 „Kodeks spółek handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.) w brzmieniu z dnia zarejestrowania uchwały o zmianie Statutu z dnia 10 sierpnia 2006 r.;
- 11.4.2 „Podmiot powiązany” – oznacza w stosunku do danego podmiotu lub jednostki podmiot powiązany zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 2238/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. w brzmieniu z dnia zarejestrowania uchwały o zmianie Statutu z dnia 10 sierpnia 2006 r.;
- 11.4.3 Terminy „podmiot dominujący” oraz „podmiot zależny” należy interpretować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539, z późn. zm.) w brzmieniu z dnia rejestracji uchwały o zmianie Statutu z dnia 10 sierpnia 2006 r.;
- 11.4.4 Terminy „spółka dominująca” oraz „spółka zależna” należy interpretować zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych”.

CODo

WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 1 z 9

ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. Barska 28/30
Warszawa

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 12.09.2006 godz. 15:27:31

Numer KRS: **0000031483**

ODPIS AKTUALNY
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW



Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	08.08.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	20	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/27783/06/7	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON	012212483
3.Firma, pod którą spółka działa	"DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 57462 SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY, XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PLAC PIŁSUDSKIEGO, nr 3, lok. ---, kod 00-078, poczta WARSZAWA

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie	1 AKT NOTARIALNY Z DNIA 25.02.1999 R., KANCELARIA NOTARIALNA DANUTA KOSIM-

CODo

WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 2 z 9

statutu		KRUSZEWSKA PRZED ASESOREM MAGDALENĄ TURCZYŃSKĄ, REP. A-2534/99. AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.06.2001 R., KANCELARIA NOTARIALNA IWONA BOGUSŁAWSKA I, RENATA CHOROMAŃSKA S.C. PRZED NOTARIUSZEM RENATĄ CHOROMAŃSKĄ, REP. A- 2132/2001 ZMIANA STATUTU: WYKRĘŚLA SIĘ USTĘP 9.1.2.3 W PKT.9 UST.1.2; DODAJE SIĘ PKT.9.1.3 DO PKT.9
	2	UCHWAŁA Z DNIA 30.10.2001 R.-ZMIANA PARAGRAFU 3.2 STATUTU
	3	23.05.2002R. REP. A NR 2341/2002, IWONA BOGUSŁAWSKA, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. GÓRSKIEGO 1 ŁOKAL NR 46. ZMIANA PUNKTU 3.2.1
	4	18.02.2003 R., REPERTORIUM A-1127/2003, IWONA BOGUSŁAWSKA, NOTARIUSZ W WARSZAWIE PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE ZMIANA: PKT 3.2.1. PKT 3.2.3. PKT 4.1. PKT 4.2.
	5	23.06.2004R., REP. A NR 7523/2004, IWONA BOGUSŁAWSKA, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIENIONO PODPUNKTY: 3.1.3, 3.2.4, 7.3.2, 9.1.3, 9.6.2, ZMIENIONO PUNKTY: 8.2, 9.5, DO PUNKTU 2.1 DODANO PODPUNKTY: 2.1.7 W CAŁYM TEKŚCIE STATUTU SPÓŁKI ZMIENIONO SŁOWA "KODEKS HANDLOWY" NA SŁOWA "KODEKS SPÓŁEK HANDLOWYCH" ORAZ "KAPITAŁ AKCYJNY" NA "KAPITAŁ ZAKŁADOWY" PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI
	6	19.04.2006, REP.A NR 4086/2006, ROBERT GILER NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA PL.PIŁSUDSKIEGO 3 DO PUNKTU 2.1. DODANO PODPUNKT: 2.1.8. PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI
	7	- 2.08.2006 R., REP. A NR 9111/2006, IWONA BOGUSŁAWSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE. - 09.08.2006, REP A 9398/2006, RENATA CHOROMAŃSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, - 10.08.2006, REP A 9453/2006, RENATA CHOROMAŃSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTÓW: 2, 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 3, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 4, 4.1, 5, 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 6, 6.1, 6.1.1, 6.1.2, 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, DODANO PUNKTY: 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 6.2, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5, 6.6, 6.7, 7.5, 7.6, 7.7, 7.7.1, 7.7.2, 7.7.3, 7.7.4, 7.7.5, 7.7.6, 7.7.7, 7.7.8, 7.7.9, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.12.1, 7.12.2, 7.12.3, 7.12.4, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 10.4, 10.5, 11.4.1, 11.4.2, 11.4.3, 11.4.4, USUNIĘTO PUNKTY: 3.1.1.1, 3.1.1.2, 4.2, 4.3, 4.4, 4.4.1, 4.4.2, 4.5, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.6, 4.7, 4.7.1, 4.7.1.1, 4.7.1.2, 4.7.1.3, 4.7.2, 4.7.3, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 6.1.3, 7.1.1., 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.4, 7.4.5, 7.4.5.1, 7.4.5.2, 7.4.5.3, 7.4.5.4, 7.4.5.5, 7.4.5.6, 7.4.5.7, 7.4.5.8, 7.4.5.9, 7.4.5.10, 7.4.5.11, 7.4.5.12, 7.4.5.13, 7.4.5.14, 7.4.5.15, 7.4.5.16, 7.4.5.17, 7.4.5.18, 7.4.5.19, 7.4.5.20, 8.4.1, 8.4.2, 8.4.3, 8.4.4, 8.4.5, 8.5, 8.6, 8.6.1, 8.6.2, 8.6.3, 8.6.4, 8.6.5, 8.6.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9.1.1, 9.1.2, 9.1.2.1, 9.1.2.2, 9.1.2.3, 9.1.3, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.5, 9.6, 9.6.1, 9.6.2, 11.5, 12, 13;

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub	NIE

CODo WA/12.09/615/2006

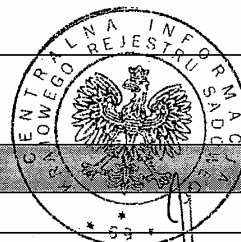
Operator: Żyła Kinga

Strona 3 z 9

majątku spółki nie wynikających z akcji?

5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?

NIE



Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE "DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W "DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA AKCYJNA, UCHWAŁA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW 25.02.1999 R., AKT NOTARIALNY - ASesor MAGDALENA TURCZYŃSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ DANUTA KOSIM-KRUSZEWSKA, REP. A-2534/99.
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1

Podmioty, z których powstała spółka

1	1. Nazwa lub firma	"DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	RHB
	3. Numer w rejestrze	RHB 4523
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY
	5. Numer REGON	012212483

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	21 344 490,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	5 626 000,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji	21344490
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	21 854 340,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----

Podrubryka 1

Informacja o wniesieniu aportu

Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	21344490

CODo

WA/12.09/615/2006

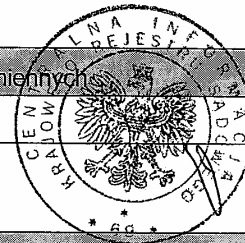
Operator: Żyła Kinga

Strona 4 z 9

3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów



Rubryka 11

1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu

ZARZĄD

2. Sposób reprezentacji podmiotu

DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1

1. Nazwisko / Nazwa lub firma

SZANAJCA

2. Imiona

JAROSŁAW TOMASZ

3. Numer PESEL/REGON

61041901718

4. Numer KRS

5. Funkcja w organie reprezentującym

PREZES ZARZĄDU

6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?

NIE

7. Data do jakiej została zawieszona

2

1. Nazwisko / Nazwa lub firma

ZALEWSKI

2. Imiona

JANUSZ WŁODZIMIERZ

3. Numer PESEL/REGON

55111704495

4. Numer KRS

5. Funkcja w organie reprezentującym

WICEPREZES ZARZĄDU

6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?

NIE

7. Data do jakiej została zawieszona

3

1. Nazwisko / Nazwa lub firma

KIEŁPSZ

2. Imiona

GRZEGORZ

3. Numer PESEL/REGON

63012207531

4. Numer KRS

5. Funkcja w organie reprezentującym

WICEPREZES ZARZĄDU

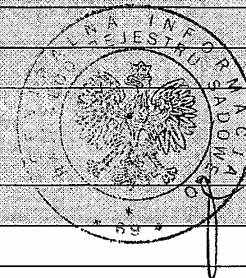
CODo

WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 5 z 9

4	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	STOLARCZYK
	2.Imiona	JANUSZ MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	52102903594
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ROYDON
	2.Imiona	TERRY RENE
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----



Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KOSTKIEWICZ
		2.Imiona	ZYGMUNT
		3.Numer PESEL	61122201535
	2	1.Nazwisko	PLAKWICZ
		2.Imiona	STANISŁAW
		3.Numer PESEL	48061203813
	3	1.Nazwisko	CRONK
		2.Imiona	MICHAEL
		3.Numer PESEL	---
	4	1.Nazwisko	DUMAS
		2.Imiona	MARKHAM
		3.Numer PESEL	---
	5	1.Nazwisko	BOGUCKI
		2.Imiona	WŁODZIMIERZ IRENEUSZ
		3.Numer PESEL	57081008092

CODo

WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 6 z 9

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	SADOWSKI
	2.Imiona	JACEK
	3.Numer PESEL	52060203798
	4.Rodzaj prokury	PROKURA UDZIELONA ODDZIELNIE JEDNAKŻE DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. PRZEZ PROKURENTA NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PROKURENTA ŁĄCZNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	DALBA
	2.Imiona	MAREK WOJCIECH
	3.Numer PESEL	53041400557
	4.Rodzaj prokury	PROKURA UDZIELONA ODDZIELNIE JEDNAKŻE DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. PRZEZ PROKURENTA NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PROKURENTA ŁĄCZNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
3	1.Nazwisko	KŁOPOCKI
	2.Imiona	WOJCIECH ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL	55102409374
	4.Rodzaj prokury	PROKURA UDZIELONA ODDZIELNIE JEDNAKŻE DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. PRZEZ PROKURENTA NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PROKURENTA ŁĄCZNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
4	1.Nazwisko	KORNIAK
	2.Imiona	ROMAN
	3.Numer PESEL	52092604019
	4.Rodzaj prokury	PROKURA UDZIELONA JEST ODDZIELNIE JEDNAKŻE DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ DO REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. PRZEZ PROKURENTA NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PROKURENTA ŁĄCZNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU.

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	45, 21, , BUDOWNICTWO I INWESTYCJE ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI
	2	70, 11, , BUDOWNICTWO I INWESTYCJE ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI
	3	25, 23, Z, KUPNO, SPRZEDAŻ I WYTWARZANIE SUROWCÓW ,PRODUKTÓW GOTOWYCH I PÓŁPRODUKTÓW PRZEMYSŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM.
	4	28, 11, , KUPNO, SPRZEDAŻ I WYTWARZANIE SUROWCÓW ,PRODUKTÓW GOTOWYCH I PÓŁPRODUKTÓW PRZEMYSŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM.
	5	29, 52, , KUPNO, SPRZEDAŻ I WYTWARZANIE SUROWCÓW ,PRODUKTÓW GOTOWYCH I PÓŁPRODUKTÓW PRZEMYSŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM.
	6	51, 53, , KUPNO, SPRZEDAŻ I WYTWARZANIE SUROWCÓW ,PRODUKTÓW GOTOWYCH I PÓŁPRODUKTÓW PRZEMYSŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM.
	7	51, 70, , KUPNO, SPRZEDAŻ I WYTWARZANIE SUROWCÓW ,PRODUKTÓW GOTOWYCH I PÓŁPRODUKTÓW PRZEMYSŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM.
	8	45, 21, , BUDOWA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ SPRZEDAŻ TYCH LOKALI OSOBOM PRAWNYM I FIZYCZNYM
	9	45, 25, , BUDOWA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ SPRZEDAŻ TYCH LOKALI OSOBOM PRAWNYM I FIZYCZNYM
	10	70, 12, , BUDOWA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ SPRZEDAŻ TYCH LOKALI OSOBOM PRAWNYM

CODo

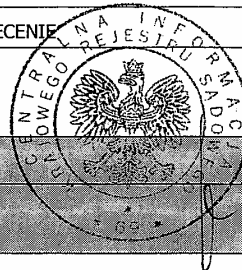
WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 7 z 9

I FIZYCZNYM

11	51, , , EKSPORT I IMPORT WSZELKICH PRODUKTÓW ARTYKUŁÓW I TECHNOLOGII W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM.
12	74, 14, , ŚWIADCZENIE USŁUG W ZAKRESIE KONSULTINGU
13	74, 40, Z, ŚWIADCZENIE USŁUG W ZAKRESIE REKLAMY.
14	93, 05, , PROWADZENIE INNEJ DZIAŁALNOŚCI I ŚWIADCZENIE INNYCH USŁUG PRZEZNACZONYCH DO DZIAŁALNOŚCI WYMIENIONEJ PÓWYŻEJ LUB Z NIĄ ZWIĄZANYCH.
15	74, 12, , DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA
16	70, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE



Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.04.2002	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	11.02.2002	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	03.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	30.03.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	12.07.2005	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	21.04.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	*****	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	*****	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	*****	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005

Rubryka 3 - Informacje o posiadanych akcjach i udziałach spółki

Brak wpisów

CODo

WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 8 z 9

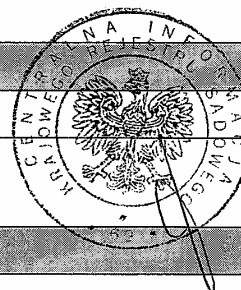
Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów



Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu upadłościowym poprzez zawieszenie prowadzonych przeciwko niemu egzekucji, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

CODO:

WA/12.09/615/2006

Operator: Żyła Kinga

Strona 9 z 9

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU DOM DEVELOPMENT CAPITAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NA DOM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
1	1. Nazwa lub firma	"DOM DEVELOPMENT CAPITAL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze	0000122914
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5. Numer REGON	016451641

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

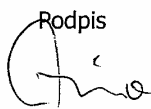
Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Warszawa, 12.09.2006 godz: 15:27:33

Rodpis

 Żyła Kinga



ZAŁĄCZNIK NR 3

LISTA PUNKTÓW OBSŁUGI KLIENTÓW CENTRALNEGO DOMU MAKLERSKIEGO PEKAO SA
PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA AKCJE OFEROWANE

Lp.	Kod	Miejscowość	Adres
1.	80-244	Gdańsk	ul. Grunwaldzka 92/98
2.	41-709	Ruda Śląska	ul. Niedurnego 34
3.	00-549	Warszawa	ul. Piękna 18
4.	00-095	Warszawa	pl. Bankowy 2
5.	00-828	Warszawa	ul. Jana Pawła II 15
6.	00-043	Warszawa	ul. Czackiego 21/23
7.	21-500	Biała Podlaska	pl. Wolności 23
8.	15-443	Białystok	al. Piłsudskiego 11/2
9.	85-824	Bydgoszcz	ul. Wojska Polskiego 20a
10.	42-200	Częstochowa	ul. Kopernika 17/19
11.	82-300	Elbląg	ul. Stary Rynek 18A
12.	81-319	Gdynia	ul. Śląska 23/25
13.	81-874	Sopot	ul. Mikołaja Reja 13/15
14.	62-800	Kalisz	ul. Śródmiejska 29
15.	40-121	Katowice	ul. Chorzowska 1
16.	44-100	Gliwice	ul. Berbeckiego 4
17.	43-600	Jaworzno	ul. Mickiewicza 17
18.	25-301	Kielce	ul. Sienkiewicza 18
19.	27-400	Ostrowiec Świętokrzyski	ul. Kilińskiego 15
20.	62-500	Konin	ul. Kosmonautów 14
21.	75-204	Koszalin	ul. Jana z Kolna 11
22.	30-005	Kraków	ul. Bracka 1a
23.	59-300	Lubin	ul. Bankowa 16a
24.	64-100	Leszno	ul. Wróblewskiego 6
25.	20-104	Lublin	ul. Królewska 1
26.	23-203	Kraśnik	ul. Kochanowskiego 1
27.	18-400	Łomża	ul. Małachowskiego 1
28.	34-400	Nowy Targ	al. Tysiąclecia 35A
29.	10-118	Olsztyn	ul. 1 Maja 10
30.	14-200	Łława	ul. Jana III Sobieskiego 47
31.	45-027	Opole	ul. Osmańczyka 15
32.	49-300	Brzeg	ul. Bolesława Chrobrego 14C
33.	46-203	Kluczbork	ul. Grunwaldzka 13c
34.	48-300	Nysa	ul. Marcinkowskiego 1
35.	97-200	Tomaszów Mazowiecki	ul. Mościckiego 31/33
36.	99-300	Kutno	ul. 29 Listopada 15
37.	61-807	Poznań	ul. św. Marcin 52/56
38.	37-700	Przemyśl	ul. Mickiewicza 6
39.	35-959	Rzeszów	al. Cieplickiego 1
40.	16-400	Suwałki	ul. Kościuszki 72
41.	19-300	Elk	ul. Piłsudskiego 14
42.	71-419	Szczecin	pl. Żołnierza Polskiego 16
43.	72-600	Świnoujście	ul. Piłsudskiego 4
44.	37-450	Stalowa Wola	ul. Jana Pawła II 13
45.	33-100	Tarnów	pl. Kazimierza Wielkiego 3a
46.	39-200	Dębica	ul. Kolejowa 29
47.	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 29
48.	86-300	Grudziądz	ul. Chełmińska 68
49.	58-300	Wałbrzych	ul. Sienkiewicza 8
50.	57-300	Kłodzko	pl. Bolesława Chrobrego 20
51.	58-100	Świdnica	ul. Rynek 30
52.	87-800	Wrocław	pl. Wolności 15

53.	50-108	Wrocław	ul. Kielbaśnicza 7a
54.	50-123	Wrocław	ul. Olawska 2
55.	22-400	Zamość	ul. Grodzka 2
56.	99-400	Łowicz	ul. Długa 27
57.	26-610	Radom	ul. Kilińskiego 15/17
58.	39-300	Mielec	ul. Pisarka 10
59.	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojalowskiego 31
60.	03-472	Warszawa	ul. Brechta 3
61.	80-391	Gdańsk	ul. Kołobrzeka 43
62.	02-019	Warszawa	ul. Grójecka 1/3
63.	02-675	Warszawa	ul. Wołoska 18
64.	61-767	Poznań	ul. Masztalarska 8a
65.	58-500	Jelenia Góra	pl. Wyszyńskiego 35
66.	02-776	Warszawa	ul. Dereniowa 9
67.	26-100	Skarżysko-Kamienna	ul. Bolesława Prusa 12
68.	22-100	Chelm	pl. Niepodległości 1
69.	38-400	Krosno	ul. Powstańców Warszawskich 3
70.	20-076	Lublin	ul. Krakowskie Przedmieście 62
71.	90-418	Łódź	al. Kościuszki 3
72.	24-100	Puławy	ul. Partyzantów 8
73.	27-600	Sandomierz	ul. Kościuszki 4
74.	38-500	Sanok	ul. Kościuszki 12
75.	08-110	Siedlce	ul. Wojskowa 24
76.	37-500	Jarosław	pl. Mickiewicza 2
77.	38-200	Jasło	ul. Kościuszki 33
78.	05-300	Mińsk Mazowiecki	ul. Warszawska 133
79.	08-400	Garwolin	ul. Kościuszki 32
80.	90-361	Łódź	ul. Piotrkowska 270
81.	90-051	Łódź	al. Piłsudskiego 12
82.	97-300	Piotrków Trybunalski	ul. Armii Krajowej 24
83.	09-400	Płock	ul. Jachowicza 32
84.	97-500	Radomsko	ul. Piastowska 16
85.	98-300	Wieluń	pl. Kazimierza Wielkiego 3
86.	98-220	Zduńska Wola	al. Kościuszki 2
87.	64-920	Piła	ul. Browarna 21
88.	65-054	Zielona Góra	ul. Dr. Pieniężnego 24
89.	85-034	Bydgoszcz	ul. Długa 57
90.	73-100	Stargard Szczeciński	ul. Czarnieckiego 16
91.	66-400	Gorzów Wielkopolski	ul. Wernian Rynek 18
92.	70-400	Szczecin	ul. Bogurodzicy 5
93.	70-412	Szczecin	al. Niepodległości 31
94.	76-200	Słupsk	ul. Tuwima 30
95.	74-320	Barlinek	ul. Sądowa 8
96.	97-400	Bełchatów	ul. Kwiatowa 6
97.	24-200	Bełżyce	ul. Rynek 26
98.	42-500	Będzin	ul. Małachowskiego 34
99.	21-500	Biała Podlaska	ul. Narutowicza 12
100.	21-500	Biała Podlaska	Pl. Wolności 23
101.	21-500	Biała Podlaska	al. 1000-Lecia 28A
102.	86-005	Białe Błota	ul. Betonowa 1
103.	78-200	Białogard	ul. Wojska Polskiego 15
104.	15-092	Białystok	ul. Piłsudskiego 11/2
105.	15-092	Białystok	ul. Zielonogórska 2

ZAŁĄCZNIK 3. LISTA PUNKTÓW OBLUGI KLIENTA DOMU MAKLEKSKIEGO PEKAO S.A.

106.	15-092	Białystok	ul. Sienkiewicza 40	167.	80-379	Gdańsk	ul. Jagiellońska 10G/H
107.	15-092	Białystok	ul. Sienkiewicza 42	168.	80-299	Gdańsk	ul. Balcerskiego 14D
108.	17-100	Bielsk Podl.	ul. Mickiewicza 49	169.	80-557	Gdańsk	ul. Marynarki Polskiej 15
109.	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojalowskiego 31	170.	80-894	Gdańsk	ul. Garncarska 23
110.	43-300	Bielsko-Biała	ul. Grunwaldzka 40A	171.	80-391	Gdańsk	ul. Kołobrzeka 43
111.	23-400	Biłgoraj	ul. Kościuszki 138	172.	80-243	Gdańsk	ul. Dmowskiego 6/2
112.	05-870	Błonie	ul. Poznańska 4	173.	80-819	Gdańsk	ul. Okopowa 7
113.	32-700	Bochnia	ul. Wygoda 69	174.	80-244	Gdańsk	ul. Grunwaldzka 92/98
114.	59-700	Bolesławiec	ul. Chopina 7	175.	81-166	Gdynia	ul. Narcyzowa 1/18
115.	49-300	Brzeg	ul. Rynek 10	176.	81-319	Gdynia	ul. Śląska 23/25
116.	32-800	Brzesko	ul. Królowej Jadwigi 3	177.	81-526	Gdynia	ul. Zwycięstwa 253
117.	95-060	Brzeziny	ul. Piłsudskiego 2/8	178.	81-005	Gdynia	ul. Kcyńska 27
118.	36-200	Brzozów	ul. Ks. Bielawskiego 5	179.	81-342	Gdynia	ul. Waszyngtona 34-36
119.	28-100	Busko Zdrój	pl. Zwycięstwa 25	180.	81-577	Gdynia	ul. Nowowiczińska 35
120.	23-100	Bychawa	ul. M.J. Piłsudskiego 7-15	181.	81-166	Gdynia	ul. Unruga 39
121.	85-213	Bydgoszcz	ul. Kruszwicka 1	182.	81-212	Gdynia	ul. Hutnicza 3A
122.	85-858	Bydgoszcz	ul. Wojska Polskiego 20A	183.	81-350	Gdynia	pl. Kaszubski 8
123.	85-689	Bydgoszcz	ul. Armii Krajowej 250	184.	81-969	Gdynia	ul. 10 Lutego 8
124.	85-094	Bydgoszcz	ul. Curie-Skłodowskiej 28B	185.	81-368	Gdynia	ul. Pułaskiego 8
125.	85-950	Bydgoszcz	pl. Teatralny 4	186.	11-500	Giżycko	ul. Olsztyńska 15A
126.	85-791	Bydgoszcz	ul. J. Preisa 4	187.	44-100	Gliwice	ul. Dworcowa 28
127.	85-950	Bydgoszcz	ul. Długa 57	188.	44-100	Gliwice	ul. Berbeckiego 4
128.	85-010	Bydgoszcz	ul. Dworcowa 6	189.	44-100	Gliwice	ul. Kozielska 89
129.	85-453	Bydgoszcz	ul. Podmiejska 8	190.	44-100	Gliwice	ul. Boh. Getta Warszawskiego 9
130.	41-902	Bytom	ul. Dworcowa 39	191.	67-200	Głogów	ul. Grodzka 24
131.	41-902	Bytom	ul. Strażacka 5	192.	95-015	Głowno	ul. Fabryczna 1
132.	77-100	Bytów	ul. Bauera 3	193.	62-200	Gniezno	ul. Dąbrowski 14
133.	22-100	Chełm	ul. Kopernika 20	194.	62-200	Gniezno	ul. Sobieskiego 17
134.	22-100	Chełm	ul. I Armii Wojska Polskiego 41	195.	72-100	Goleniów	ul. Konstytucji 24
135.	22-100	Chełm	ul. Fabryczna 6	196.	38-300	Gorlice	ul. Legionów 20
136.	22-100	Chełm	ul. Szymanowskiego 8	197.	38-300	Gorlice	ul. Michałusa 8
137.	64-800	Chodzież	ul. ks. T. Malepszego 12	198.	66-400	Gorzów Wlkp.	ul. Marcinkowskiego 117
138.	74-500	Chojna	ul. Mieszka I 11A	199.	66-400	Gorzów Wlkp.	ul. Jagiellończyka 13
139.	89-600	Chojnice	ul. Kościuszki 28	200.	66-400	Gorzów Wlkp.	ul. Welniany Rynek 18
140.	41-500	Chorzów	ul. Wolności 39	201.	09-500	Gostynin	ul. Dmowskiego 8
141.	73-200	Choszczno	ul. Chrobrego 1	202.	63-800	Gostyń	ul. Poznańska 200
142.	32-500	Chrzanów	ul. Krakowska 33	203.	18-200	Grajewo	ul. Wojska Polskiego 6
143.	43-400	Cieszyn	ul. Sejmowa 2	204.	05-825	Grodzisk Mazowiecki	ul. Sienkiewicza 26
144.	78-550	Czaplinek	ul. Rynek 4/5	205.	85-600	Grójec	ul. Bankowa 4
145.	64-700	Czarnków	ul. Kościuszki 61A	206.	86-300	Grudziądz	ul. Chełmińska 68
146.	43-502	Czechowice-Dziedzice	ul. Niepodległości 12B	207.	86-300	Grudziądz	ul. Grobłowa 7
147.	42-200	Częstochowa	ul. Okólna 103	208.	72-300	Gryfice	ul. Wałowa 1
148.	42-200	Częstochowa	ul. Kopernika 17/19	209.	74-100	Gryfino	ul. Parkowa 3
149.	77-300	Człuchów	ul. Dworcowa 1	210.	22-500	Hrubieszów	ul. B. Prusa 9
150.	41-300	Dąbrowa Górnicza	ul. Kościuszki 7A	211.	14-200	Ilawa	ul. Jana III Sobieskiego 47
151.	39-200	Dębica	ul. Głowackiego 35	212.	88-100	Inowrocław	ul. Dworcowa 29
152.	05-530	Dęblin	ul. PCK 3	213.	38-440	Iwonicz Zdrój	ul. Kulczyńskiego 2
153.	74-400	Dębno Lub.	ul. Mickiewicza 34	214.	23-300	Janów Lubelski	ul. Wiejska 3
154.	66-520	Dobiegniew	ul. Kościuszki 1A	215.	37-500	Jarosław	pl. Mickiewicza 2
155.	78-500	Drawsko Pomorskie	pl. Konstytucji 12	216.	38-200	Jasło	ul. Staszica 6
156.	66-530	Drezdenko	ul. Kościuszki 33	217.	32-510	Jaworzno	ul. Mickiewicza 17
157.	98-350	Działoszyn	ul. Usługowa 5	218.	38-460	Jedlicze	ul. Trzecieckiego 14
158.	58-200	Dzierżoniów	ul. Rynek 17	219.	58-500	Jelenia Góra	pl. Wyszyńskiego 35
159.	72-420	Dziwnów	ul. Mickiewicza 29A	220.	62-800	Kalisz	ul. Śródmiejska 29
160.	82-300	Elbląg	ul. Stary Rynek 18A	221.	62-800	Kalisz	ul. Grodzka 7
161.	82-300	Elbląg	ul. Hetmanska 3	222.	72-400	Kamień Pomorski	ul. Gryfitów 2A
162.	19-300	Elk	ul. Piłsudskiego 12/14	223.	05-480	Karczew	ul. Rynek 30A
163.	19-300	Elk	ul. Kilińskiego 40	224.	83-300	Kartuzy	ul. Jeziorna 9/11
164.	21-080	Garbów	Garbów	225.	40-121	Katowice	ul. Chorzowska 1
165.	08-400	Garwolin	ul. Kościuszki 32	226.	40-121	Katowice	ul. Bednorza 1
166.	80-855	Gdańsk	ul. Wały Piastowskie 1	227.	40-958	Katowice	ul. Karolinki 1

228.	40-958	Katowice	ul. Korfańtego 160
229.	40-121	Katowice	ul. Uniczowska 1A
230.	40-121	Katowice	ul. św. Jana 5
231.	40-121	Katowice	ul. Panewnicka 66
232.	40-958	Katowice	ul. Obroki 77
233.	40-950	Katowice	ul. Warszawska 8
234.	47-220	Kędzierzyn-Koźle	pl. Wolności 6
235.	25-301	Kielce	ul. Skalista 1
236.	25-301	Kielce	ul. Sienkiewicza 18
237.	25-301	Kielce	ul. Jagiellońska 69
238.	46-203	Kluczbork	ul. Grunwaldzka 13C
239.	57-300	Kłodzko	pl. Chrobrego 20
240.	36-100	Kolbuszowa	ul. Kościuszki 18
241.	95-040	Koluszki	ul. Mickiewicza 2
242.	78-100	Kołobrzeg	ul. Żródlana 5
243.	62-510	Konin	ul. Kosmonautów 14
244.	62-510	Konin	ul. Przyjaźni 4
245.	05-510	Konstancin	ul. Piłsudskiego 11
246.	90-050	Konstantynów	ul. Łódzka 20
247.	86-010	Koronowo	pl. Zwycięstwa 23
248.	66-470	Kostrzyn	ul. Piastowska 4
249.	75-950	Koszalin	ul. Jana z Kolna 11
250.	75-950	Koszalin	ul. Rynek Staromiejski 8
251.	83-400	Kościerzyna	ul. Świętojańska 3
252.	30-960	Kraków	pl. Kolejowy 1
253.	30-960	Kraków	ul. Solskiego 1
254.	30-960	Kraków	ul. Retoryka 1
255.	30-347	Kraków	ul. Kapelanka 1
256.	31-010	Kraków	ul. Powstańców Warszawy 12
257.	30-347	Kraków	ul. Królowej Jadwigi 146
258.	30-960	Kraków	ul. Szpitalna 15
259.	30-960	Kraków	ul. Bieńczycka 168
260.	30-960	Kraków	ul. Legionów Piłsudskiego 19
261.	31-053	Kraków	ul. Szeroka 22
262.	31-010	Kraków	Os. Wysokie 22C
263.	30-960	Kraków	ul. Wrocławska 24
264.	31-010	Kraków	Rynek Gł. 25
265.	30-347	Kraków	ul. Wielicka 259
266.	30-960	Kraków	ul. Zielińska 3
267.	30-960	Kraków	ul. Mickiewicza 30
268.	31-010	Kraków	Rynek Gł. 31
269.	30-960	Kraków	ul. Przewóz 34
270.	30-960	Kraków	ul. Krakowska 46
271.	30-960	Kraków	ul. Piastowska 47
272.	30-347	Kraków	ul. Forteczna 51
273.	30-960	Kraków	ul. Rynek Kleparski 6
274.	31-357	Kraków	ul. J. Conrada 63
275.	31-010	Kraków	ul. Karmelicka 65
276.	30-081	Kraków	ul. Królewska 65
277.	31-010	Kraków	ul. Karmelicka 8
278.	30-960	Kraków	ul. Kobierzyńska 93
279.	30-960	Kraków	Osiedle Centrum D 7
280.	47-300	Krapkowice	ul. Szkolna 7
281.	22-300	Krasnystaw	ul. Piłsudskiego 11
282.	23-200	Kraśnik	ul. Kochanowskiego 1
283.	23-200	Kraśnik	ul. Krasickiego 4
284.	23-200	Kraśnik	ul. Kościuszki 5
285.	38-400	Krosno	ul. Powstańców Warszawskich 3
286.	38-400	Krosno	ul. Bieszczadzka 5
287.	99-300	Kutno	ul. 29 Listopada 15
288.	99-300	Kutno	ul. Podrzeczna 9

289.	82-500	Kwidzyn	ul. Piłsudskiego 14B
290.	05-120	Legionowo	ul. Jagiellońska 11
291.	05-120	Legionowo	ul. Reymonta 11
292.	59-220	Legnica	ul. Iwaszkiewicza 1
293.	59-220	Legnica	ul. Wrocławska 26/28
294.	64-100	Leszno	ul. Wróblewskiego 6
295.	37-300	Leżajsk	ul. Mickiewicza 52
296.	84-300	Lębork	ul. Armii Krajowej 18
297.	13-230	Lidzbark Welski	ul. Działdowska 9
298.	87-600	Lipno	ul. 3 Maja 22
299.	37-600	Lubaczów	ul. Legionów 4
300.	21-100	Lubartów	ul. Lubelska 21/23
301.	14-260	Lubawa	ul. Rynek 5
302.	59-302	Lubin	ul. Bankowa 16A
303.	20-109	Lublin	ul. Królewska 1
304.	20-880	Lublin	ul. 1 Maja 10
305.	20-925	Lublin	ul. Lubomelska 1-3
306.	20-023	Lublin	ul. Zana 19
307.	20-925	Lublin	ul. Rynek 2
308.	20-880	Lublin	ul. Nowowiejskiego 2
309.	20-023	Lublin	ul. Chopina 26A
310.	20-925	Lublin	pl. M. C. Skłodowskiej 5
311.	20-337	Lublin	ul. Zimowa 5
312.	20-925	Lublin	ul. Krakowskie Przedmieście 64
313.	42-700	Lubliniec	ul. Zwycięstwa 2
314.	62-030	Luboń	ul. Żabikowska 66
315.	37-100	Łańcut	ul. Sokoła 4
316.	98-100	Łask	ul. Warszawska 12
317.	08-450	Łaskarzew	ul. Garwolińska 10
318.	84-360	Łeba	ul. Kościuszki 87
319.	21-010	Łęczna	ul. Staszica 1
320.	99-100	Łęczycza	pl. Kościuszki 24
321.	73-300	Łobez	ul. Kościuszki 26
322.	05-092	Łomianki	ul. Warszawska 85
323.	18-400	Łomża	ul. Legionów 5
324.	08-200	Łosice	ul. Rynek 11
325.	99-400	Łowicz	ul. Długa 27
326.	99-400	Łowicz	ul. Nowa 8
327.	92-525	Łódź	ul. Gorkiego 10/12
328.	90-950	Łódź	ul. Piłsudskiego 12
329.	93-231	Łódź	ul. Dąbrowskiego 234
330.	90-361	Łódź	ul. Piotrkowska 270
331.	90-959	Łódź	ul. Piotrkowska 288
332.	90-418	Łódź	ul. Kościuszki 3
333.	91-151	Łódź	ul. Aleksandrowska 38
334.	90-959	Łódź	ul. Kościuszki 47
335.	91-725	Łódź	ul. Strykowska 5
336.	90-950	Łódź	ul. Piłsudskiego 6
337.	91-341	Łódź	ul. Brukowa 6/8
338.	90-960	Łódź	ul. Nawrot 9/11
339.	21-400	Łuków	ul. Wyszyńskiego 21
340.	99-420	Łyszkowice	ul. Głowackiego 28
341.	82-200	Malbork	ul. Piłsudskiego 9
342.	21-540	Małaszewicze	ul. Wiejska 2/3
343.	05-260	Marki	ul. Piłsudskiego 94
344.	32-200	Miechów	ul. Rynek 23
345.	39-300	Mielec	ul. Pisarka 10
346.	39-300	Mielec	ul. Fredry 2
347.	39-300	Mielec	ul. Obrońców Pokoju 7
348.	64-400	Międzychód	ul. 17 Stycznia 74
349.	66-300	Międzyrzecz	ul. Poznańska 1

ZAŁĄCZNIK 3. LISTA PUNKTÓW OBLUGI KLIENTA DOMU MAKLEKSKIEGO PEKAO S.A.

350.	43-190	Mikołów	ul. Pszczyńska 10
351.	19-413	Milanówek	ul. Warszawska 21
352.	05-300	Mińsk Maz.	ul. Warszawska 133
353.	06-500	Mława	ul. Żwirki 21B
354.	62-050	Mosina	pl. Października 6
355.	11-700	Mragowo	pl. Kajki 1
356.	41-400	Mysłowice	ul. Krakowska 7
357.	32-400	Myślenice	ul. Reja 6
358.	74-300	Myślibórz	ul. Wyszyńskiego 2
359.	37-400	Nisko	ul. Mickiewicza 2
360.	39-460	Nowa Dęba	ul. Kościuszki 13C
361.	67-100	Nowa Sól	ul. Wrocławska 2
362.	74-115	Nowe Czarnowo	Elektrownia Dolna Odra 76
363.	72-200	Nowogard	ul. Bankowa 5
364.	05-100	Nowy Dw. Maz.	ul. Słowackiego 11
365.	33-300	Nowy Sącz	ul. Żeromskiego 6
366.	34-400	Nowy Targ	al. Tysiąclecia 35A
367.	48-300	Nysa	ul. Marcinkowskiego 1
368.	86-400	Oleśnica	ul. Wały Jagiellońskie 26
369.	10-118	Olsztyn	ul. 1 Maja 10
370.	10-118	Olsztyn	ul. Staromiejska 13
371.	10-118	Olsztyn	ul. Oczapowskiego 3
372.	10-118	Olsztyn	ul. Piłsudskiego 63
373.	55-200	Oława	ul. Młyńska 2
374.	27-500	Opatów	ul. Sienkiewicza 20
375.	26-300	Opoczno	pl. Kościuszki 16
376.	45-027	Opole	ul. Osmańczyka 15
377.	45-064	Opole	ul. Grota Roweckiego 17
378.	45-064	Opole	ul. Damrota 2
379.	45-305	Opole	ul. Piotrkowska 2A
380.	24-300	Opole Lubelskie	ul. Lubelska 12
381.	62-322	Orzechowo	ul. Miłosławska 33
382.	07-400	Ostrołęka	ul. Bogusławskiego 23
383.	27-400	Ostrowiec Św.	ul. Polna 11B
384.	27-400	Ostrowiec Św.	ul. Kilińskiego 15
385.	14-100	Ostróda	ul. Grunwaldzka 4
386.	14-100	Ostróda	ul. Grunwaldzka 4
387.	63-400	Ostrów Wlkp.	ul. Głogowska 23
388.	32-600	Oświęcim	ul. Zamkowa 12
389.	05-400	Otwock	ul. Świdzka 2/4
390.	95-035	Ozorków	ul. Nowe Miasto 3
391.	27-530	Ożarów	Os. Wzgórze 14A
392.	05-850	Ożarów Maz.	ul. Ożarowska 48
393.	95-200	Pabianice	ul. Zamkowa 7
394.	05-500	Piaseczno	ul. Świętojańska 1
395.	05-500	Piaseczno	Powstańców Warszawy 13
396.	64-920	Piła	ul. Browarna 21
397.	64-920	Piła	ul. Wyspiańskiego 8
398.	97-300	Piotrków Tryb.	ul. Armii Krajowej 24
399.	12-200	Pisz	ul. 1 Maja 4C
400.	09-402	Płock	ul. Kolegialna 14A
401.	09-402	Płock	ul. Kwiatka 6
402.	09-100	Płonsk	ul. Młodzieżowa 28G
403.	99-200	Podębice	ul. Łódzka 16/18
404.	72-010	Police	ul. Bankowa 32
405.	59-100	Polkowice	ul. Rynek 9
406.	78-320	Poleczyn Zdrój	ul. Grunwaldzka 9/11
407.	24-320	Poniatowa	ul. Młodzieżowa 2
408.	61-131	Poznań	ul. Zamenhofa 133
409.	60-185	Poznań	ul. Małwowa 154
410.	60-322	Poznań	ul. Grunwaldzka 165

411.	61-739	Poznań	pl. Wolności 17
412.	60-702	Poznań	ul. Pamiątkowa 17
413.	60-702	Poznań	ul. Głogowska 277/279
414.	60-189	Poznań	ul. Bukowska 285
415.	60-461	Poznań	ul. Wergiliusza 2B/A
416.	61-770	Poznań	ul. Paderewskiego 3
417.	60-104	Poznań	ul. Głogowska 31/33
418.	60-837	Poznań	ul. Mickiewicza 33
419.	60-689	Poznań	ul. Obornicka 337
420.	61-119	Poznań	ul. Michała 43
421.	61-807	Poznań	ul. św. Marcina 52/56
422.	61-807	Poznań	ul. Słowiańska 53C
423.	61-302	Poznań	ul. Szwedzka 6
424.	60-289	Poznań	ul. Promienista 62
425.	60-681	Poznań	ul. Wojciechowskiego 7/17
426.	60-523	Poznań	ul. Dąbrowskiego 75
427.	61-767	Poznań	ul. Masztalarska 8A
428.	50-589	Poznań	ul. Nowina 9
429.	61-249	Poznań	Osiedle Stare Zegrze 38
430.	46-320	Praszka	ul. Kaliska 72
431.	48-200	Prudnik	ul. Damrota 10A
432.	83-000	Pruszcz Gdański	ul. Wojska Polskiego 18
433.	05-800	Pruszków	ul. Drzymały 5/5A
434.	37-700	Przemyśl	ul. Mickiewicza 6
435.	37-700	Przemyśl	ul. Jagiellońska 7
436.	37-200	Przeworsk	ul. Jagiellońska 12
437.	43-200	Pszczyna	ul. Wojska Polskiego 11
438.	24-100	Puławy	ul. Królewska 11A
439.	24-100	Puławy	ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 13
440.	24-100	Puławy	ul. Partyzantów 8
441.	62-040	Puszczykowo	ul. Poznańska 67
442.	74-200	Pyrzyce	ul. Bankowa 1
443.	47-400	Racibórz	ul. Długa 24
444.	26-600	Radom	ul. Piłsudskiego 15
445.	26-600	Radom	ul. Struga 26/28
446.	97-500	Radomsko	ul. Piastowska 16
447.	37-550	Radymno	ul. Rynek 15
448.	88-200	Radziejów Kujawski	ul. Brzeska 1
449.	05-250	Radzymin	ul. Wyszyńskiego 2
450.	21-300	Radzyń Podlaski	ul. Warszawska 19
451.	96-200	Rawa Maz.	ul. Mickiewicza 18
452.	22-170	Rejowiec Fabr.	ul. Fabryczna 1
453.	39-100	Ropczyce	ul. Słowackiego 2
454.	41-710	Ruda Śląska	ul. 1 Maja 219
455.	84-230	Rumia	ul. Dąbrowskiego 131
456.	44-200	Rybnik	ul. 3 Maja 3
457.	08-500	Ryki	ul. Stary Rynek 39
458.	87-500	Rypin	ul. Warszawska 6
459.	35-959	Rzeszów	ul. Ł. Cieplińskiego 1
460.	35-959	Rzeszów	ul. 3 Maja 21
461.	95-030	Rzgów	ul. Tuszyńska 1
462.	27-600	Sandomierz	ul. Kościuszki 4
463.	38-500	Sanok	ul. Lipińskiego 109
464.	38-500	Sanok	ul. Przemyska 11
465.	38-500	Sanok	ul. Mickiewicza 29
466.	38-500	Sanok	ul. Kościuszki 4
467.	39-120	Sędziszów Małopolski	ul. Fabryczna 4
468.	76-004	Sianów	ul. Armii Polskiej 30
469.	08-110	Siedlce	ul. Wojskowa 24
470.	41-100	Siemianowice	ul. św. Barbary 2

471.	17-300	Siemiatycze	pl. Jana Pawła II 15
472.	98-200	Sieradz	Jana Pawła II 52
473.	09-200	Sierpc	ul. Braci Tułodziękich 17
474.	26-110	Skarżysko-Kamienna	ul. B.Prusa 12
475.	32-050	Skawina	ul. Ogrody 121
476.	96-100	Skierniewice	ul. Gałęckiego 16
477.	43-430	Skoczów	ul. Cieszyńska 3A
478.	66-440	Skwierzyna	ul. Piłsudskiego 11
479.	69-100	Ślubice	ul. 1 Maja 12
480.	62-400	Ślupca	pl. Wolności 1
481.	76-200	Ślupsk	ul. Tuwima 30
482.	76-200	Ślupsk	ul. 9 Marca 6
483.	96-500	Sochaczew	ul. 1 Maja 19
484.	08-300	Sokołów Podl.	ul. Lipowa 5
485.	86-050	Solec Kuj.	ul. Toruńska 61A
486.	81-874	Sopot	ul. Reja 13/15
487.	41-219	Sosnowiec	ul. Br.Mieroszewskich 120
488.	41-200	Sosnowiec	ul. Kresowa 6
489.	41-200	Sosnowiec	ul. Zwycięstwa 6
490.	37-450	Stalowa Wola	ul. Jana 13
491.	37-450	Stalowa Wola	ul. Wolności 17
492.	27-200	Starachowice	ul. Lipowa 29
493.	27-200	Starachowice	ul. Radomska 31
494.	27-200	Starachowice	ul. Krańcowa 4
495.	83-300	Stargard Gdański	ul. Lubichowska 8
496.	73-110	Stargard Szczeciński	ul. Czarneckiego 16
497.	73-110	Stargard Szczeciński	ul. Piłsudskiego 4
498.	28-200	Staszów	ul. Mickiewicza 2
499.	66-500	Strzelce Kraj.	ul. Sienkiewicza 5
500.	47-100	Strzelce Opolskie	ul. Ludowa 4
501.	38-100	Strzyżów	ul. Kilińskiego 8
502.	05-070	Sulejówek	ul. Reymonta 43
503.	69-200	Sulęcín	ul. Park Bankowy 2
504.	16-400	Suwałki	ul. Noniewicza 48
505.	16-400	Suwałki	ul. Kościuszki 72
506.	62-020	Swarzędz	Osiedle Dąbrowszczaków 8/5
507.	70-952	Szczecin	ul. Wojska Polskiego 1
508.	70-405	Szczecin	ul. Obrońców Stalingradu 10/11
509.	70-952	Szczecin	pl. Żołnierza Polskiego 16
510.	70-562	Szczecin	pl. Orła Białego 3
511.	70-952	Szczecin	ul. Bogurodzicy 5
512.	70-777	Szczecin	ul. Jasna 5
513.	71-400	Szczecin	ul. Wyzwolenia 68
514.	70-419	Szczecin	ul. Rodła 9
515.	70-560	Szczecin	ul. Grodzka 9
516.	70-431	Szczecin	ul. Śląska 9/11
517.	78-400	Szczecinek	ul. Mickiewicza 1
518.	63-000	Środa Wlkp.	ul. Czerwonego Krzyża 21
519.	58-100	Świdnica	ul. Rynek 30
520.	21-040	Świdnik	ul. Wyszyńskiego 15
521.	21-040	Świdnik	ul. Raclawicka 38-44
522.	78-300	Świdwin	ul. Połczyńska 70
523.	66-200	Świebodzin	ul. Głogowska 11A
524.	86-100	Świecie n. Wisłą	ul. Duży Rynek 11
525.	72-600	Świnoujście	ul. Piłsudskiego 4
526.	72-600	Świnoujście	ul. Monte Cassino 7
527.	39-400	Tarnobrzeg	ul. Słomki 1
528.	39-400	Tarnobrzeg	ul. Piłsudskiego 8
529.	42-600	Tarnowskie Góry	ul. Dolna 1
530.	33-100	Tarnów	ul. Słoneczna 32
531.	33-100	Tarnów	pl. Kazimierza Wlk. 3A

532.	33-100	Tarnów	pl. Kościuszki 4
533.	60-080	Tarnów Podgórski	ul. Poznańska 80
534.	83-110	Tczew	ul. Wojska Polskiego 22
535.	22-600	Tomaszów Lub.	ul. Lwowska 80
536.	97-200	Tomaszów Maz.	ul. Hallera 10/12
537.	97-200	Tomaszów Maz.	ul. Tkacka 2
538.	97-200	Tomaszów Maz.	ul. Mościckiego 31/33
539.	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 29
540.	87-100	Toruń	ul. Poznańska 59
541.	87-100	Toruń	ul. Migdałowa 6
542.	87-100	Toruń	ul. Wielkie Garbary 7
543.	64-980	Trzcianka	ul. Żeromskiego 13
544.	72-320	Trzebiatów	ul. Wojska Polskiego 51
545.	62-700	Turek	ul. Kaliska 2
546.	95-080	Tuszyn	ul. Piotrkowska 2/4
547.	43-100	Tychy	ul. Niepodległości 35
548.	02-495	Ursus	ul. Rakietników 52
549.	76-270	Ustka	ul. Marynarki Polskiej 81C
550.	38-700	Ustrzyki Dolne	ul. Rynek 17
551.	58-300	Wałbrzych	ul. Broniewskiego 65/87
552.	58-300	Wałbrzych	ul. Sienkiewicza 8
553.	78-600	Wałcz	ul. Bankowa 3/5
554.	00-950	Warszawa	pl. Powstańców W-Wy 1
555.	00-950	Warszawa	ul. Kr. Przedmieście 1
556.	04-501	Warszawa	ul. Płowiecka 1
557.	04-501	Warszawa	Trakt Lubelski 1/3
558.	02-019	Warszawa	ul. Grójecka 1/3
559.	04-041	Warszawa	ul. Ostrobramska 101
560.	04-501	Warszawa	ul. Bysławska 104
561.	00-952	Warszawa	ul. Bitwy Warszawskiej 1920 Roku 11
562.	00-950	Warszawa	ul. Popieluszki 11
563.	02-776	Warszawa	ul. Janowskiego 11
564.	00-710	Warszawa	ul. Sobieskiego 110
565.	03-571	Warszawa	ul. Korzóna 111
566.	04-501	Warszawa	ul. Abrahama 12
567.	00-950	Warszawa	ul. Przy Agorze 13
568.	00-952	Warszawa	ul. Królowej Marysieńki 13
569.	01-459	Warszawa	ul. Górczewska 137
570.	00-950	Warszawa	ul. Marszałkowska 138
571.	02-776	Warszawa	ul. Nowoursynowska 143J
572.	02-675	Warszawa	ul. Raclawicka 146
573.	02-675	Warszawa	ul. Woronicza 15
574.	02-675	Warszawa	al. Niepodległości 162
575.	01-459	Warszawa	ul. Płocka 17
576.	00-950	Warszawa	ul. Słomińskiego 17
577.	00-950	Warszawa	ul. Podwale 17A
578.	02-675	Warszawa	ul. Wołoska 18
579.	02-019	Warszawa	ul. Noakowskiego 18/20
580.	00-950	Warszawa	pl. Bankowy 2
581.	01-459	Warszawa	ul. Kartezjusza 2
582.	00-952	Warszawa	ul. Szturmowa 2
583.	00-952	Warszawa	ul. Stawki 2
584.	00-952	Warszawa	ul. Rybnicka 2
585.	02-675	Warszawa	ul. Wróbla 2
586.	01-459	Warszawa	ul. Wrocławska 21
587.	00-950	Warszawa	ul. Czackiego 21/23
588.	00-952	Warszawa	ul. Grochowska 217
589.	00-952	Warszawa	ul. Człuchowska 25
590.	04-501	Warszawa	ul. Omulewska 27
591.	00-950	Warszawa	ul. Kredytowa 3

ZAŁĄCZNIK 3. LISTA PUNKTÓW OBLUGI KLIENTA DOMU MAKLERSKIEGO PEKAO S.A.

592.	00-950	Warszawa	ul. Zwycięzców 30
593.	04-501	Warszawa	ul. Patriotów 309
594.	00-710	Warszawa	ul. Witosa 31
595.	00-952	Warszawa	ul. Klaudyńny 32
596.	00-952	Warszawa	ul. Targowa 33A
597.	01-459	Warszawa	ul. Kochanowskiego 39
598.	02-019	Warszawa	ul. Grójecka 39
599.	04-501	Warszawa	ul. gen. Chruściela 39A
600.	03-243	Warszawa	ul. św. Hieronima 4
601.	02-776	Warszawa	ul. Ekologiczna 4
602.	03-469	Warszawa	ul. Skoczylasa 4
603.	00-952	Warszawa	ul. Dolańskiego 4
604.	02-776	Warszawa	ul. Puławska 435A
605.	00-950	Warszawa	al. Jerozolimskie 44
606.	00-952	Warszawa	ul. F. Kawy 44
607.	00-950	Warszawa	ul. Kasprowicza 45/47
608.	03-117	Warszawa	ul. Światowida 47
609.	00-950	Warszawa	ul. Wspólna 47/49
610.	04-501	Warszawa	ul. Zamoyskiego 47A
611.	00-950	Warszawa	ul. Bielańska 4A
612.	00-950	Warszawa	ul. Emilii Plater 53
613.	00-952	Warszawa	ul. Łopuszańska 53
614.	00-950	Warszawa	ul. Grzybowska 53/57
615.	02-592	Warszawa	ul. Puławska 54/56
616.	00-952	Warszawa	ul. Umińskiego 6
617.	00-950	Warszawa	ul. Krucza 6/14
618.	00-950	Warszawa	al. Jana Pawła II 61B
619.	03-734	Warszawa	ul. Targowa 62
620.	00-950	Warszawa	al. Jerozolimskie 65/79
621.	03-683	Warszawa	ul. Tużycka 7
622.	01-459	Warszawa	ul. Powstańców Śląskich 70
623.	00-950	Warszawa	ul. Wilcza 70
624.	02-019	Warszawa	ul. Pańska 77/79
625.	01-459	Warszawa	ul. Grzybowska 80/82
626.	00-950	Warszawa	ul. Chmielna 85/87
627.	02-019	Warszawa	Aleja Krakowska 87
628.	02-019	Warszawa	al. Jerozolimskie 89
629.	02-137	Warszawa	ul. Radarowa 9
630.	02-776	Warszawa	ul. Dereniowa 9
631.	00-710	Warszawa	ul. Bonifacego 92
632.	02-776	Warszawa	al. KEN 97
633.	05-090	Warszawa Janki	pl. Szwedzki 3
634.	62-100	Wągrowiec	ul. Kościuszki 16
635.	84-200	Wejherowo	ul. Sobieskiego 241
636.	84-200	Wejherowo	ul. Rybacka 12
637.	05-077	Wesoła-Stara Miłosna	Trakt Brzeski 58C
638.	07-100	Węgrów	ul. Piłsudskiego 1
639.	98-300	Wieluń	pl. Kazimierza Wielkiego 3
640.	87-800	Włocławek	ul. Wojska Polskiego 2A
641.	87-800	Włocławek	ul. Zduńska 6/8/12
642.	22-200	Włodawa	ul. J. Piłsudskiego 53
643.	44-286	Wodzisław Śląski	Os. XXX-Lecia PAW.62
644.	05-200	Wołomin	ul. Sienkiewicza 1
645.	50-242	Wrocław	ul. św. Macieja 1
646.	50-541	Wrocław	ul. Armii Krajowej 12/1
647.	50-029	Wrocław	ul. Kościuszki 147
648.	50-038	Wrocław	ul. Kościuszki 18
649.	51-662	Wrocław	ul. Spółdzielcza 1A
650.	50-930	Wrocław	ul. Oławska 2
651.	53-146	Wrocław	ul. Racławicka 2/4
652.	53-605	Wrocław	pl. Orląt Lwowskich 20E

653.	52-314	Wrocław	ul. Wałbrzyska 24
654.	50-111	Wrocław	ul. Malarska 27/29
655.	50-525	Wrocław	ul. Gliniana 40B
656.	51-136	Wrocław	ul. Kasprowicza 5B
657.	54-204	Wrocław	ul. Legnicka 62
658.	52-233	Wrocław	ul. Parafialna 69
659.	50-335	Wrocław	ul. Sienkiewicza 8
660.	53-332	Wrocław	ul. Powstańców Śl. 95
661.	64-510	Wronki	ul. Chrobrego 1
662.	62-300	Września	ul. Kilińskiego 10
663.	62-300	Września	ul. Sądowa 2
664.	41-800	Zabrze	ul. 3 Maja 1
665.	41-800	Zabrze	ul. Wolności 259
666.	34-500	Zakopane	al. 3 Maja 5
667.	18-300	Zambrow	ul. Podedwornego 5
668.	22-400	Zamość	ul. Grodzka 2
669.	22-400	Zamość	ul. Partyzantów 61
670.	05-090	Ząbki	ul. Piłsudskiego 2
671.	98-220	Zduńska Wola	ul. Kilińskiego 7/11
672.	95-100	Zgierz	ul. Długa 59
673.	59-900	Zgorzelec	ul. Staszica 14
674.	65-950	Zielona Góra	ul. Chopina 21
675.	65-054	Zielona Góra	ul. dr Pieniężnego 24
676.	62-002	Złotniki-Suchy Las	pl. Grzybowy 1
677.	77-400	Złotów	ul. Norwida 4
678.	68-200	Zary	ul. Wyszyńskiego 1
679.	09-300	Zuromin	ul. Wyzwolenia 31
680.	99-320	Żychlin	ul. Narutowicza 72
681.	96-300	Żyrardów	ul. 1 Maja 11
682.	34-300	Żywiec	ul. Kościuszki 42

Wzór – załącznik nr 4

(pieczęć POK CDM Pekao SA)

(miejscowość i data)

FORMULARZ ZAPISU NA AKCJE OFEROWANE SPÓŁKI DOM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

Niniejszy dokument stanowi zapis na Akcje Oferowane, tj. na akcje zwykłe na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1,00 zł każda, wyemitowane na podstawie uchwały nr [...] Zarządu spółki Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) w dniu [...] 2006 r. i akcje zwykłe na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda, sprzedawane przez Dom Development B.V. (łącznie zwane „Akcjami Oferowanymi”). Akcje Oferowane oferowane są na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie Emisyjnym spółki Dom Development S.A., zatwierdzonym przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd w dniu 14 września 2006 r. (dalej „Prospekt”).

Transza Inwestorów Indywidualnych.

Wartość nominalna jednej Akcji Oferowanej: 1,00 zł.

Subskrybent:

Imię i nazwisko:

Obywatelstwo:

Dokument tożsamości:

PESEL:

Adres:

Adres do korespondencji:

Pełnomocnik dokonujący zapisu:

Imię i nazwisko:

Obywatelstwo:

Dokument tożsamości:

PESEL:

Adres:

Akcje Oferowane:

Cena: zł słownie:

Liczba Akcji Oferowanych objętych zapisem:

Rodzaj Akcji Oferowanych: akcje zwykłe na okaziciela

Forma wpłaty na Akcje Oferowane:

Kwota wpłaty na Akcje Oferowane:

Słownie zł:

Forma zwrotu środków w przypadku nieprzydzielenia części lub całości Akcji Oferowanych lub odstąpienia przez Emitenta i Sprzedającego od Oferty Akcji Oferowanych:

Bank:

Oddział:

Nr rachunku:

Właściciel:

Uwaga: W przypadku podania niepełnego lub niewłaściwego numeru rachunku Emitent, Sprzedający lub osoby działające w ich imieniu nie ponoszą odpowiedzialności za nieterminowy zwrot wpłaty.

Oświadczam, że zapoznałem(a)m się z treścią Prospektu i Statutu spółki Dom Development S.A. i wyrażam zgodę na brzmienie Statutu Spółki oraz akceptuję warunki Oferty. Zgadzam się na przydzielenie mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż liczba Akcji Oferowanych, na którą złożony został zapis, lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie.

Dyspozycja deponowania:

Proszę o zdeponowanie przydzielonych mi Akcji Oferowanych spółki Dom Development S.A. na rachunku inwestycyjnym.

Nr rachunku:

Nazwa rachunku:

w:

Potwierdzam poprawność danych zawartych w dyspozycji deponowania i zobowiązuję się do poinformowania na piśmie POK CDM Pekao SA, w którym dokonałem(a)m zapisu, o wszelkich zmianach dotyczących mojego rachunku papierów wartościowych oraz stwierdzam nieodwołalność niniejszej dyspozycji.

Uwaga: W przypadku niezłożenia dyspozycji deponowania, przydzielone inwestorowi Akcje Oferowane zostaną zapisane na rzecz inwestora w rejestrze sponsora emisji prowadzonym dla akcji Spółki przez CDM Pekao SA.

Potwierdzam dobrowolne przekazanie przeze mnie danych osobowych oraz poinformowanie mnie o tym, że:

a) administratorem danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych jest Centralny Dom Maklerski Pekao SA z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 18,

b) posiadam prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania,

c) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do prowadzenia rejestru nabywców Akcji Oferowanych oraz przekazanie moich danych osobowych Emitentowi w celu dokonania przydziału Akcji Oferowanych.

(podpis Subskrybenta)

(pieczęć i podpis przyjmującego zapis)

Adres podmiotu upoważnionego do przyjmowania zapisów i wpłat na Akcje Oferowane:

Centralny Dom Maklerski Pekao SA, ul. Wołoska 18, 02-675 Warszawa

pieczęć domu maklerskiego

ZAPIS NA AKCJE OFEROWANE SPÓŁKI DOM DEVELOPMENT S.A. (Transza Inwestorów Instytucjonalny

Niniejszy dokument stanowi zapis na Akcje Oferowane tj. na Akcje zwykłe na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1,00 zł każda, wyemitowane na podstawie uchwały nr [...] Zarządu spółki Dom Development S.A z siedzibą w Warszawie w dniu [...] 2006r. i Akcje zwykłe na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda, sprzedawane przez Dom Development B.V. (łącznie zwane „Akcjami Oferowanymi”). Akcje Oferowane oferowane są na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie emisyjnym spółki Dom Development S.A., zatwierdzonym przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd w dniu 14 września 2006 r. (dalej „Prospekt”).

1. Dane Inwestora Instytucjonalnego

Firma osoby prawnej:	
Status dewizowy: rezydent nierezydent	
REGON lub numer właściwego Rejestru zagranicznego:	
Siedziba:	
Adres do korespondencji:	
Osoby upoważnione do składania oświadczeń w imieniu inwestora:	1. 2.
Numer i seria dokumentu tożsamości osób upoważnionych do składania zapisów:	1. 2.

2. Akcje Oferowane

Liczba Akcji Oferowanych, na jaką składany jest zapis	Cena Emisyjna/Cena Sprzedaży (za jedną Akcją Oferowaną)	Kwota wpłaty na Akcje Oferowane
Rodzaj akcji: Akcje zwykłe na okaziciela		
Słownie:	Słownie:	Słownie:
Określenie sposobu płatności: Przelew		
Rachunek bankowy lub inwestycyjny, na który ma być dokonany ewentualny zwrot wpłaconej kwoty, w przypadku przydzielenia mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż wynikająca z dokonanej wpłaty lub nieprzydzielenia ich wcale.		
Nr rachunku:	Nazwa Banku:	

Uwaga: Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego lub niepełnego wypełnienia formularza niniejszego zapisu na Akcje Oferowane ponosi inwestor.

3.Oświadczenia inwestora składającego zapis

Ja, niżej podpisany(a), niniejszym oświadczam, że:

- (a) zapoznałem(am) się z treścią Prospektu i Statutu spółki Dom Development S.A. i wyrażam zgodę na brzmienie Statutu i akceptuję warunki Oferty określone w Prospekcie;
- (b) zgadzam się na przydzielenie Akcji Oferowanych zgodnie z zasadami przydziału opisanymi w Prospekcie;
- (c) potwierdzam poprawność danych zawartych w formularzu zapisu

4.Dyspozycja deponowania wszystkich przydzielonych Akcji Oferowanych

Dyspozycja deponowania ważna jest jedynie łącznie z zapisem.

Proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr:	
Prowadzony przez (pełna nazwa domu maklerskiego lub banku):	
na rzecz:	

UWAGA! Dyspozycja nie zawierająca pełnego numeru rachunku oraz nazwy Domu Maklerskiego lub Banku prowadzącego rachunek jest nieważna. W przypadku nie złożenia dyspozycji deponowania akcje zostaną zapisane na rzecz inwestora w rejestrze sponsora emisji prowadzonym dla akcji Spółki przez Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.

OŚWIADCZENIE - Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania na piśmie POK CDM Pekao SA , w którym dokonałem(am) złożenia zapisu oraz niniejszej dyspozycji, o wszelkich zmianach dotyczących numeru mojego rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego rachunek.

Data, podpis inwestora składającego zapis	Data przyjęcia oraz podpis osoby przyjmującej zapis
Adres podmiotu upoważnionego do przyjmowania zapisów i wpłat na Akcje Oferowane: Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. Ul. Wołoska 18, 02-675 Warszawa	

EMITENT

Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa

WPROWADZAJĄCY

Dom Development B.V.

Max Euwelaan 61
3062 MA Rotterdam
Holandia

GLÓWNY KOORDYNATOR OFERTY, OFERUJĄCY

Centralny Dom Maklerski PEKAO S.A.
ul. Wołoska 18
02-675 Warszawa

ZARZĄDZAJĄCY BUDOWĄ KSIĘGI POPYTU

SUBEMITENCI

CDM PEKAO S.A.

ul. Wołoska 18
02-675 Warszawa

CA IB Securities S.A.

ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

DORADCY PRAWNI

Doradca Prawny Emitenta

Linklaters T. Komosa i Wspólnicy sp. k.

ul. Sienna 39
00-121 Warszawa

Doradca Prawny Subemitentów

Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp. k.

ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

AUDYTOR

BDO Polska sp. z o.o.

ul. Postępu 12
02-676 Warszawa