SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

W 2012 ROKU

SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2012 ROKU 3

WPROWADZENIE 4

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A. 4
   1.1. Struktura Grupy 4
   1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy 4
   1.3. Informacje o podstawowych produktach 5
   1.4. Informacje o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji 5
      1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy 6
      1.4.2 Najwięksi kontrahenci 6

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. 6
   2.1. Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2012 r. 6
      2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone 7
      2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu 7
      2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy 8
      2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami 8
      2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji 8
      2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi 8
      2.1.7 Spory sądowe 8
   2.2. Rozwój Dom Grupy Kapitałowej Development S.A., czynniki ryzyka 9
      2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy 9
      2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy 10

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI 11
   3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2012 r. 11
      3.1.1 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu 11
      3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat 12
      3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych 12
   3.2. Prognozy 13
   3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy 13
      3.3.1 Wskaźniki rentowności 14
      3.3.2 Wskaźniki płynności 14
      3.3.3 Wskaźniki zadłużenia 15
   3.4. Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach 15
      3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek 15
      3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów 15
      3.4.3 Obligacje 16
      3.4.4 Udzielone pożyczki 16
      3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia 16
      3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje 16
   3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych 16
   3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych 17

4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO 17
   4.1. Kapitał zakładowy, akcjonariusze 18

4.1.1 Akcjonariusze 18
4.1.2 Uprawnienia kontrolne 18
4.1.3 Ograniczenia praw z akcji 18
4.2. Walne Zgromadzenie 19
4.3. Zasady zmiany statutu 20
4.4. Zarząd 21
4.4.1 Zasady powoływania, odwoływania Zarządu 21
4.4.2 Skład osobowy Zarządu 21
4.4.3 Zasady działania Zarządu 22
4.5. Rada Nadzorcza 22
4.5.1 Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej 22
4.5.2 Skład osobowy Rady Nadzorczej 22
4.5.3 Zasady działania Rady Nadzorczej 23
4.5.4 Komitety Rady Nadzorczej 24
4.6. Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej 25
4.6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej 25
4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia 26
4.7. Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej 26
4.8. Programy opcji menedżerskich 26
4.8.1 Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych 26
4.8.2 System kontroli programów akcji pracowniczych 27
4.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy 28
4.10. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem 28
4.11. Audytor 30

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W 2012 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2012 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 26 lutego 2013 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

WPROWADZENIE

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

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. została założona w 1995 roku przez grupę międzynarodowych inwestorów, natomiast w listopadzie 1996 dołączyła do Spółki krajowa kadra zarządzająca. Udział grupy międzynarodowych inwestorów gwarantował wdrożenie zachodnioeuropejskich doświadczeń i standardów w zakresie budownictwa mieszkaniowego na rynku na którym działa Spółka.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 61,53% akcji Spółki.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

1.1. Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

W okresie dwunastu miesięcy, zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku:

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

1.3. Informacje o podstawowych produktach

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

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

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

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

W roku 2012 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	**01.01--31.12.2012 tys. Zł**	**01.01--31.12.2011 tys. Zł**	**Zmiana 2012/2011**
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	838 799	568 082	48%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	4 605	1 758	162%
Przychody z pozostałej sprzedaży	8 009	8 834	(9)%
Razem	**851 413**	**578 674**	**47%**

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

W 2012 roku działalność Grupy zlokalizowana była przede wszystkim na terenie Warszawy i jej okolic. W 2012 roku kontynuowana była zmiana w oferowanym przez Grupę portfelu produktów mieszkaniowych, tj. dalszy wzrost udziału mieszkań popularnych w strukturze planowanych przyszłych inwestycji. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2012 roku jak i w strukturze projektów planowanych. W 2012 roku Grupa kontynuowała działalność oddziału we Wrocławiu. W grudniu 2012 roku zakończono budowę pierwszego projektu we Wrocławiu – etapu I osiedla Oaza.

1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy

SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA GRUPY PRODUKTÓW	2012	2011	Zmiana
Mieszkania popularne	1 382	1 668	(17)%
Apartamenty o podwyższonym standardzie (w tym luksusowe)	31	60	(48)%
Domy jednorodzinne	23	7	229%
Razem	**1 436**	**1 735**	**(17)%**

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

1.4.2 Najwięksi kontrahenci

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

W przypadku gruntów, pomimo jednostkowych transakcji o znacznych wartościach, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy.

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

Największymi kontrahentami Grupy w 2012 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

DOSTAWCA	01.01--31.12.2012 tys. Zł
UNIBEP S.A.	90 525
HENPOL Sp. z o.o.	88 877
ERBUD S.A.	43 868
KALTER Sp. z o.o.	38 514
Mostostal Warszawa S.A.	24 760
WPBP Nr 2 Wrobis S.A.	23 083
PB Unimax Sp. z o.o.	13 660

Wykazane wyżej obroty stanowią około 73% kwoty wydatkowanej przez Grupę na usługi budowlane i projektowe w 2012 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

2.1. Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2012 r.

W roku 2012 Grupa kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

W Grupie prowadzonych jest jednocześnie kilkanaście projektów deweloperskich. Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje przeglądu i oceny:

- bieżących projektów w okresie ich realizacji, zarówno od strony postępu prac budowlanych jak również osiąganych i spodziewanych przychodów ze sprzedaży,
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących w Grupie zasobów ziemi (land-bank) oraz dostosowania oferty produktowej Grupy do przewidywanych oczekiwań i popytu na rynku,
- możliwych do zakupu gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach, w tym również gruntów w innych niż Warszawa największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone

W 2012 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 14 etap 2	Popularny	154
Wilno etap 4	Popularny	109
Młyny Królewskie	Popularny	294
Saska I etap 3/1	Popularny	159
Wilno etap 2B	Popularny	124
Derby 14 etap 3	Popularny	189
Klasyków I etap 2	Popularny	236
Saska I etap 3/2	Popularny	163
Willa na Harfowej	Popularny	90
Adria etap 3	Popularny	183

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Wilno 1 etap (faza 1A)	Popularny	130
Regaty etap 5	Popularny	180
Klasyków I etap 3	Popularny	187
Opera B	Apartamenty luksusowe	11
Przy Ratuszu	Popularny	465
Saska I etap 2/1	Popularny	190
Wilno etap 1B	Popularny	84
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Saska I etap 2/2	Popularny	144
Wilno etap 2 (faza 2A)	Popularny	117
Akropol	Popularny	366
Oaza etap 1	Popularny	116
Saska I etap 2/3	Popularny	105

2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 2 123 mieszkań. W planie Grupa posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 7 023 mieszkań.

2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

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

DOSTAWCA	Data umowy	Nazwa projektu
Unibep S.A.	17-04-2012	Saska I etap 3

Inne znaczące umowy

W 2012 roku Spółka zawarła znaczącą umowę dotyczącą emisji obligacjami. Umowa ta oraz inne umowy dotyczące finansowania Grupy opisane są w punkcie 3.4.

2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2012 roku.

2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie zawierała w 2012 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 7.44 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r.

2.1.7 Spory sądowe

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 12 927 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 12 296 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 630 tys. zł.

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

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

2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy

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

Czynniki makroekonomiczne

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

Dostępność kredytów hipotecznych

Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz i mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Restrykcyjne zasady udzielania kredytów wpłynęły na sytuację na rynku kredytów hipotecznych niwelując pozytywny impuls płynący z trwających od sierpnia 2012 roku obniżek stóp procentowych.

Ryzyko kursowe

Od początku 2012 roku obserwuje się znaczne ograniczenie dostępności kredytów w walutach obcych. Część banków całkowicie zrezygnowała z udzielania tego typu kredytów, pozostałe natomiast stawiają bardzo wysokie wymagania potencjalnym kredytobiorcom i udzielają kredytów w walutach obcych przy wyższych niż dotychczas marżach.

Duży udział kredytów walutowych wśród udzielonych wcześniej kredytów hipotecznych niesie za sobą zagrożenie niewypłacalności kredytobiorców i poszerzenia oferty o kupione przez nich mieszkania przejęte przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Kredyty walutowe zaciągnięte w przeszłości przy niższych niż obecne kursach walut obcych w wyniku deprecjacji złotego względem euro czy franka szwajcarskiego, niejednokrotnie przewyższają rzeczywistą wartość nieruchomości, która stanowi ich zabezpieczenie.

Koncentracja działalności na rynku warszawskim

Dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Grupy koncentruje się głównie na warszawskim rynku mieszkaniowym co w znacznym stopniu uzależnia wyniki Grupy od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to najlepiej rozwijający się rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Grupa ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Obecnie Grupa realizuje swój pierwszy projekt na rynku wrocławskim i przygotowuje się do rozpoczęcia kolejnego. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki poza wymienione rynki.

Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki i Grupy jest ich zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki i Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących), czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

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

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

2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy

Rok 2012 na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzował się dużym nasileniem negatywnych bodźców płynących zarówno z gospodarki, jak i struktury rynku. Na fali optymistycznych nastrojów po ożywieniu rynku w 2011 roku oraz w związku z wejściem w życie 29 kwietnia 2012 roku Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, deweloperzy znacząco zwiększyli liczbę projektów wprowadzanych do realizacji. Nadpodaż mieszkań oraz pesymistyczne oczekiwania wobec kondycji polskiej gospodarki, a w konsekwencji rynku pracy i dochodów gospodarstw domowych w połączeniu z zaostrzonymi warunkami przyznawania kredytów hipotecznych sprawiły, że w porównaniu do roku 2011 sytuacja na rynku mieszkaniowym pogorszyła się.

Istotny wpływ na sprzedaż mieszkań w 2012 roku miał program Rodzina na Swoim. Z jednej strony stopniowe obniżanie limitów cenowych ograniczało dostępność mieszkań w ramach programu, z drugiej zaś strony świadomość końca programu wraz z upływem 2012 roku motywowała jego potencjalnych beneficjentów do przyspieszenia decyzji o zakupie. W konsekwencji, na początku roku 2013 sprzedaż może być niższa niż w 2012 roku. Zapowiedziany na początek 2014 roku program Mieszkanie dla Młodych może z kolei opóźnić decyzję o zakupie osób, które mają szansę skorzystać z dopłat rządowych. Ta luka między programami rządowego wsparcia zakupu mieszkań może negatywnie odbić się na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2013 roku. Nie stanowi to jednak istotnego ryzyka dla działalności Spółki, ponieważ oferta Dom Development S.A. w przeważającej części obejmuje mieszkania nie kwalifikujące się do programów dopłat rządowych.

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

- zapewnienie Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Grupy jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i wydatna pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- optymalizacja sposobu i momentu wykorzystania istniejącego banku ziemi,
- zwiększenie efektywności i skali działań wspierających sprzedaż,
- ciągłe umacnianie i tak wysokiego już zaufania klientów do marki Dom Development,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnego zarządu.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w 2013 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do dalszego zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2012 oraz zwiększania udziału w rynku warszawskim. Będzie to możliwe dzięki:

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

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

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

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2012 r.

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu

Aktywa

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2012 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku.

AKTYWA	31.12.2012 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2011 tys. zł	Zmiana 2012/2011
Aktywa trwałe razem	**8 236**	**<1%**	**7 505**	**10%**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 305 568	74%	1 465 828	(11)%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..	27 980	2%	49 271	(43)%
Pozostałe aktywa obrotowe	7 219	<1%	13 249	(46)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	410 687	23%	380 247	8%
Aktywa obrotowe razem	**1 751 454**	**>99%**	**1 908 595**	**(8)%**
Aktywa razem	**1 759 690**	**100%**	**1 916 100**	**(8)%**

Kapitał własny i zobowiązania

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2012 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku:

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2012 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2011 tys. zł	Zmiana 2012/2011
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24 715	1%	24 560	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	233 733	13%	231 535	<1%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	634 574	36%	579 611	10%
Kapitał własny razem	**893 022**	**51%**	**835 706**	**7%**
Udziały mniejszości	(621)	<1%	(637)	3%
Kapitał własny razem	**892 401**	**51%**	**835 069**	**7%**
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	452 686	26%	320 593	41%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	414 603	24%	760 438	(46)%
Zobowiązania razem	**867 289**	**49%**	**1 081 031**	**(20)%**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**1 759 690**	**100%**	**1 916 100**	**(8)%**

3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku w porównaniu z rokiem 2011:

	01.01--31.12.2012 tys. zł	% sprzedaży	01.01--31.12.2011 tys. zł	Zmiana 2012/2011
Przychody ze sprzedaży	851 413	100%	578 674	47%
Koszt własny sprzedaży	647 435	76%	388 235	67%
Zysk brutto ze sprzedaży	203 978	24%	190 439	7%
Zysk na działalności operacyjnej	113 511	13%	103 181	10%
Zysk brutto	113 512	13%	102 812	10%
Zysk netto	91 233	11%	82 123	11%
Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	3,70	n/d	3,37	10%

3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok 2012	Rok 2011	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	380 247	434 691	(13)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	125 625	(40 432)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(238 163)	(1 099)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(91 791)	(12 913)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	175 918	380 247	(54)%

Rok 2012 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 380 247 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 175 918 tys. zł. Oznacza to że w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku bilansowy stan środków pieniężnych

zmniejszył się o kwotę 204 329 tys. zł. Zmniejszenie to wynika głównie z prezentacji lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy (na kwotę 233 910 tys. zł) jako wydatków inwestycyjnych. Łączna kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy na koniec okresu wyniosła 409 828 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2012 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 125 625 tys. zł. Biorąc pod uwagę wielkość Grupy, wynik ten jest rezultatem zbilansowanej działalności operacyjnej w 2012 roku gdzie obok znacznych wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań na nowych inwestycjach i sprzedaży mieszkań gotowych, Grupa zdecydowała się na rozpoczęcie znacznej liczby nowych inwestycji deweloperskich. Jednocześnie w 2012 roku Grupa wydatkowała znacznie mniejsze środki na zakup nieruchomości pod przyszłe inwestycje niż to miało miejsce w roku 2011.

Na działalności inwestycyjnej Grupa wykazała w 2012 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 238 163 tys. zł. Wynika to głównie z prezentacji utworzonych lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy - na kwotę 233 910 tys. zł - jako wydatków inwestycyjnych.

Na działalności finansowej Grupa odnotowała w 2012 roku wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 91 791 tys. zł. Nadwyżka wypływów finansowych nad wpływami jest wypadkową głównie zmniejszenia się salda kredytów (wypływ netto 7 134 tys. zł.) i obligacji (wypływ netto 50 000 tys. zł.) oraz wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 37 006 tys. zł. Jednocześnie na rachunek Spółki wpłynęło 2 353 tys. zł z tytułu emisji akcji zwykłych Spółki w wyniku realizacji opcji na akcje przez uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

3.2. Prognozy

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2012 rok.

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2012 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2012 roku działalność Grupy generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2012 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została w dalszej części raportu wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2012 należy uznać jako dobre. W 2012 roku Grupa przekazała swoim klientom 1 970 mieszkań (w tym apartamentów i domów jednorodzinnych) w porównaniu z 1 282 sztukami w roku 2011. Rezultatem tego jest wyższy wynik finansowy osiągnięty 2012 roku w porównaniu z rokiem 2011, przy czym rentowność na działalności operacyjna jest niższa niż w 2011 roku (co prezentują pokazane niżej wskaźniki rentowności). Jednocześnie w 2012 Grupa sprzedała 1 436 mieszkań (w tym apartamentów i domów jednorodzinnych) co w sytuacji panującej w tym czasie na rynku mieszkaniowym należy również uznać za wynik dobry.

3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2012 roku uległy pewnemu pogorszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2012 była niższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2011. Znacznie większa liczba przekazań w 2012 roku w porównaniu z rokiem 2011 (54%) przełożyła się na wzrost zysku operacyjnego i zysku netto.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2012	2011
Wskaźnik marży zysku operacyjnego *EBITDA / przychody netto ze sprzedaży*	13,7%	18,3%
Wskaźnik marży zysku netto *Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży*	10,7%	14,2%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) *Zysk netto / aktywa ogółem*	5,2%	4,3%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) *Zysk netto / kapitał własny*	10,2%	9,8%

3.3.2 Wskaźniki płynności

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

Wszystkie wskaźniki płynności znacznie wzrosły w roku 2012 w porównaniu z rokiem 2011 i utrzymują się na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Poprawa współczynników jest w dużej mierze rezultatem restrukturyzacji finansowania z krótko i średnioterminowego na średnio i długoterminowe. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu), strategię zakupu nowych nieruchomości oraz odpowiedni poziom zatrudnienia i związane z tym koszty.

Według Zarządu wiarygodność Spółki i Grupy na rynku finansowym jest wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Grupy oraz skłonność zarówno banków jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje) na tak trudnym rynku.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2012	2011
Wskaźnik bieżący (current ratio) *aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)*	9,86	4,41
Wskaźnik szybki (quick ratio) *aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)*	2,51	1,02
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) *środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)*	2,31	0,88

3.3.3 Wskaźniki zadłużenia

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki i Grupy na rynku finansowym. Wszystkie wskaźniki zadłużenia, a zwłaszcza zadłużenia odsetkowego netto, na koniec 2012 roku znajdowały się na poziomie niższym niż na koniec roku 2011.

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu kredytów i obligacji najlepiej odzwierciedlają „przepływy pieniężne z działalności finansowej netto" opisane w punkcie 3.1.3 niniejszego sprawozdania.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2012	2011
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi *kapitał własny / aktywa ogółem*	50,7%	43,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego *zobowiązania ogółem / kapitał własny*	97,2%	129,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia *zobowiązania ogółem / aktywa ogółem*	49,3%	56,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego *zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne*	48,7%	58,6%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto *zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) minus środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy/ kapitały własne*	2,7%	13,1%

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

3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na 31 grudnia 2011 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek. W latach 2012 i 2011 Grupa nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

W dniu 29 marca 2012 roku Spółka podpisała z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu inwestorskiego z dnia 11 października 2011 roku, na mocy którego kwota udzielonego kredytu została zwiększona o 50 000 tys. PLN czyli do kwoty 210 000 tys. PLN. Całkowita spłata kredytu nastąpi w grudniu 2016 r.

W 2012 roku Grupa dokonała wcześniejszej spłaty dwóch kredytów: ostatniej raty kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. w wysokości 45 000 tys. PLN z terminem spłaty 31 grudnia 2012 r. oraz kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Bank Millennium S.A. w wysokości 12 100 tys. PLN z terminem spłaty 30 czerwca 2012 r.

Szczegółowe informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę kredytów zaprezentowane są w nocie 7.21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2012.

Dodatkowo w 2012 r. Bank Pocztowy przyznał Spółce kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 5 000 tys. PLN z datą spłaty 5 lipca 2013 r. Na dzień bilansowy kredyt ten nie był wykorzystywany.

Umowy kredytowe wypowiedziane w 2012 roku

W 2012 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3.4.3 Obligacje

W dniu 2 lutego 2012 r. Spółka wyemitowała 12 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 120 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 2 lutego 2017 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

Należy przy tym dodać, że w okresie od 2 lutego do 3 kwietnia 2012 r. Spółka nabyła w celu umorzenia swoje obligacje na łączną kwotę 117 470 tys. PLN a 28 listopada 2012 r. Spółka wykupiła swoje obligacje na kwotę 52 530 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacji zaprezentowane są w nocie 7.25 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2012.

3.4.4 Udzielone pożyczki

W 2012 roku Grupa nie udzieliła żadnych pożyczek.

3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2012 roku Grupa nie udzieliła i nie otrzymała żadnych poręczeń.

3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Gwarancje udzielone w 2012 roku przedstawione są w poniższej tabeli:

Strona gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
Miasto Stołeczne Warszawa	Bankowa	75
Miasto Stołeczne Warszawa	Bankowa	30

Otrzymane w 2012 roku gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy, gwarancje wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych oraz gwarancje zapłaty kar umownych w okresie rękojmi oraz gwarancji jakości przedstawione są w poniższej tabeli:

Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana tys. zł
HENPOL SP. Z O.O.	Bankowa	7 869
UNIBEP S.A.	Bankowa	7 364
MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.	Bankowa	3 798
DORBUD S.A.	Ubezpieczeniowa	1 974
POLBUD S.A.	Bankowa	1 691
ERBUD S.A.	Bankowa	1 309
WPBP Nr 2 WROBIS S.A.	Bankowa	943
APM Sp. z o.o.	Bankowa	796

3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W roku 2012 Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 120 milionów PLN. Informacje na temat tej emisji zawarte są w punkcie 3.4.3. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki.

W 2012 roku Dom Development S.A. wyemitowała w trzech seriach (Ł, M i N) 155 050 akcji zwykłych na okaziciela. Emisje odbyły się w wyniku realizacji zobowiązań wynikających z Programu II Opcji Menedżerskich. Środki finansowe w kwocie 2 353 tys. PLN, pozyskane z emisji akcji serii Ł, M i N zostały przeznaczone na bieżącą działalność operacyjną

Spółki. Informacje na temat wyemitowanych akcji znajdują się w nocie 7.17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2012.

3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2012 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r. Uchwałą Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy (wraz z późn. zm.).

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

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

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

W 2012 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.pzfd.pl/strona,inicjatywy,kodeks_dobrych_praktyk.html

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

4.1. Kapitał zakładowy, akcjonariusze

4.1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2012 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,53% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2012 roku:

	Stan na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2011
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,53	15 206 172	61,53	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,21	1 534 050	6,21	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31	bd.
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,18	1 280 750	5,18	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.

4.1.2 Uprawnienia kontrolne

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki był Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie, Holandia.

4.1.3 Ograniczenia praw z akcji

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące

wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

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

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

4.2. Walne Zgromadzenie

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

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

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

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

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości ¾ głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

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

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

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

W 2012 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwołane w sposób formalny obradowało w dniu 23 maja 2012 r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regułami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Spółka nie kwestionowała prawidłowości przedstawianych przez akcjonariuszy i ich pełnomocników dokumentów potwierdzających prawo ich reprezentowania podczas weryfikacji legitymacji akcjonariuszy uprawniających ich do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. odbyło się w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych, a dokumentacja dotycząca sprawozdań finansowych za rok 2011 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na ponad 2 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2011 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2012 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem:
http://inwestor.domdevelopment.pl/informacje-o-spolce/lad-korporacyjny/wza/23-05-2012

4.3. Zasady zmiany statutu

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością ¾ głosów i wpisu do rejestru. W przypadku uchwały dotyczącej zmiany Statutu w zakresie zwiększenia świadczeń akcjonariuszy lub uszczuplającej prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 Kodeksu spółek handlowych wymagana jest zgoda wszystkich akcjonariuszy, których przedmiotowa uchwała dotyczy. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki Dom Development S.A. Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

4.4. Zarząd

4.4.1 Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

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

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

Zgodnie z pkt. 3.2.8. Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1 615 825 (słownie: jeden milion sześćset piętnaście tysięcy osiemset dwadzieścia pięć) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego do kwoty 1 615 825 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 23 maja 2012 r.

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

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

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

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

4.4.2 Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku Zarząd Spółki Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

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

4.4.3 Zasady działania Zarządu

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

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

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

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

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

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

4.5. Rada Nadzorcza

4.5.1 Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

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

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

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

4.5.2 Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 30 marca 2012 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),

- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

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

W związku z powyższym, Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie, działając na podstawie pkt 7.4 Statutu Spółki, powołało z dniem 1 kwietnia 2012 roku Pana Marka Spiteri na Członka Rady Nadzorczej, natomiast Pana Markhama Dumasa na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

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

4.5.3 Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie, uczestniczyli w niej Członkowie Zarządu. W 2012 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, w tym 7 telekonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

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

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiekolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia 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, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – zapadały za zgodą większości Członków niezależnych Rady Nadzorczej.

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

Rada Nadzorcza złożyła Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, które odbyło się w dniu 23 maja 2012 roku ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, przygotowaną zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

4.5.4 Komitety Rady Nadzorczej

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

Komitet Audytu

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 marca 2012 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

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

W związku z wygaśnięciem w dniu 31 marca 2012 roku mandatu Członka Rady Nadzorczej Dom Development S.A., Pana Richarda Lewisa, Rada Nadzorcza wybrała z dniem 10 kwietnia 2012 roku w skład Komitetu Audytu Pana Marka Spiteri – jako Członka Komitetu Audytu (Uchwała Rady Nadzorczej nr 09/04/12).

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

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

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

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

W spotkaniach Komitetu Audytu uczestniczą na zaproszenie: Wiceprezes Zarządu ds. finansowych, Zastępca Dyrektora Finansowego, Kontroler Finansowy oraz przedstawiciele audytu zewnętrznego i wewnętrznego. W 2012 roku Komitet Audytu odbył 8 posiedzeń, w tym 4 telekonferencje.

Komitet Wynagrodzeń

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 marca 2012 roku, Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

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

Po wygaśnięciu w dniu 31 marca 2012 roku mandatu Członka Rady Nadzorczej Dom Development S.A., Pana Richarda Lewisa, Rada Nadzorcza wybrała z dniem 10 kwietnia 2012 roku w skład Komitetu Wynagrodzeń, Pana Marka Spiteri – jako Członka Komitetu Wynagrodzeń (Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/04/12).

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

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

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

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń uczestniczą na zaproszenie: Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu ds. finansowych. W 2012 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 5 posiedzeń, w tym 1 telekonferencję.

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

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

W 2012 r. wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawiała się następująco:

Wynagrodzenia i nagrody	W Spółce tys. zł	W innych podmiotach Grupy tys. zł
Zarząd		
Jarosław Szanajca	1 762	-
Janusz Zalewski	1 264	-
Jerzy Ślusarski	1 143	-
Janusz Stolarczyk	923	-
Terry Roydon	72	-
Rada Nadzorcza		
Grzegorz Kiełpsz	600	-
Richard Lewis	18	-
Mark Spiteri	54	-
Markham Dumas	72	-
Michael Cronk	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-
Marek Moczulski	72	-
Krzysztof Grzyliński	72	-

Poza dywidendą, w roku 2012 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

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

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Jerzy Ślusarski i Janusz Stolarczyk zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami Zarządu Spółki upoważnia ich do otrzymywania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia, co zostało opisane w nocie 7.46 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2012.

4.7. Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje		**Opcje na akcje**	**Razem**
	ilość	wartość nominalna tys. zł	ilość	ilość opcji i akcji
Zarząd				
Jarosław Szanajca	1 534 050	1 534	-	1 534 050
Janusz Zalewski	300 000	300	103 534	403 534
Jerzy Ślusarski	5 363	5	78 634	83 997
Janusz Stolarczyk	105 200	105	49 447	154 647
Terry Roydon	58 500	59	61 767	120 267
Rada Nadzorcza				
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750
Markham Dumas	5 000	5	-	5 000
Mark Spiteri	711	1	12 330	13 041

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

4.8. Programy opcji menedżerskich

4.8.1 Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych

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

W Spółce funkcjonują Programy Opcji Menedżerskich, w ramach których były przyznawane opcje na akcje Spółki. Wykonanie tych opcji spowoduje w przyszłości zmianę w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Programy Opcji Menedżerskich opisane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2012 w nocie 7.45.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie Programu II Opcji Menadżerskich dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program II") oraz Programu III Opcji Menadżerskich dla Kadry Wyższej dotyczących 360.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program III"), zgodnie z którą Rada Nadzorcza postanowiła, iż nie przyzna żadnej osobie na podstawie przedmiotowych programów jakichkolwiek opcji.

W ramach Programu II Rada Nadzorcza przyznała w w latach ubiegłych 726.000 opcji. W przypadku wygaśnięcia którejkolwiek z tych opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

W ramach Programu III w latach ubiegłych zostało przyznanych 120.000 opcji. Żadna z pozostałych 240.000 opcji nie zostanie już przyznana przez Radę Nadzorczą. Podobnie jak w przypadku Programu II, w razie wygaśnięcia którejkolwiek z przyznanych 120.000 opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w latach 2012 i 2011 prezentuje poniższa tabela:

OPCJE NA AKCJE		**01.01-31.12.2012 ilość/tys. zł.**	**01.01-31.12.2011 ilość/tys. zł.**
Opcje niezrealizowane na początek okresu	**Ilość**	**846 000**	**726 000**
	Całkowita cena realizacji	**46 927**	**46 930**
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	126 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	385
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	42 277	6 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	2 101	388
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	155 050	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	2 353	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję		-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	**Ilość**	**648 673**	**846 000**
	Całkowita cena realizacji	**42 473**	**46 927**
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	490 975	310 800
	Całkowita cena realizacji	37 968	35 580
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	534 440	490 975
	Całkowita cena realizacji	42 100	37 968

4.8.2 System kontroli programów akcji pracowniczych

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

W dniach 10 sierpnia 2006 r. oraz 21 maja 2009 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestników Programu II i Programu III Opcji Menedżerskich. Zarząd podejmuje uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

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

Zgodnie z postanowieniami Programu II Rada Nadzorcza Spółki może podjąć uchwałę określającą osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie. Jest ona również uprawniona do określenia warunków, które muszą być spełnione przez uczestników przed wykonaniem prawa zapisu na akcje.

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

Zgodnie z postanowieniami Programu III Rada Nadzorcza Spółki może podjąć uchwałę o przyznaniu opcji pod warunkiem postanowienia przez Walne Zgromadzenie Spółki, że osoby określone w uchwale/uchwałach Rady są uprawnione do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w Programie III oraz w uchwale/uchwałach Rady Nadzorczej dotyczących tego Programu. Rada Nadzorcza jest również uprawniona do określenia warunków, które muszą być spełnione przez uczestników przed wykonaniem prawa zapisu na akcje.

Jak już to opisano w punkcie 4.8.1, w dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o nie przyznawaniu żadnej osobie na podstawie ww. programów jakichkolwiek nowych opcji.

4.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

W 2012 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Dom Development S.A, jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

4.10. System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

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

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

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

Ustaloną strukturę i zakres raportowania finansowego stosowanego przez Spółkę

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

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

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

Jasno ustalony podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej

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

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

Regularną ocenę działalności Spółki w oparciu o raporty finansowe

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

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

Weryfikację sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta

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

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

Sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe

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

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

Proces zarządzania ryzykiem i audyt wewnętrzny

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

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

4.11. Audytor

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

W dniu 31 marca 2010 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonanie badań sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2010, 2011 i 2012 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okresy sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2010, 2011 i 2012 roku.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 175 tys. PLN Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 95 tys. PLN

Ponad to w 2012 roku spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. wykonała na rzecz Spółki:

- inne usługi poświadczające na kwotę 40 tys. PLN
- pozostałe usługi na łączną kwotę 4 tys. PLN.

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy za pierwsze półrocze 2011 roku i za rok 2011 były odpowiednio przeglądane i badane również przez spółkę Ernst & Young Audit Sp. z o.o.. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 180 tys. PLN a łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosiła 100 tys. PLN.

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