



# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

## **DOM DEVELOPMENT S.A.**

### **W 2015 ROKU**

## SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2015 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 Dom Development S.A. ....	6
1.4.2 Najwięksi kontrahenci.....	6
2. DZIAŁALNOŚĆ DOM DEVELOPMENT S.A. ....	7
2.1. Działalność Dom Development S.A. w 2015 r. ....	7
2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone.....	7
2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu .....	8
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki .....	8
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami .....	8
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji.....	8
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	8
2.1.7 Spory sądowe .....	9
2.2. Rozwój Dom Development S.A., czynniki ryzyka .....	9
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Spółki .....	9
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki.....	11
3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	12
3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu Spółki za 2015 r. ....	12
3.1.1 Wybrane dane finansowe z bilansu.....	12
3.1.2 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat .....	13
3.1.3 Wybrane informacje z rachunku przepływów pieniężnych .....	13
3.2. Prognozy .....	14
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki.....	14
3.3.1 Wskaźniki rentowności.....	14
3.3.2 Wskaźniki płynności.....	15
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia .....	15
3.4. Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	16
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek.....	16
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów .....	16
3.4.3 Obligacje .....	17
3.4.4 Udzielone pożyczki .....	17
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia.....	17
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje .....	17
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych .....	18
3.6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	18
3.7. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik za rok obrotowy .....	18
4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....	19

4.1.	Kapitał zakładowy, akcjonariusze.....	20
4.1.1	Akcjonariusze.....	20
4.1.2	Uprawnienia kontrolne.....	20
4.1.3	Ograniczenia praw z akcji .....	21
4.2.	Walne Zgromadzenie .....	21
4.3.	Zasady zmiany statutu .....	22
4.4.	Zarząd .....	23
4.4.1	Zasady powoływania, odwoływania Zarządu .....	23
4.4.2	Skład osobowy Zarządu .....	23
4.4.3	Zasady działania Zarządu .....	24
4.5.	Rada Nadzorcza .....	24
4.5.1	Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej.....	24
4.5.2	Skład osobowy Rady Nadzorczej .....	24
4.5.3	Zasady działania Rady Nadzorczej .....	25
4.5.4	Komitety Rady Nadzorczej .....	25
4.6.	Raport na temat polityki wynagrodzeń .....	27
4.6.1	System wynagrodzeń przyjęty w Spółce.....	27
4.6.2	Pozafinansowe składniki wynagrodzenia Członków Zarządu i kluczowej kadry menedżerskiej.....	27
4.6.3	Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń.....	27
4.6.4	Warunki i wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu.....	27
4.6.5	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Rady Nadzorczej .....	28
4.6.6	Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia .....	28
4.7.	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej .....	29
4.8.	Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze .....	29
4.9.	Programy opcji menedżerskich .....	29
4.9.1	Obecnie obowiązujące programy akcji pracowniczych .....	29
4.9.2	System kontroli programów akcji pracowniczych .....	30
4.10.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki .....	30
4.11.	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	31
4.12.	Audytor.....	32



## **ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W 2015 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2015 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 26 lutego 2016 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

---

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

---

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

---

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

## WPROWADZENIE

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

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. została założona w 1995 roku przez grupę międzynarodowych inwestorów, natomiast w listopadzie 1996 roku 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 2015 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, która posiadała 59,45% 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 2015 r. prezentuje poniższa tabela.

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

### 1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

W okresie dwunastu miesięcy, zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku:

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

### 1.3. Informacje o podstawowych produktach

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

Obecnie w asortymencie produktowym Spółki znajdują się 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.

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 2015 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów oraz usług zarządzania nieruchomościami przedstawiały się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2015 tys. zł	01.01- -31.12.2014 tys. zł	Zmiana 2015/2014
Przychody ze sprzedaży mieszkań, domów oraz powierzchni komercyjnych	887 752	770 760	15%
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	5 773	5 476	5%
Przychody z pozostałej sprzedaży	10 681	8 038	33%
<b>Razem</b>	<b>904 206</b>	<b>784 274</b>	15%

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

W 2015 roku działalność Spółki zlokalizowana była przede wszystkim na terenie Warszawy. W 2015 roku, podobnie jak w 2014, portfel oferowanych produktów mieszkaniowych oraz projektów znajdujących się w przygotowaniu był zdominowany przez inwestycje z segmentu popularnego. Znalazło to już odzwierciedlenie zarówno w strukturze sprzedaży w 2015 roku jak i w strukturze projektów planowanych. W 2015 roku Spółka kontynuowała działalność oddziału we Wrocławiu.

#### 1.4.1 Struktura sprzedaży Dom Development S.A.

<b>SPRZEDAŻ ILOŚCIOWA W PODZIALE NA GRUPY PRODUKTÓW</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Zmiana</b>
Lokale z segmentu popularnego	2 344	1 886	24%
Apartamenty i lokale usługowe o podwyższonym standardzie (w tym luksusowe)	39	58	(33)%
<b>Razem</b>	<b>2 383</b>	<b>1 944</b>	<b>23%</b>

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

Sprzedaż w powyższej tabeli odnosi się do podpisanych umów przedwstępnych sprzedaży z uwzględnieniem rezygnacji, których ilość charakteryzuje bieżącą skalę działalności operacyjnej Spółki.

#### 1.4.2 Najwięksi kontrahenci

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

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

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

Największymi kontrahentami Spółki w 2015 roku – z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto – byli:

<b>DOSTAWCA</b>	<b>01.01- -31.12.2015 tys. zł</b>
UNIBEP S.A.	210 051
ERBUD S.A.	81 709
EIFFAGE POLSKA BUDOWNICTWO S.A.	67 618
KARMAR S.A.	50 488
REMBUD SP. Z O.O.	46 212
PPUH RODEX SP. Z O.O.	44 552
KALTER SP. Z O.O.	34 101
BUDNER S.A.	28 334

Wykazane wyżej obroty stanowią około 75% kwoty wydatkowanej przez Spółkę na usługi budowlane i projektowe w 2015 roku.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ DOM DEVELOPMENT S.A.

### 2.1. Działalność Dom Development S.A. w 2015 r.

W roku 2015 Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Budowy prowadzone były w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

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

- bieżących projektów w okresie ich realizacji, zarówno od strony postępu prac budowlanych jak również osiągniętych i spodziewanych przychodów ze sprzedaży,
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących w Grupie zasobów ziemi (land-bank) oraz dostosowania oferty produktowej Spółki 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 Spółki.

#### 2.1.1 Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone

W 2015 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	brak
Dom Pod Zegarem	Popularny	226	9
Wille Lazurowa	Popularny	164	2
Studio Mokotów	Popularny	319	10
Osiedle Przyjaciół etap 1	Popularny	115	1
Osiedle Przyjaciół etap 2	Popularny	88	1
Żoliborz Artystyczny etap 8	Popularny	218	brak
Wilno II etap 3	Popularny	185	4
Moderna etap 1	Popularny	167	4
Premium etap 1	Popularny	191	15
Żoliborz Artystyczny etap 9	Popularny	162	brak
Apartamenty Bukowińska nad Skarpą	Popularny	183	1
Osiedle Przyjaciół etap 3	Popularny	93	2

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 1	Popularny	162	10
Oaza etap 3 (Wrocław)	Popularny	218	16
Wilno II etap 1	Popularny	168	15
Palladium etap 2 (Akacje 7 I etap 2)	Popularny	245	1
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228	brak
Wilno etap 2a faza 2	Popularny	149	7
Willa Lindego	Popularny	121	8
Osiedle Pod Różami	Popularny	107	3



Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Aura etap Ia (Wrocław)	Popularny	122	2
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 2	Popularny	224	16
Żoliborz Artystyczny etap 4	Popularny	222	3
Aleja Piastów etap 1 (Wrocław)	Popularny	90	6
Aleja Piastów etap 2 (Wrocław)	Popularny	81	brak
Rezydencja Mokotów	Apartamenty luksusowe	134	8

### 2.1.2 Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 2 958 lokali (mieszkań i lokali usługowych). W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 6 504 lokali.

### 2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

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

W roku obrotowym 2015 Spółka zawarła umowy z Unibep S.A o świadczenie usług generalnego wykonawstwa projektów Spółki o łącznej wartości 251 908 tys. zł.

#### Inne znaczące umowy

W dniu 27 lipca 2015 roku Spółka zawarła z PKO Bank Polski Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego do kwoty limitu do wysokości 100 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 26 lipca 2019 roku. W dniu 3 grudnia 2015 roku nastąpiło uruchomienie przedmiotowego kredytu w wysokości 20 milionów PLN.

### 2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Dom Development S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2015 roku.

### 2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Dom Development S.A. nie zawarła w 2015 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 7.43 sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 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 2015 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 2015 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 2015 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 20 012 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 18 816 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 196 tys. zł.

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

## **2.2. Rozwój Dom Development S.A., czynniki ryzyka**

### **2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Spółki**

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

#### **Czynniki makroekonomiczne**

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

#### **Dostępność kredytów hipotecznych**

W 2015 roku dostępność kredytów hipotecznych była czynnikiem wspierającym popyt rynkowy. Stopy procentowe osiągnęły kolejne minimum po obniżce stopy referencyjnej do 1,50% w marcu 2015 roku. Niski koszt kredytu pozytywnie wpływał na dostępność kredytów hipotecznych.

W związku z wejściem w życie 1 stycznia 2014 roku zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany próg wzrósł do 15%. W 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odkładania decyzji o zakupie lub kupnie tańszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałej części wymaganej zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej.

Poziom limitów cenowych rządowego programu *Mieszkanie dla Młodych* dla Warszawy utrzymywał się w 2015 roku na stabilnym poziomie umożliwiającym skorzystanie ze wsparcia w przypadku zakupu tańszych mieszkań z segmentu popularnego. Rozszerzenie programu o mieszkania z rynku wtórnego póki co nie odbiło się negatywnie na rynku

pierwotnym. Popyt na mieszkania na stołecznym rynku był istotnie wspierany przez program, który kompensował wielu nabywcom zwiększone wymogi dotyczące wkładu własnego. W 2016 roku spodziewamy się utrzymania roli programu na rynku pierwotnym i zmniejszenia jego wpływu na rynek wtórny. Wynika to z faktu, że pula środków przeznaczona na 2016 rok może wyczerpać się znacznie przed jego zakończeniem, a wypłata dofinansowania następuje wraz z ostatnią transzą kredytu hipotecznego. Oznacza to, że znaczna część mieszkań oferowanych przez Dom Development S.A. spełniających kryteria programu *Mieszkanie dla Młodych* kwalifikuje się do dopłat z puli przeznaczonej na lata 2017-2018.

Zagrożeniem dla dostępności kredytów hipotecznych może być natomiast przenoszenie przez banki kosztów podatku od aktywów (tzw. podatek bankowy) na klientów poprzez podwyżki marż kredytowych. Może to negatywnie odbić się na rynku hipotecznym. Płaski i relatywnie niski popyt na kredyty hipoteczne w sytuacji rekordowych wolumenów sprzedaży na rynku oraz rekordowo niskich stóp procentowych może jednak wskazywać na niską elastyczność cenową kredytobiorców. W tej sytuacji nawet podwyżka marż nie powinna istotnie wpłynąć na liczbę udzielanych kredytów.

### **Ryzyko kursowe**

Wraz z wejściem w życie z początkiem stycznia 2014 roku nowej Rekomendacji S wydanej przez KNF, kredyty w walutach obcych są udzielane wyłącznie pod warunkiem uzyskiwania większości trwałych dochodów w danej walucie. Ma to zapobiec spekulacji i ograniczyć ryzyko zmian kursu walut. 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 Spółki koncentruje się głównie na warszawskim rynku mieszkaniowym co w znacznym stopniu uzależnia wyniki Spółki od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to najlepiej rozwijający się rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Obecnie Spółka rozwija swoją działalność także na rynku wrocławskim, gdzie oferuje mieszkania w trzech lokalizacjach. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki poza wymienione rynki.

### **Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty**

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

Obserwowane ożywienie po stronie popytu przekłada się na wzrost skali inwestycji mieszkaniowych. Chcąc utrzymać poziom i jakość oferty, spółki deweloperskie muszą stale uzupełniać swój bank ziemi. Prowadzi to do wzmożonej konkurencji na rynku gruntów, przez co pozyskiwanie nowych działek staje się coraz trudniejsze. Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Spółka posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata.

### **Decyzje administracyjne**

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

Na działalność Spółki mają także wpływ decyzje administracyjne na poziomie centralnym, takie jak warunki przyznawania dopłat w programie Mieszkanie dla Młodych, czy wprowadzenie tzw. podatku bankowego, którego potencjalny wpływ na działalność Spółki został opisany powyżej.

Potencjalne przyszłe zmiany w prawie także stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność Grupy i osiągane przez nią wyniki. W szczególności wśród tego typu ryzyk należy wskazać możliwość wprowadzenia obowiązkowych zamkniętych rachunków powierniczych jako formy zabezpieczenia nabywców mieszkań. Zarząd Spółki ocenia jednak, że ewentualne wprowadzenie takiego obowiązku może negatywnie wpłynąć na działalność Grupy w mniejszym stopniu niż pozostałe podmioty rynkowe, przede wszystkim z uwagi na komfortową sytuację finansową oraz zaufanie i dobrą opinię, jakimi Dom Development S.A. cieszy się wśród instytucji finansowych.

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**

2015 był rekordowym rokiem zarówno dla Spółki, jak i całej branży deweloperskiej. W 2015 roku, warunki na rynku pierwotnym mieszkań sprzyjały zarówno inwestorom, jak i klientom. Nabywcy mogli wybierać z bogatej oferty przy stabilnych cenach, zaś obie strony odczuwały duży, pozytywny wpływ niskich stóp procentowych. W ocenie Zarządu, dobra kondycja rynku powinna utrzymać się w 2016 roku.

Spółka zamierza kontynuować działalność w dotychczas prowadzonym zakresie. W celu zapewnienia odpowiedniej struktury oferty, Spółka będzie w dalszym ciągu rozwijać swój bank ziemi równoważąc udział gruntów po lewej i prawej stronie Wisły w Warszawie oraz poszukując atrakcyjnych działek we Wrocławiu. Zadaniem Zarządu Spółki w obliczu sprzyjającej sytuacji na rynku nieruchomości stało się przygotowanie Spółki na nowe wyzwania. Główne podejmowane w tym kierunku działania to przede wszystkim:

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Spółki jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i wydatna pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
- 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 2016 roku, Dom Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzał do dalszego zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2015 oraz zwiększania udziału w rynku warszawskim. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na warszawskim rynku mieszkaniowym,
- wysokim kwalifikacjom i potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki,

- wypracowanemu know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanemu bankowi ziemi (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów),
- bardzo dobrej płynności finansowej Spółki.

W okresie najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej w obszarze mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych grupach produktów w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozwój działalności Grupy poza rynkiem warszawskim (przede wszystkim rozwijanie działalności Spółki we Wrocławiu).

### 3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

#### 3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu Spółki za 2015 r.

##### 3.1.1 Wybrane dane finansowe z bilansu

##### Aktywa

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2015 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku.

AKTYWA	31.12.2015 tys. zł	Udział w aktywach	31.12.2014 tys. zł	Zmiana 2015/2014
<b>Aktywa trwale razem</b>	<b>18 760</b>	1%	<b>13 200</b>	42%
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 478 660	85%	1 230 738	20%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	27 674	2%	5 558	398%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 668	<1%	3 224	(17)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	220 948	13%	351 845	(37)%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>1 729 950</b>	<b>99%</b>	<b>1 591 365</b>	<b>9%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 748 710</b>	<b>100%</b>	<b>1 604 565</b>	<b>9%</b>

##### Kapitał własny i zobowiązania

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2015 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku:

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2015 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2014 tys. zł	Zmiana 2015/2014
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	24 771	1%	24 770	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	234 534	13%	234 520	<1%

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2015 tys. zł	Udział w kapitałach własnych i zobowiązaniach	31.12.2014 tys. zł	Zmiana 2015/2014
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	623 831	36%	598 837	4%
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>883 136</b>	<b>51%</b>	<b>858 127</b>	<b>3%</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania długoterminowe razem	432 147	25%	317 367	36%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	433 427	25%	429 071	1%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>865 574</b>	<b>49%</b>	<b>746 438</b>	<b>16%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 748 710</b>	<b>100%</b>	<b>1 604 565</b>	<b>9%</b>

### 3.1.2 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku w porównaniu z rokiem 2014:

	01.01- -31.12.2015 tys. zł	% sprzedaży	01.01- -31.12.2014 tys. zł	Zmiana 2015/2014
Przychody ze sprzedaży	904 206	100%	784 274	15%
Koszt własny sprzedaży	700 248	77%	632 215	11%
Zysk brutto ze sprzedaży	203 958	23%	152 059	34%
Zysk na działalności operacyjnej	102 270	11%	68 790	49%
Zysk brutto	100 435	11%	69 208	45%
<b>Zysk netto</b>	<b>80 647</b>	<b>9%</b>	<b>55 822</b>	<b>44%</b>
Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	3,26		2,25	45%

### 3.1.3 Wybrane informacje z rachunku przepływów pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok 2015	Rok 2014	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	317 382	321 307	(1)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(43 724)	136 482	n/d
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	23 278	(36 182)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(79 735)	(104 225)	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	217 201	317 382	(32)%

Rok 2015 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 317 382 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 217 201 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 100 181 tys. zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2015 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 43 724 tys. zł. Wynik ten jest przede wszystkim wynikiem wzrostu stanu zapasów Spółki w związku ze zwiększeniem skali działalności – liczby projektów w trakcie realizacji oraz znacznych zakupów gruntów dokonanych w 2015 roku.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wykazała w 2015 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 23 278 tys. zł. Wynika to głównie z prezentacji likwidacji lokat bankowych z okresem zapadalności powyżej 3 miesięcy - na kwotę 29 999 tys. zł - jako wpływów inwestycyjnych.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2015 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 79 735 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wpływami wynika przede wszystkim z wypłaty przez Spółkę dywidendy w kwocie 55 735 tys. zł oraz ze zmniejszenia się salda kredytów (wypływ netto 24 000 tys. zł).

### 3.2. Prognozy

Zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2015 rok.

### 3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Dom Development S.A. w 2015 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 Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2015 roku działalność Spółki generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku zysków i strat.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Dom Development S.A. na koniec 2015 roku świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółki. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowania odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została 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 Spółkę w roku 2015 należy uznać za bardzo dobre. W 2015 roku Spółka przekazała swoim klientom 2 062 lokale (w tym apartamenty i lokale użytkowe) w porównaniu z 1 996 sztukami w roku 2014. Wynik finansowy za 2015 rok jest istotnie wyższy (o 44%) od wyniku osiągniętego w 2014 roku. Jednocześnie, w 2015 Spółka osiągnęła rekordowy wolumen sprzedaży - 2 383 lokale netto czyli o 23% więcej niż w roku 2014, co należy uznać za wynik bardzo dobry.

#### 3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Spółki w 2015 roku uległy poprawie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wynika to przede wszystkim z faktu, że średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2015 była wyższa niż średnia marża generowana na produktach przekazywanych w roku 2014. Poprawie uległy także stopy zwrotu z aktywów oraz kapitału własnego, co jest wynikiem wzrostu zysku netto o 44% przy znacznie niższym wzroście aktywów oraz kapitałów własnych (odpowiednio o 9% i 3%).

<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>EBITDA / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,8%	9,2%
Wskaźnik marży zysku netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	8,9%	7,1%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	4,6%	3,5%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	9,1%	6,5%



### 3.3.2 Wskaźniki płynności

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności przez spółki z sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja finansowa Spółki.

Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom współczynników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio i długoterminowego zamiast krótko i średnioterminowego. 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) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Wszystkie wskaźniki płynności w roku 2015, podobnie jak w roku 2014, utrzymywały się na bardzo bezpiecznym poziomie. Zwiększenie skali działalności w 2015 roku oraz znaczne zakupy gruntów przełożyły się na wzrost zapasów wykazywanych w aktywach Spółki, co znajduje odzwierciedlenie we wzroście bieżącego wskaźnika płynności. Wskaźnik szybki płynności utrzymał się na niemal niezmiennym poziomie, natomiast wskaźnik natychmiastowy nieznacznie spadł do wciąż bardzo bezpiecznego poziomu 1,09. Spadek ten jest wynikiem zmniejszenia stanu środków pieniężnych o 100 181 tys. zł, które przekraczało zmniejszenie wartości zobowiązań krótkoterminowych z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów. Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów zmniejszyły się w 2015 roku o 79 078 tys. zł głównie w związku ze spłatą zobowiązań o wartości 100 000 tys. zł z tytułu obligacji oraz 26 000 zł z tytułu kredytów.

Według Zarządu wiarygodność Spółki na rynku finansowym jest wysoka, czego dowodem jest relatywnie niski koszt oraz zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki oraz dobre relacje zarówno z bankami, jak i innymi instytucjami finansowymi w zakresie udzielania Spółce kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2015	2014
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i> <i>(z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	8,72	5,73
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i> <i>(z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,27	1,30
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy /</i> <i>zobowiązania krótkoterminowe</i> <i>(z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	1,09	1,25

### 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 na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2015 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2014 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście władz Spółki do źródeł finansowania działalności. Największą różnicę w stosunku do 2014 roku, wynikającą ze zmniejszenia stanu środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych, Spółka wykazuje na poziomie wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto. Niemniej jednak, wartość 17,3% jest wciąż poziomem bardzo bezpiecznym i zgodnym z ostrożną polityką bilansową Zarządu.

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



<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	50,5%	53,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	98,0%	87,0%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	49,5%	46,5%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	42,3%	46,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) -środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy) / kapitały własne</i>	17,3%	5,3%

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

#### 3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na 31 grudnia 2014 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W latach 2015 i 2014 Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

#### 3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

W dniu 15 grudnia 2014 roku Spółka złożyła w siedzibie Alior Bank S.A. wypowiedzenie umowy kredytowej zawartej 18 września 2013 roku z zachowaniem 30 (trzydziesto) dniowego terminu wypowiedzenia liczonego od daty doręczenia Alior Bank S.A. pisemnego oświadczenia Spółki o wypowiedzeniu. Powyższa umowa wygasła z dniem 14 stycznia 2015 roku.

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka zawarła z mBank Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego w wysokości nie przekraczającej 50 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 21 maja 2019 roku. W dniu 30 czerwca 2015 roku nastąpiło uruchomienie przedmiotowego kredytu mBank w wysokości 50 milionów PLN.

W dniu 27 lipca 2015 roku Spółka zawarła z PKO Bank Polski Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego do kwoty limitu do wysokości 100 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 26 lipca 2019 roku. W dniu 3 grudnia 2015 roku nastąpiło uruchomienie przedmiotowego kredytu w wysokości 20 milionów PLN.

W 2015 roku Spółka dokonała wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu w PKO Bank Polski Spółka Akcyjna. Wcześniejsza spłata dotyczyła całości raty, w wysokości PLN 26 milionów PLN, przypadającej zgodnie z umową do spłaty w dniu 31 grudnia 2015 roku oraz całości raty, w wysokości PLN 78 milionów PLN, przypadającej zgodnie z umową do spłaty w dniu 31 grudnia 2016 roku

Szczegółowe informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w nocie 7.20 sprawozdania finansowego Spółki za rok 2015.

#### Umowy kredytowe wypowiedziane w 2015 roku

W 2015 roku Spółka nie wypowiedziała żadnej z umów kredytowych.

### 3.4.3 Obligacje

W dniu 12 czerwca 2015 r. Spółka wyemitowała 10 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN z datą wykupu przypadającą na dzień 12 czerwca 2020 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 30 czerwca 2015 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 10 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 milionów PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacji zaprezentowane są w nocie 7.21 sprawozdania finansowego Spółki za rok 2015.

### 3.4.4 Udzielone pożyczki

W 2015 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

W dniu 29 grudnia 2015 roku nastąpiła częściowa spłata pożyczki pomiędzy Spółką, a jej podmiotem zależnym, Dom Development Grunty Sp. z o.o. z dnia 30 czerwca 2010 roku. Kwota zadłużenia zmniejszyła się z 600 tys. do kwoty 400 tys. zł. W dniu 11 maja 2015 roku podpisano aneks do umowy pożyczki pomiędzy Spółką, a jej podmiotem zależnym, Dom Development Grunty Sp. z o.o. z dnia 30 czerwca 2010 roku, na mocy którego termin spłaty pożyczki został przesunięty za 31 maja 2015 roku na 31 maja 2016 roku.

### 3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2015 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała żadnych poręczeń.

### 3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W 2015 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Otrzymane w 2015 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
UNIBEP S.A.	Bankowa	10 131
EIFFAGE POLSKA BUDOWNICTWO S.A.	Bankowa	3 493
ERBUD S.A.	Bankowa	2 190
WARBUD S.A.	Bankowa	2 120
KARMAR S.A.	Bankowa	1 970
NDI S.A.	Bankowa	1 625
BUDNER S.A.	Bankowa	1 565
EIFFAGE POLSKA BUDOWNICTWO S.A.	Bankowa	1 200
EIFFAGE POLSKA INSTALACJE SP. Z O.O.*		
EIFFAGE POLSKA BUDOWNICTWO S.A.	Bankowa	1 000
EIFFAGE POLSKA INSTALACJE SP. Z O.O.		
„KONE” SP. Z O.O.	Bankowa	679
OTIS SP. Z O.O.	Bankowa	534
SCHINDLER POLSKA SP. Z O.O.**	Bankowa	290

\* ważna od 01.01.2016 r.

\*\* ważna od 29.01.2016 r.

### **3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych**

W roku 2015 Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 100 000 tys. PLN. Informacje na temat tej emisji zawarte są w punkcie 3.4.3. niniejszego sprawozdania. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki.

### **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**

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

Obecnie prawie cała działalność Grupy Kapitałowej Dom Development 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.

### **3.7. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik za rok obrotowy**

#### **Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik**

W 2015 roku nie miały miejsca nietypowe zdarzenia, które miałyby wpływ na wynik z działalności 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 2015 roku Spółka Dom Development S.A. podlegała zbiorowi 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.).

W 2015 roku Spółka odstąpiła od wymaganej od dnia 1 stycznia 2013 r. dobrej praktyki opisanej w części IV w punkcie 10.2) DPSN, zgodnie z którą Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Uzasadnienie decyzji o odstąpieniu od stosowania wyżej przytoczonej dobrej praktyki opublikowane w raporcie EBI nr 1/2013 z dnia 20 stycznia 2013 r. było następujące:

„Spółka nie będzie zapewniała możliwości udziału w walnym zgromadzeniu w trybie określonym w pkt. 10. 2) w części IV DPSN z uwagi na zwiększone ryzyko wystąpienia nieprawidłowości w przebiegu walnego zgromadzenia. Zarząd Spółki podjął decyzję o niestosowaniu ww. dobrej praktyki ze względu na potencjalne problemy związane m.in. z identyfikacją Akcjonariuszy, doбором najwłaściwszego medium dwustronnej komunikacji zdalnej, a także niemożnością zagwarantowania przez Spółkę spełnienia niezbędnych wymogów sprzętowych po stronie Akcjonariusza.

Zdaniem Zarządu Spółki problemy natury prawnej, logistycznej oraz technicznej związane z umożliwieniem dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, przekraczają potencjalne korzyści dla Akcjonariuszy. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowe zasady udziału w walnym zgromadzeniu zapewniają prawidłową realizację praw wynikających z posiadania akcji Spółki przez wszystkich Akcjonariuszy, zaś możliwe przerwanie obrad walnego zgromadzenia w wyniku zakłócenia zdalnej komunikacji dwustronnej stanowiłoby istotną niedogodność dla Akcjonariuszy lub ich pełnomocników obecnych w miejscu obrad.

Zarząd Spółki nie wyklucza stosowania ww. dobrej praktyki w przyszłości, zaś decyzję o wdrożeniu Zarząd uzależnia od wypracowania odpowiednich standardów jej funkcjonowania w praktyce.”

Od dnia 1 stycznia 2016 roku Spółka podlega zbiorowi zasad i rekomendacji wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Uchwałą Nr 26/1413/2015.

Zbiór 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 zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 pod adresem: <http://inwestor.domdevelopment.com.pl/pl/lad-korporacyjny>

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

W 2015 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasady opublikowane 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](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 2015 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,45% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2015 roku:

	Stan na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2014
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,45	14 726 172	59,45	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd.
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

\*) 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 2015 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 (tj. Dz. U. 2013, poz. 1030 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.

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

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu 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 2015 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. zwołane w sposób formalny obradowało w dniu 28 maja 2015 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, regulami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (z wyłączeniem punktu 10.2) części IV). 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 2014 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na ponad 3 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2014 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2015 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem: <http://inwestor.domdevelopment.com.pl/pl/wza>

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

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością  $\frac{3}{4}$  głosów i wpisu do rejestru. W przypadku uchwały dotyczącej zmiany Statutu w zakresie zwiększenia świadczeń akcjonariuszy lub uszczuplającej prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 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 1 514 950 (słownie: jeden milion pięćset czternaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) 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 1 514 950 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 28 maja 2015 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
- Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu



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

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

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 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 2015 r. Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, w tym 7 telekonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

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

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązaniem ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanimi, (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 28 maja 2015 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Włodzimierz Bogucki – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,
- Marek Moczulski – Członek Komitetu Audytu.

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym co najmniej dwóch Członków Komitetu Audytu

powinno być Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, z których przynajmniej jeden posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

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

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

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

W spotkaniach Komitetu Audytu uczestniczą na zaproszenie: Wiceprezes Zarządu ds. finansowych, Zastępca Dyrektora Finansowego, Kontroler Finansowy oraz przedstawiciele audytu zewnętrznego i wewnętrznego. W 2015 roku Komitet Audytu odbył 8 posiedzeń, w tym 4 telekonferencje.

### **Komitet Wynagrodzeń**

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Marek Moczulski - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Krzysztof Grzyliński - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

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

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

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

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń uczestniczą na zaproszenie: Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu ds. finansowych. W 2015 r. Komitet Wynagrodzeń odbył 5 posiedzeń, w tym 1 telekonferencję.

## **4.6. Raport na temat polityki wynagrodzeń**

### **4.6.1 System wynagrodzeń przyjęty w Spółce**

Celem realizowanej polityki wynagrodzeń dla członków organów zarządczych i nadzorujących oraz kluczowych menedżerów w Dom Development S.A. (dalej: polityka wynagrodzeń) jest wspieranie strategii Spółki i jej celów krótko- i długoterminowych.

Tworzone są spójne i uporządkowane zasady funkcjonowania Spółki na tle rynku wynagrodzeń w taki sposób, aby wynagrodzenia były oparte o realia rynkowe i kondycję finansową Spółki. Realizowana przez nas polityka pozwala stymulować rozwój biznesowy oraz przyciągnąć, zmotywować i zatrzymać najwyższej klasy specjalistów w swoich dziedzinach.

Polityka wynagrodzeń dla członków Zarządu Spółki i kluczowych menedżerów Dom Development S.A. jest powiązana z długoterminowymi interesami i wynikami ekonomicznymi Spółki, w oparciu o system długoterminowego motywowania.

Polityka wynagrodzeń dla członków organów Spółki i kluczowych menedżerów Dom Development S.A. ustalana jest zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółce, w tym w szczególności zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Statutem, Regulaminem Rady Nadzorczej, Regulaminem Zarządu oraz Regulaminem Komitetu Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2015 nie wystąpiły istotne zmiany w polityce wynagrodzeń Spółki.

### **4.6.2 Pozafinansowe składniki wynagrodzenia Członków Zarządu i kluczowej kadry menedżerskiej**

Na wynagrodzenie Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej oraz kluczowych menedżerów składają się również pozapłacowe składniki w postaci dodatkowych świadczeń w naturze takich jak prywatna opieka medyczna, samochód służbowy wykorzystywany również do celów prywatnych.

### **4.6.3 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń**

W ocenie Spółki, realizowana polityka wynagrodzeń powiązana z osiąganymi wynikami ekonomicznymi przy jednoczesnej realizacji celów biznesowych stanowi podstawę do utrzymania stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

### **4.6.4 Warunki i wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu**

Zgodnie ze Statutem Spółki, ustalenie warunków umów oraz wysokości wynagrodzeń Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, po uprzedniej rekomendacji Komitetu Wynagrodzeń w tym zakresie.

Komitet Wynagrodzeń dokonuje okresowej oceny zasad wynagradzania członków Zarządu i przekazuje Radzie Nadzorczej odpowiednie rekomendacje w tym zakresie, sporządza propozycję 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.

Wynagrodzenie członków Zarządu Spółki i kluczowych menedżerów wynika z przyjętej polityki wynagrodzeń i składa się z części stałej (płaca zasadnicza), części zmiennej (system motywacyjny zwany roczną premią uznaniową) oraz świadczeń pozapłacowych. Podobnie jak w latach poprzednich, tak też w roku 2015 system wynagrodzeń funkcjonował na podobnych zasadach, tj. w oparciu o system motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki oraz celami biznesowymi i finansowymi Spółki. Przyznanie premii uzależnione było od stopnia realizacji indywidualnych rocznych celów związanych z celami biznesowymi Spółki.

W 2015 r. wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających Spółki przedstawiała się następująco:

Wynagrodzenia i nagrody (tys. zł)	W Spółce			W innych podmiotach Grupy tys. zł
	Stałe składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia	Świadczenia pozapłacowe	
<b>Zarząd</b>				
Jarosław Szanajca	1 399	633	12	-
Janusz Zalewski	960	549	14	-
Małgorzata Kolarska	888	280	11	-
Janusz Stolarczyk	711	361	17	-
Terry Roydon	72	264	-	-

Poza dywidendą, w roku 2015 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających Spółką.

#### 4.6.5 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Rady Nadzorczej

W 2015 r. wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób nadzorujących Spółkę przedstawiała się następująco:

Wynagrodzenia i nagrody	W Spółce	W innych podmiotach Grupy
	tys. zł	tys. zł
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Grzegorz Kielpsz	600	-
Mark Spiteri	198	-
Markham Dumas	72	-
Michael Cronk	72	-
Włodzimierz Bogucki	72	-
Marek Moczulski	72	-
Krzysztof Grzyliński	72	-

Poza dywidendą, w roku 2015 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób nadzorujących Spółkę.

#### 4.6.6 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, Małgorzata Kolarska i Janusz Stolarczyk zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami Zarządu Spółki upoważnia ich do otrzymywania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia, co zostało opisane w notcie 7.45 w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2015.

#### 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 2015 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje		Opcje na akcje	Razem
	ilość	wartość nominalna tys. zł	ilość	ilość opcji i akcji
<b>Zarząd</b>				
Jarosław Szanajca	1 534 050	1 534	-	1 534 050
Janusz Zalewski	311 000	311	69 000	380 000
Małgorzata Kolarska	6 500	7	-	6 500
Janusz Stolarczyk	105 200	105	16 830	122 030
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750
Mark Spiteri	500	1	-	500

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

#### 4.8. Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze

Dom Development S.A. w 2015 roku przekazał 208 tys. zł na cele dobroczynne. Beneficjentami tych środków było 10 podmiotów działających w obszarze edukacji, propagowania sportu, kultury oraz opieki nad potrzebującymi.

Darowizny przekazane przez Spółkę są wynikiem m.in. indywidualnych inicjatyw pracowników zaakceptowanych przez Zarząd.

#### 4.9. Programy opcji menedżerskich

##### 4.9.1 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 sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2015 w nocie 7.44.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

## Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W 2015 roku nie miały miejsca zmiany w Programach Opcji Menadżerskich funkcjonujących w Spółce.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w latach 2015 i 2014 prezentuje poniższa tabela:

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>260 651</b>	<b>417 001</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>6 746</b>	<b>22 594</b>
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	109 241	139 275
	Całkowita wartość wykonania opcji	615	15 593
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	1 000	17 075
	Całkowita wartość wykonania opcji	15	255
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	14,91	14,91
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>150 410</b>	<b>260 651</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>6 116</b>	<b>6 746</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	164 185	314 535
	Całkowita cena realizacji	6 650	22 234
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	150 410	164 185
	Całkowita cena realizacji	6 116	6 650

### 4.9.2 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., 21 maja 2009 r., 23 maja 2012 r. oraz 28 maja 2015 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.

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.

### 4.10. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2015 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w Dom Development S.A.



#### **4.11. 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.

## **4.12. Audytor**

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

W dniu 24 września 2012 roku spółka Dom Development S.A. zawarła z Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (obecnie Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie badań sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2013, 2014 i 2015 oraz za przegląd skróconych sprawozdań finansowych oraz skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okresy sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2013, 2014 i 2015 roku.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. oraz na przegląd śródrocznych sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 182 tys. PLN Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 81 tys. PLN

Ponad to w 2015 roku spółka Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. wykonała na rzecz Spółki:

- pozostałe usługi na łączną kwotę 2 tys. PLN.

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy za pierwsze półrocze 2014 roku i za rok 2014 były odpowiednio przeglądane i badane przez spółkę Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 180 tys. PLN a łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosiła 80 tys. PLN.

Ponadto w 2014 roku spółka Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. wykonała na rzecz Spółki inne usługi na łączną kwotę 2 tys. PLN.