



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Dom Development S.A.**  
w pierwszym półroczu 2018 roku

**Sprawozdanie Zarządu z działalności**

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**w pierwszym półroczu 2018 roku**

Warszawa, 23 sierpnia 2018 r.

## SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2018 ROKU .....	3
WPROWADZENIE .....	4
1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	4
1.1. Struktura Grupy.....	4
1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy .....	4
2. ZASADY SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	6
3. WYBRANE DANE FINANSOWE ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O ISTOTNYM WPŁYWIE NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2018 ROKU.....	6
3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat .....	6
3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa.....	7
3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa .....	7
3.4. Wybrane dane z rachunku przepływów środków pieniężnych.....	8
4. ZARZĄDZANIE FINANSAMI – ANALIZA WSKAŹNIKOWA ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI SPÓŁKI.....	8
5. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2018 R. ....	9
6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE SPÓŁKI OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU .....	10
7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2018 ROKU .....	10
7.1. Czynniki makroekonomiczne.....	10
7.2. Dostępność kredytów hipotecznych .....	11
7.3. Ryzyko kursowe .....	11
7.4. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim.....	11
7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty .....	12
7.6. Decyzje administracyjne .....	12
7.7. Zarządzanie ryzykiem .....	13
8. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ SPÓŁKĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ SZEŚCIU KOLEJNYCH MIESIĘCY .....	13
9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA .....	13
9.1. Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2018 r. ....	13
9.2. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2018 r. ....	13
10. WYKAZ AKCJONARIUSZY.....	14
11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) .....	14
12. PROGNOZY .....	14
13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	15
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	15
15. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE .....	15



## **ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2018 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w pierwszym półroczu 2018 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2018 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

---

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

---

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 23 sierpnia 2018 r. Spółka była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 56,70% akcji Spółki.

## 1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### 1.1. Struktura Grupy

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2018 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 Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

\*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. uzyskała pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

### 1.2. Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz spółek zależnych wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Spółka, bezpośrednio lub poprzez spółki zależne działa na trzech obszarach Polski. Są to: Warszawa i okolice, Trójmiasto i okolice oraz Wrocław.

Projekty deweloperskie Grupy w Warszawie realizowane są bezpośrednio przez Dom Development S.A. Budowa części projektów deweloperskich na rynku warszawskim prowadzona jest w systemie generalnego

wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym. Od pierwszego półrocza 2018 roku, inwestycje Spółki realizowane są przez Dom Construction Sp. z o.o. która prowadzi budowy poprzez zatrudnianie wyspecjalizowanych podwykonawców do poszczególnych rodzajów robót budowlanych.

Projekty deweloperskie Grupy we Wrocławiu realizowane są bezpośrednio przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o. Część budowlana projektów deweloperskich we Wrocławiu prowadzona jest w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym spółkom budowlanym.

Projekty deweloperskie na rynku trójmiejskim prowadzone są przez Euro Styl S.A. lub specjalnie powołane w tym celu spółki celowe należące do Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. („Grupa Euro Styl”). Nadzór nad realizacją tych inwestycji deweloperskich oraz sprzedaż prowadzone są przez Euro Styl S.A. Projekty Grupy Euro Styl (część budowlana) prowadzone są poprzez wyspecjalizowaną spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., należącą do Grupy Euro Styl, która prowadzi budowy poprzez zatrudnianie wyspecjalizowanych podwykonawców do poszczególnych rodzajów robót budowlanych.

#### **W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku:**

- Spółka i Grupa nie zaniechały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- Utworzenie spółki Dom Construction sp. z o.o.

W pierwszym kwartale 2018 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o dywersyfikacji sposobu realizacji inwestycji przez Spółkę. Dotychczas projekty Dom Development S.A. były budowane przez zewnętrznych generalnych wykonawców. Spółka zamierza skorzystać z wiedzy i doświadczenia Euro Styl S.A., trójmiejskiego dewelopera przejętego w czerwcu 2017 roku, który za pośrednictwem własnej spółki wykonawczej od lat z powodzeniem buduje swoje inwestycje. Dom Development S.A. będzie stopniowo wprowadzał do budowy inwestycje realizowane własnymi siłami, które docelowo będą uzupełniać dotychczasowy model współpracy z zewnętrznymi generalnymi wykonawcami.

W dniu 13 marca 2018 r. utworzona została spółka zależna Dom Construction sp. z o.o. w której Dom Development S.A. objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 100 tys. zł został w całości opłacony. Spółka ta została zarejestrowana w KRS w dniu 11 kwietnia 2018 r. Dom Construction Sp. z o.o. rozpoczęła działalność operacyjną w drugim kwartale 2018 roku. W dniu 16 maja 2018 roku Dom Development S.A. i Dom Construction Sp. z o.o. zawarły umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa osiedla „Żoliborz Artystyczny” z 1 266 lokalami w rejonie ulicy Rydygiera w Warszawie. Na dzień przekazania niniejszego raportu rozpoczęto budowę etapu I z 273 lokalami, którego przekazanie do użytkowania planowane jest na III kwartał 2020 roku. Informacja o przedmiotowej umowie została opublikowana przez Zarząd Spółki w raporcie bieżącym nr 23/2018 z 16 maja 2018 roku.

Zdaniem Zarządu taka zmiana sposobu realizacji inwestycji pozwoli na utrzymanie dotychczasowej efektywności działalności Spółki.

- Zakończenie likwidacji Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji

W dniu 26 kwietnia 2018 roku zakończona została likwidacja wspólnego przedsięwzięcia Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji. W wyniku likwidacji Spółka otrzymała środki pieniężne w wysokości 484 tys. zł. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów wynosiła 1 960 tys. zł i pomniejszona była o odpis aktualizacyjny wartość udziałów w tym podmiocie wynoszący na dzień likwidacji spółki i na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 960 tys. zł.

- Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych w ramach grupy kapitałowej Spółki. Wolne środki finansowe lokowane są przez spółki wchodzące w skład Grupy w krótkoterminowe lokaty bankowe.

## 2. ZASADY SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku, które zostały opisane w notcie 7.3 do skróconego sprawozdania finansowego.

## 3. WYBRANE DANE FINANSOWE ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O ISTOTNYM WPŁYWIE NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2018 ROKU

### 3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2018	I poł. 2017	
Przychody ze sprzedaży	515 196	420 091	23%
Zysk brutto ze sprzedaży	154 715	113 067	37%
Koszty sprzedaży	30 042	28 275	6%
Koszty ogólnego zarządu	31 542	24 653	28%
Zysk operacyjny	89 366	55 371	61%
Wskaźnik EBITDA/przychody ze sprzedaży	18,0%	13,9%	4 p.p.
<b>Zysk netto</b>	<b>90 842</b>	<b>45 130</b>	<b>101%</b>
Zysk na akcję (PLN)	3,65	1,82	101%

W I połowie 2018 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży na poziomie 515 196 tys. zł, tj. o 23% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost ten wynikał przede wszystkim ze zwiększenia o 24% liczby lokali przekazanych klientom z 865 w I połowie 2017 roku do 1 072 w I połowie 2018 roku.

Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2018 roku wzrósł o 37% w stosunku do analogicznego okresu w ubiegłym roku. Wyższa dynamika zysku brutto w porównaniu do przychodów ze sprzedaży oznacza wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu 26,9% do 30%. Jest to bardzo dobry wynik, osiągnięty przede wszystkim dzięki wzrostowi cen sprzedaży, którego tempo w przypadku inwestycji, których budowa kończyła się, przekraczało tempo wzrostu kosztów budowy.

Wzrost kosztów sprzedaży o 6% wynikał ze zwiększenia skali działalności Spółki. Zwiększenie kosztów ogólnego zarządu pomiędzy porównywanymi okresami o 28% wynikało także ze wzrostu skali działalności

Spółki, wydatków związanych z rozwojem Dom Construction Sp. z o.o. oraz kosztów programu opcji menedżerskich w wysokości 2 892 tys. zł, które nie wystąpiły w 2017 roku. O ile koszty związane z rozwojem Dom Construction Sp. z o.o. miały charakter jednorazowy, o tyle koszty związane z programem opcji menedżerskich mogą być rozpoznawane w wyniku kolejnych lat. Szczegółową informację na temat programu opcji menedżerskich istniejącego w Spółce zamieszczono w nocie 7.19 Śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.

Tempo wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu było niższe niż tempo wzrostu zysku brutto, dzięki czemu Spółka odnotowała dynamikę wzrostu zysku operacyjnego na poziomie 61%. Powyższe czynniki oraz dywidendy należne od spółek zależnych (18 850 tys. zł od Euro Styl S.A. oraz 800 tys. zł od Mirabelle Investments sp. z o.o.) złożyły się na wzrost zysku netto o 101% w stosunku do I półrocza 2017 roku.

### 3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2018	31.12.2017	
Aktywa ogółem	2 312 247	2 156 952	7%
Aktywa trwałe	326 015	325 925	<1%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 986 232	1 831 027	8%
Zapasy	1 622 539	1 571 308	3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	33 210	29 506	13%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 845	2 931	31%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	326 638	227 282	44%

Struktura aktywów Spółki nie uległa istotnym zmianom w stosunku do stanu na koniec 2017 roku. Największa różnica między stanem na koniec 2017 roku a stanem na koniec czerwca 2018 roku dotyczy wartości środków pieniężnych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych. Wzrost ten pochodzi przede wszystkim z działalności operacyjnej – przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Spółki w I półroczu 2018 roku osiągnęły wartość 157 770 tys. zł.

### 3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2018	31.12.2017	
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	2 312 247	2 156 952	7%
Kapitał zakładowy	24 968	24 868	<1%
Kapitał własny	905 846	999 320	(9)%
Zobowiązania ogółem	1 406 401	1 157 632	21%
Zobowiązania długoterminowe	335 573	356 384	(6)%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 070 828	801 248	34%

Struktura pasywów Spółki nie uległa istotnym zmianom na przestrzeni I półrocza 2018 roku. Zmniejszenie wartości kapitałów własnych oraz zwiększenie stanu zobowiązań krótkoterminowych i, w konsekwencji, zobowiązań ogółem jest efektem przeznaczenia 189 760 tys. zł na wypłatę dywidendy, która nastąpiła w dniu 4 lipca 2018 roku.

### 3.4. Wybrane dane z rachunku przepływów środków pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2018	I poł. 2017	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	202 083	412 335	(51)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	157 770	227 605	(31)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(3 385)	(292 807)	(99)%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(96 500)	(120 000)	(20)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	259 968	227 133	14%

Spółka rozpoczęła pierwsze półrocze wykazując stan środków pieniężnych na poziomie 202 083 tys. zł, zaś zakończyła ten okres ze środkami pieniężnymi o wartości 259 968 tys. zł, odnotowując wzrost o 29%. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto wyniosły 157 770 tys. zł i złożył się na nie przede wszystkim wzrost wartości przychodów przyszłych okresów i rozliczeń międzyokresowych, które wynikają z wartości lokali sprzedanych i nieprzekazanych klientom oraz stopnia zaawansowania ich budowy.

W porównaniu do I półrocza 2017 roku, istotnie zmieniły się przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej Spółki – ma to związek ze zdarzeniem jednorazowym, jakim była akwizycja Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. w czerwcu 2017 roku.

Odpływ środków pieniężnych związany z działalnością finansową wykazany w I półroczu 2018 roku wynika przede wszystkim ze spłaty kredytu bankowego o wartości 50 000 tys. zł oraz wykupu obligacji o wartości nominalnej 50 000 tys. zł w I kwartale 2018 roku.

## 4. ZARZĄDZANIE FINANSAMI – ANALIZA WSKAŹNIKOWA ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

	(w tys. PLN)	
	30.06.2018	31.12.2017
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>		
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	39,2%	46,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	155,3%	115,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	60,8%	53,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	28,8%	36,2%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	-7,3%	13,4%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	4,46	4,84
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,82	0,69
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,58	0,53



W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku stan finansowy Spółki był dobry. Poziom uzyskiwanych przez Spółkę wskaźników płynności jest na poziomie wystarczającym, aby zapewnić bezpieczną i efektywną działalność Spółki.

Również poziom wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym oraz poziom wskaźników dźwigni finansowej (wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) na dzień 30 czerwca 2018 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2018 roku względem stanu na koniec minionego roku wynika przede wszystkim ze zmniejszenia kapitałów własnych i odpowiednio zwiększenia wartości zobowiązań o kwotę 189 760 tys. zł, tj. o wartość zobowiązań z tytułu dywidendy wypłaconej akcjonariuszom Dom Development S.A. w dniu 4 lipca 2018 roku.

## **5. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2018 R.**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Najważniejszym wydarzeniem dla Spółki było zlecenie realizacji budowy części warszawskich projektów spółce zależnej Dom Construction Sp. z o.o., opisane w nocie 1.2 niniejszego sprawozdania.

W Spółce prowadzonych jest jednocześnie ponad dwadzieścia 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 Spółce i w Grupie zasobów ziemi (land-bank),
- możliwych do zakupu gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach, w tym również gruntów w innych niż Warszawa, Trójmiasto i Wrocław największych miastach Polski,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki.

W pierwszym półroczu 2018 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

### Projekty, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu 2018 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Apartamenty	91	6	II kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Popularny	215	7	II kw. 2018 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Popularny	261	12	II kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Popularny	330	-	II kw. 2018 r.
<b>Razem</b>		<b>1 671</b>	<b>46</b>	

Projekty, których budowę zakończono w pierwszym półroczu 2018 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 1	Popularny	53	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6	II kw. 2018 r.
<b>Razem</b>		<b>783</b>	<b>22</b>	

## 6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE SPÓŁKI OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 4 807 lokali (tj. mieszkań i lokali usługowych). W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 4 441 lokali.

## 7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2018 ROKU

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2018 roku.

### 7.1. Czynniki makroekonomiczne

Na działalność Spółki i Grupy w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. 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.

Otoczenie gospodarcze w I połowie 2018 roku sprzyjało branży deweloperskiej. Głównymi czynnikami makroekonomicznymi wspierającymi popyt na rynku mieszkaniowym były silny wzrost płac i rekordowo niskie bezrobocie, które przełożyły się na rekordowo dobre nastroje konsumenckie wyrażanej przez GUS jako bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej.

Tradycyjnie już także rekordowo niskie stopy procentowe wspierały rynek nieruchomości. W ocenie Zarządu, sygnały płynące z Rady Polityki Pieniężnej pozwalają oczekiwać utrzymania stóp procentowych na dotychczasowym poziomie i tym samym kontynuacji wsparcia rynku mieszkaniowego zarówno w II półroczu 2018 roku, jak i w kolejnym roku.

Sytuacja w branży deweloperskiej w I półroczu była wypadkową bardzo silnego popytu wspieranego przez czynniki opisane powyżej oraz czynników hamujących podaż. Wśród nich jednym z głównych problemów deweloperów była sytuacja w branży budowlanej – firmy wykonawcze mierzą się obecnie z bardzo dużymi problemami niedoboru siły roboczej, zwłaszcza wykwalifikowanej, i wzrostu kosztów wykonawstwa. Kondycja generalnych wykonawców może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i Grupy poprzez opóźnienia w realizacji projektów lub wzrost kosztów ich budowy. Odpowiedzią Zarządu Spółki na problemy branży budowlanej było powołanie w I połowie 2018 roku Dom Construction Sp. z o.o., która została generalnym wykonawcą części projektów Spółki.

## **7.2. Dostępność kredytów hipotecznych**

Po ponad pięciu latach stabilizacji na rynku kredytów hipotecznych, rok 2018 przyniósł znaczący wzrost liczby nowo udzielanych kredytów. Dostępność kredytów hipotecznych w I półroczu 2018 roku była wysoka - marże utrzymywały się na stabilnym, relatywnie niskim poziomie, stopy procentowe pozostały na poziomie rekordowego minimum, zaś dochody rozporządzalne gospodarstw domowych rosły wraz z wynagrodzeniami. Tempo wzrostu wynagrodzeń przewyższało wzrost cen nieruchomości, dzięki czemu dostępność mieszkań była wysoka, a klienci w obliczu bardzo dobrej sytuacji na rynku pracy coraz liczniej podejmowali decyzję o zaciągnięciu kredytu hipotecznego. W ocenie Zarządu Spółki dostępność kredytów hipotecznych pozostanie czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania także w II połowie 2018 roku.

## **7.3. Ryzyko kursowe**

Od 1 lipca 2014, zgodnie z Rekomendacją S KNF, banki a od 22 lipca 2017 roku również pozostałe instytucje mogące udzielać kredytów hipotecznych, są zobowiązane do udzielania ich wyłącznie w walucie, w jakiej klienci uzyskują dochód. W ten sposób ryzyko kursowe nowo udzielanych kredytów hipotecznych zostało wyeliminowane.

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. W związku z poprawą ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, dysproporcja między wartością tych nieruchomości a zobowiązaniem hipotecznym powinna jednak ulegać stopniowej redukcji. W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji ryzyko kursowe nie stanowi istotnego czynnika wpływającego na rynek mieszkaniowy.

## **7.4. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim**

Grupa prowadzi działalność na trzech rynkach geograficznych: warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim. Największą skalę działalności Grupa osiąga na rynku warszawskim, co w dużym stopniu uzależnia wyniki Grupy od sytuacji panującej na tym rynku. Działalność w Warszawie prowadzona jest w ramach Spółki, tj. Dom Development S.A. W ocenie Zarządu można oczekiwać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to największy i najlepszy rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Grupa ma ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju.

Warszawa, Trójmiasto i Wrocław to rejony o silnej gospodarce i korzystnej demografii. PKB per capita i średnie wynagrodzenia w tych metropoliach istotnie przewyższają średnią krajową, a bezrobocie oscyluje w granicach poziomu bezrobocia naturalnego. Wszystkie trzy rynki to duże ośrodki biznesowe i akademickie, wśród których dominuje Warszawa – centrum krajowej administracji i biznesu z 250 tysiącami studentów. W ocenie Zarządu stolica posiada bardzo duży potencjał wzrostu liczby ludności, co w połączeniu z niską jakością istniejących zasobów mieszkaniowych i dużą ilością niezagospodarowanych działek w obrębie granic miasta czynią ten rynek bardzo perspektywnym w długim okresie. Niemniej jednak, obecne trudności z uzyskiwaniem pozwoleń administracyjnych oraz dostępnością i statusem prawnym nieruchomości na rynku warszawskim stanowi duże wyzwanie operacyjne dla deweloperów. W opinii Zarządu te trudności będą występować także w drugiej połowie 2018 roku. Dom Development S.A. jest jednak niekwestionowanym liderem stołecznego rynku, na którym działa już od ponad 20 lat. Dogłębna znajomość lokalnych uwarunkowań to jedna z głównych przewag konkurencyjnych Spółki, dzięki którym na tle konkurencji radzi sobie bardzo dobrze w obecnym otoczeniu rynkowym.

Ponadto od 2011 roku Grupa prowadzi działalność we Wrocławiu, od 8 czerwca 2017 roku również w Trójmieście, który jest dla Spółki rynkiem o dużym potencjale. Zarząd oczekuje rosnącej dywersyfikacji działalności operacyjnej między tymi trzema rynkami, a w konsekwencji wzrostu udziału Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. w skonsolidowanych wynikach finansowych Grupy.

Analizowana jest możliwość dalszej ekspansji Grupy w pozostałych głównych miastach Polski.

### **7.5. 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. Znaczne zasoby kapitału oraz bardzo doświadczony zespół do spraw zakupów nieruchomości stanowią o przewadze konkurencyjnej Spółki i Grupy na rynku gruntów. 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.

### **7.6. 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, wrzuceń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących) czy wręcz ich nie uzyskanie, co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Spółka posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich co pozwala jej na zminimalizowanie ryzyka związanego z uzależnieniem działalności operacyjnej od decyzji administracyjnych. Potwierdzeniem wysokich kompetencji w tej dziedzinie jest terminowe wprowadzanie kolejnych inwestycji oraz relatywnie krótki czas pomiędzy zakupem gruntu a rozpoczęciem budowy.

Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w minionych kwartałach było utrudnione, zwłaszcza na rynku warszawskim. Zarząd Spółki nie spodziewa się istotnych zmian w tym zakresie w drugim półroczu 2018 roku. Dzięki bankowi ziemi dobrej jakości oraz doświadczeniu i sprawności organizacyjnej, plany inwestycyjne Spółki i Grupy na I półrocze 2018 roku zostały zrealizowane. Zarząd Spółki oczekuje, że także w drugiej połowie roku projekty Spółki i Grupy będą wprowadzane do realizacji zgodnie z planem.

W drugiej połowie 2018 roku oraz w nadchodzących latach pozytywnie na dostępność gruntów i proces realizacji inwestycji deweloperskich może wpłynąć tzw. Specustawa mieszkaniowa, czyli Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Według założeń prawodawcy, dzięki nowym przepisom zwiększyć się ma pula gruntów dostępnych pod osiedla mieszkaniowe oraz skróci się czas uzyskiwania pozwoleń niezbędnych dla rozpoczęcia inwestycji. W opinii Zarządu Spółki, Specustawa mieszkaniowa może mieć praktyczne, pozytywne przełożenie na działalność Spółki i Grupy, jednak skala wpływu nowych regulacji jest obecnie trudna do oszacowania.

## **7.7. Zarządzanie ryzykiem**

Zarządzanie ryzykiem w Dom Development S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy, kontroli i oceny czynników ryzyka. W procesie tym dla zidentyfikowanych ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy. Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

## **8. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ SPÓŁKĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ SZEŚCIU KOLEJNYCH MIESIĘCY**

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Spółki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy należy uznać:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- stan ogólnoświatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym,
- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Spółki w systemie generalnego wykonawstwa,
- dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

## **9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA**

### **9.1. Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2018 r.**

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

Terry R. Roydon – Członek Zarządu

### **9.2. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2018 r.**

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Dorota Podedworna-Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej

## 10. WYKAZ AKCJONARIUSZY

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2018 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 155 941	56,70	14 155 941	56,70	(43 938)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,82	1 454 050	5,82	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,26	1 313 383	5,26	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,13	1 280 750	5,13	-

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

## 11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w pierwszym półroczu 2018 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	131 500	400 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry R. Roydon	58 500	-	58 500	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

## 12. PROGNOZY

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

### **13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 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 30 czerwca 2018 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 30 czerwca 2018 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 32 466 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 30 713 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 753 tys. zł.

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

### **14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocie 7.18 do skróconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2018 roku.

### **15. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE**

Łączna wartość udzielonych przez Spółkę i jej podmioty zależne wchodzące w skład Grupy poręczeń i gwarancji nie stanowi znaczącej wartości w skali Spółki i Grupy.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych Spółki zostały przedstawione w nocie 7.20 do skróconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2018 roku.