



Sprawozdanie Zarządu z działalności
Dom Development S.A.
w pierwszym półroczu 2019 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności

DOM DEVELOPMENT S.A.

w pierwszym półroczu 2019 roku

SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2019 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 ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
3. WYBRANE DANE FINANSOWE ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O ISTOTNYM WPŁYWIE NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU.....	6
3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat	6
3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa.....	6
3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa	7
3.4. Wybrane dane z rachunku przepływów środków pieniężnych.....	7
4. ZARZĄDZANIE FINANSAMI – ANALIZA WSKAŹNIKOWA ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI SPÓŁKI.....	8
5. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2019 R.	8
6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE SPÓŁKI OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU	9
7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2019 ROKU.....	9
7.1. Czynniki makroekonomiczne.....	9
7.2. Dostępność kredytów hipotecznych	10
7.3. Ryzyko kursowe	10
7.4. Działalność na rynku warszawskim, trójmiejskim i wrocławskim.....	10
7.5. Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty	11
7.6. Decyzje administracyjne	12
7.7. Zarządzanie ryzykiem	12
8. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ SPÓŁKĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ SZESZCIU KOLEJNYCH MIESIĘCY	12
9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA	12
9.1. Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2019 r.	12
9.2. Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2019 r.	13
10. WYKAZ AKCJONARIUSZY.....	13
11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI)	13
12. PROGNOZY	14
13. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	14
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	14
15. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE	14



ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2019 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w pierwszym półroczu 2019 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 21 sierpnia 2019 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 SCOP Poland S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na dzień 21 sierpnia 2019 r. Spółka była kontrolowana przez SCOP Poland S.à r.l., która posiadała 56,47% 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 2019 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Hotel sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Biuro sp. z o.o.	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 częściowo 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 oraz Dom Construction Sp. z o.o.

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.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy. Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

2. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO 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 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku, które zostały opisane w nocie 7.3 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

3. WYBRANE DANE FINANSOWE ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ O ISTOTNYM WPŁYWIE NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZESĆCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU

3.1. Wybrane dane z rachunku zysków i strat

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2019	I poł. 2018	
Przychody ze sprzedaży	675 477	515 196	31%
Zysk brutto ze sprzedaży	193 950	154 715	25%
Koszty sprzedaży	24 750	30 042	(18)%
Koszty ogólnego zarządu	31 776	31 542	1%
Zysk operacyjny	134 316	89 366	50%
Wskaźnik EBITDA/przychody ze sprzedaży	20,7%	18,0%	15%
Zysk netto	195 712	90 842	115%
Zysk na akcję (PLN)	7,82	3,65	114%

W I połowie 2019 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży na poziomie 675 477 tys. zł, tj. o 31 % więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost ten wynikał przede wszystkim ze zwiększenia w porównaniu do I półrocza 2018 roku liczby lokali przekazanych klientom Spółki.

Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2019 roku wzrósł o 25% w stosunku do analogicznego okresu w ubiegłym roku. Jest to bardzo dobry wynik, osiągnięty przede wszystkim dzięki wzrostowi cen sprzedaży.

Spółka odnotowała dynamikę wzrostu zysku operacyjnego i zysku netto na poziomie odpowiednio 50% i 115%. Tak istotny wzrost zysku netto, poza wzrostem zysku operacyjnego, jest w znacznej mierze wynikiem otrzymania przez Spółkę dywidend od podmiotów zależnych w kwocie 88 266 tys. zł (kwota dywidend od podmiotów zależnych zarachowana w I półroczu 2018 roku wynosiła 19 650 tys. zł).

3.2. Wybrane dane finansowe z bilansu – aktywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2019	31.12.2018	
Aktywa ogółem	2 343 175	2 269 792	3%
Aktywa trwałe	488 208	386 462	26%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 854 967	1 883 330	(2)%
Zapasy	1 637 025	1 622 336	1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 604	27 017	2%
Pozostałe aktywa obrotowe	6 969	4 083	71%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	183 369	229 894	(20)%

Struktura aktywów Spółki nie uległa istotnym zmianom w stosunku do stanu na koniec 2018 roku, za wyjątkiem wzrostu wartości aktywów trwałych o 102 mln zł (tj. o 26%). Zwiększenie to jest wynikiem udzielonej spółce

Euro Styl S.A. pożyczce (70 mln zł) oraz znacznego wzrostu wykazanych w bilansie rzeczowych aktywów trwałych wynikającego przede wszystkim z zastosowania nowego standardu MSSF 16 „Leasing” (co zostało opisane w nocie 7.5 w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych Spółki). Zmniejszenie stanu środków pieniężnych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych o 20% w I półroczu 2019 roku to w znacznej mierze wynik wypłaconej dywidendy (226 869 tys. zł) i otrzymania dywidend od spółek zależnych (88 266 tys. zł) przy jednoczesnych dodatnich przepływach pieniężnych netto z działalności operacyjnej, które w I półroczu 2019 roku osiągnęły wartość 226 619 tys. zł.

3.3. Wybrane dane finansowe z bilansu – pasywa

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30.06.2019	31.12.2018	
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	2 343 175	2 269 792	3%
Kapitał zakładowy	25 068	24 968	0%
Kapitał własny	1 003 919	1 030 611	(3)%
Zobowiązania ogółem	1 339 256	1 239 181	8%
Zobowiązania długoterminowe	314 841	396 423	(21)%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 024 415	842 758	22%

Struktura pasywów Spółki nie uległa istotnym zmianom na przestrzeni I półrocza 2019 roku.

Wzrost wartości zobowiązań to zarówno wynik zastosowania nowego standardu MSSF 16 „Leasing” (co zostało opisane w nocie 7.14 w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych Spółki) skutkujący wzrostem zobowiązań z tego tytułu o 108 mln zł. przy jednoczesnym wzroście stanu przychodów przyszłych okresów o 48 mln zł i zmniejszeniu zadłużenia odsetkowego o 50 mln zł.

Wybrane dane z rachunku przepływów środków pieniężnych

3.4. Wybrane dane z rachunku przepływów środków pieniężnych

	(w tys. PLN)		Zmiana
	I poł. 2019	I poł. 2018	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	209 393	202 083	4%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	226 619	157 770	44%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	5 779	(3 385)	n/d
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(273 369)	(96 500)	183%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	168 422	259 968	(35)%

Spółka rozpoczęła pierwsze półrocze wykazując stan środków pieniężnych na poziomie 209 393 tys. zł, zaś zakończyła ten okres ze środkami pieniężnymi o wartości 168 422 tys. zł, odnotowując spadek o 20%. Spadek ten jest wynikiem głównie wypłaconej w czerwcu 2019 roku dywidendy (226 869 tys. zł), wykazanej w przepływach z działalności finansowej, przy jednoczesnych dodatnich przepływach z działalności operacyjnej netto, które wyniosły 226 619 tys. zł.

4. ZARZĄDZANIE FINANSAMI – ANALIZA WSKAŹNIKOWA ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

	(w tys. PLN)	
	30.06.2019	31.12.2018
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	42,8%	45,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	133,4%	120,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	57,2%	54,6%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) / kapitały własne</i>	31,0%	35,0%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy / kapitały własne</i>	12,7%	12,7%
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	3,71	5,14
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,44	0,71
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów)</i>	0,34	0,57

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku stan finansów 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, wskaźnik zadłużenia odsetkowego i wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) na dzień 30 czerwca 2019 roku zapewnia z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Wskaźniki płynności na koniec czerwca 2019 roku pozostają nadal na bezpiecznym dla Spółki poziomie, rozpatrując je w szczególności z perspektywy prowadzonej przez Spółkę działalności. Zmniejszenie poziomu tych wskaźników w porównaniu do poziomu z 31 grudnia 2018 roku wynika przede wszystkim ze:

- zmniejszenia stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na skutek wypłaconej w czerwcu 2019 roku dywidendy,
- rozpoznania w bilansie zobowiązania krótkoterminowego z tytułu leasingu (patrz nota 3.3), oraz
- zwiększenia się części krótkoterminowej zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji (wynikającej głównie z zapadalności poszczególnych transz obligacji).

5. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2019 R.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Najważniejszym wydarzeniem dla Spółki jest rozwój spółki zależnej Dom Construction Sp. z o.o. i zlecenie jej realizacji budowy części warszawskich i wrocławskich projektów.

W Spółce prowadzonych jest jednocześnie około dwudziestu 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 2019 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu 2019 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Żoliborz Artystyczny etap 11	Popularny	372	9	I kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 12	Popularny	95	11	I kw. 2019 r.
Apartamenty Ogrodowa	Apartamenty	155	5	I kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/1	Popularny	197	-	I kw. 2019 r.
Włodarzewska 70/72	Popularny	102	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 3	Popularny	152	-	II kw. 2019 r.
Razem		1 073	25	

Projekty, których budowę zakończono w pierwszym półroczu 2019 roku:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedla Amsterdam etap 2	Popularny	307	7	I kw. 2019 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	II kw. 2019 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Popularny	210	3	II kw. 2019 r.
Razem		955	12	

6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE SPÓŁKI OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU

Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku w realizacji znajdują się projekty z łączną liczbą 3 213 lokali (tj. mieszkań i lokali usługowych). W planie Spółka posiada zdefiniowane nowe projekty deweloperskie o łącznej liczbie 2 911 lokali.

7. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2019 ROKU

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w drugiej połowie 2019 roku.

7.1. Czynniki makroekonomiczne

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

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.

Głównymi czynnikami makroekonomicznymi sprzyjającymi branży deweloperskiej w I połowie 2019 roku, wspierającymi popyt na rynku mieszkaniowym, były silny wzrost płac i rekordowo niskie bezrobocie, które zapewniają sprzyjające warunki dla branży deweloperskiej.

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 2019 roku, jak i w kolejnym roku.

7.2. Dostępność kredytów hipotecznych

Dostępność kredytów hipotecznych w I półroczu 2019 roku pozostawała wysoka - marże utrzymywały się na stabilnym, relatywnie niskim poziomie, stopy procentowe pozostały na poziomie rekordowego minimum, zaś dochody rozporządzone gospodarstw domowych rosły wraz z wynagrodzeniami. Zaobserwować można było również kontynuację trendu wzrostowego wartości nowo udzielanych kredytów hipotecznych. Tempo wzrostu wynagrodzeń przewyższało wzrost cen nieruchomości, dzięki czemu dostępność mieszkań była wysoka. W ocenie Zarządu Spółki, także w II połowie 2019 roku, dobra dostępność kredytów hipotecznych, za sprawą utrzymujących się niskich stóp procentowych, niskiego bezrobocia i rosnących płac realnych, będzie wpływała pozytywnie na decyzje o zakupie nieruchomości.

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 duże ośrodki biznesowe, wśród których dominuje Warszawa – centrum krajowej administracji i biznesu. 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 perspektywicznym 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. Koszty nabycia i skomplikowana sytuacja prawna gruntów, utrudniające szybki start inwestycji i uzupełnianie oferty przez wielu deweloperów sprawiają, że podaż pozostaje ograniczona. W opinii Zarządu te trudności będą występować także w drugiej połowie 2019 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. Przy ograniczonej podaży i rosnących cenach, bardzo dobre wyniki sprzedaży Spółki i Grupy odzwierciedlają jakość i „bogatość” oferty Spółki.

W ocenie Zarządu istotne znaczenie dla sytuacji rynkowej w I półroczu miała zwiększona dostępność usług budowlanych, zmniejszenie ilości startujących budów, jak również łagodna zima, które sprzyjały terminowej realizacji inwestycji i przekazywaniu gotowych lokali klientom. Ceny robót początkowych i stali ustabilizowały się, natomiast nadal wysokie pozostawały ceny robót wykończeniowych. Prowadzenie procesu inwestycyjnego w sposób zorganizowany, zapewniający poczucie finansowego bezpieczeństwa i ciągłości pracy dla podwykonawców Spółki i Grupy, pozwala realizować projekty terminowo, przy zachowaniu ich wysokiej jakości.

Grupa od 2011 roku 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. I połowa 2019 roku upłynęła pod znakiem szybkiego wzrostu działalności w Trójmieście i Wrocławiu, poparta silnymi zakupami Ziemi, który skutkować będzie znacznym wzrostem oferty i sprzedaży na tych rynkach.

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.

Silny popyt na lokale mieszkalne, 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, kierując się selektywnym podejściem do zakupu ziemi, kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, gwarantujących satysfakcjonującą marżę, dzięki czemu Spółka posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe trzy lata. Spółka, dysponując znacznymi zasobami gotówki i silnym bilansem, ma możliwość ich wykorzystania na rozbudowę swojego zdywersyfikowanego banku ziemi. Silna rozbudowa banków ziemi w Trójmieście i Wrocławiu, doprowadzić ma do istotnego wzrostu znaczenia tych rynków w działalności całej Grupy. Na rynku warszawskim, pomimo utrudnionego procesu zakupu, Spółka posiada dużą liczbę gruntów kontrolowanych.

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

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 2019 roku.

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 SZĘŚCIU 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 ogólnogospodarczych 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 2019 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 2019 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 2019 r. przedstawia poniższa tabela.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
SCOP Poland S.à r.l.	14 155 941	56,47	14 155 941	56,47	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,80	1 454 050	5,80	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander *)	1 313 383	5,24	1 313 383	5,24	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,11	1 280 750	5,11	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva Santander SA (dawniej Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.).

11. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENÍ 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 2019 r. przedstawia poniższa tabela.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019	
Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje

Zarząd

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	231 500	300 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry R. Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	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 2019 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 2019 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 2019 r. Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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.

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 7.23 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2019 roku.