



OCENA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI W 2018 ROKU

Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z Zasadą II.Z.10.1. Dobrych Praktyk Spółek
Notowanych na GPW 2016

1. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu zatwierdziła sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. („Spółka”) za rok obrotowy 2018 oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2018.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę ogólny rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce oraz sytuację na rynku deweloperskim.

Rok 2018 był zdecydowanie pomyślny zarówno dla Spółki, jak i jej Grupy Kapitałowej, która osiągnęła rekordowe 227 mln zł skonsolidowanego zysku netto. 2018 rok upłynął pod znakiem silnego popytu i wyzwań po stronie podażowej, z którymi w ocenie Rady Nadzorczej Spółka bardzo dobrze sobie poradziła, wykorzystując sprzyjającą koniunkturę oraz koncentrując się nie na wolumenach sprzedaży, ale na maksymalizacji zyskowności realizowanych projektów deweloperskich. Rekordowo niskie stopy procentowe, bardzo silny rynek pracy i wzrost płac niezmiennie wspierały popyt na mieszkania. Jednocześnie Rada Nadzorcza zauważa piętrzące się dla całego rynku deweloperskiego wyzwania po stronie podażowej. Rosnące koszty budowy i ograniczona dostępność usług budowlanych w parze z trudnościami w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych przełożyły się na ograniczenie oferty rynkowej. Rada Nadzorcza z zadowoleniem stwierdza, że Spółka podołała jednak tym wyzwaniom.

Biorąc pod uwagę ogólne czynniki makroekonomiczne, a w szczególności sytuację na rynku nieruchomości mieszkalnych na rynku, na którym działa Spółka, Rada Nadzorcza potwierdza, że pozycja finansowa Spółki utrzymała się na bardzo dobrym poziomie. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera głównie na wynikach wartościowych i ilościowych osiągniętych przez Spółkę na działalności operacyjnej.

Wyniki Spółki w 2018 roku, tak jak i w latach poprzednich, determinowane są przez ilość oddawanych do użytkowania osiedli mieszkaniowych i co za tym idzie, odpowiednim wolumenem przekazania. Wyniki osiągnięte poprzez realizację i zakończenie danych inwestycji mieszkaniowych były skutkiem podjętych znacznie wcześniej przez Zarząd decyzji dotyczących zakupów ziemi a w szczególności terminu rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W 2018 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 2 555 lokali na 14 osiedlach (w 2017 roku: 3 185 lokali na 17 osiedlach),
- sprzedała 2 588 lokali (w 2017 roku: 3 272 lokale),
- zakończyła budowę 3 368 lokali na 20 osiedlach (w 2017 roku: 2 662 lokale na 17 osiedlach),
- przekazała klientom 2 611 lokali (w 2017 roku: 2 634 lokale).

W 2018 roku działalność Spółki generowała wysokie zyski, na co wskazuje rachunek zysków i strat. W 2018 roku, Spółka osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w wysokości 243,1 milionów zł (wzrost o 5% w stosunku do zysku operacyjnego osiągniętego w 2017 roku). Wynik roku 2018, zwłaszcza w porównaniu z bardzo dobrym rokiem 2017, należy ocenić pozytywnie, szczególnie że wzrost zysku nastąpił przy jednoczesnym lekkim spadku wolumenu przekazanych lokali (spadek 1% rok do roku).

Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 214,1 milionów zł, czyli większy o 15% w stosunku do zysku osiągniętego w 2017 roku. To z kolei jest wynikiem nie tylko wyżej opisanego wzrostu zysku operacyjnego Spółki, ale również otrzymanej w 2018 roku pierwszej dywidendy od zakupionej w 2017 roku spółki zależnej Euro Styl S.A. w wysokości 18,9 miliona zł.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2018 roku, w związku z prowadzonymi inwestycjami budowy obiektów mieszkalnych, uzupełnianiem banku ziemi oraz wprowadzeniem własnego generalnego wykonawstwa, Spółka koncentrowała się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania długoterminowego zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu więcej niż wystarczających poziomów wskaźników płynności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje optymalną strukturę finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych

w średnioterminowej perspektywie czasowej przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i zachowaniu bezpieczeństwa finansowego.

Należy przewidywać, że w 2019 roku rynek mieszkaniowy nadal będzie kształtował się przede wszystkim pod wpływem czynników makroekonomicznych, takich jak polityka wobec stóp procentowych, sytuacja na rynku pracy, kondycja branży budowlanej, czy nastroje na globalnych rynkach przekładające się na rynek pracy oraz skłonność do inwestowania w nieruchomości.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2018 roku działaniami umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości. Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na szybko zmieniającym się rynku mieszkaniowym. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich;
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań;
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku;
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki;
- wykorzystane istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób;
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesu sprzedaży i działań marketingowych;
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymanie jakości;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- dostosowanie sposobu wykonawstwa realizowanych projektów do istniejących warunków rynkowych,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe; oraz
- reagowanie na zmiany legislacyjne.

Obecnie działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) prowadzona jest na trzech rynkach geograficznych – Spółka prowadzi projekty w Warszawie, zaś jej podmioty zależne – Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. działają odpowiednio na rynku trójmiejskim i we Wrocławiu. Wciąż większość działalności operacyjnej oraz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. przypada na Spółkę. W nadchodzących latach można spodziewać się jednak dalszego wzrostu znaczenia podmiotów zależnych w wynikach Grupy.

Rada Nadzorcza wierzy, że kluczowe procesy operacyjne w Spółce pozostają na dobrym, profesjonalnym poziomie.

Specjaliści z działu nieruchomości zatrudnieni w Spółce identyfikują atrakcyjne i możliwe do zakupu lokalizacje pod przyszłe inwestycje deweloperskie na rynku nieruchomości, oszacowują ich potencjalną rentowność (przy współudziale specjalistów z innych działów Spółki) oraz finalizują zawarcie transakcji nabycia gruntu po otrzymaniu od Zarządu niezbędnej akceptacji.

Pozostałe czynności związane z działalnością operacyjną Spółki powierzane są specjalistom do spraw realizacji inwestycji (na etapie projektowania i budowy), sprzedaży, obsługi klienta, aranżacji wnętrz oraz zarządzania nieruchomościami.

Pozycja rynkowa Spółki – utrzymującej pozycję największej firmy deweloperskiej na rynku warszawskim – na koniec 2018 roku była dobra. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zakumulowania odpowiedniego doświadczenia operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również marketingu, sprzedaży i finansowania tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki oraz jej Grupy odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w bilansie Dom Development S.A. suma pozycji „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” oraz „krótkoterminowe aktywa finansowe) wynosiła 230 milionów zł (na koniec 2017 roku: 227 milionów zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki na koniec 2018 roku pozostało na niezmiennym poziomie 360 milionów zł w porównaniu z końcem 2017 roku. Należy podkreślić, że krótkoterminowe zadłużenie odsetkowe Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiło jedynie 50 milionów złotych (14% salda finansowania odsetkowego). Całkowite zadłużenie odsetkowe netto Spółki (zadłużenie brutto pomniejszone o środki pieniężne) na koniec 2018 roku znajdowało się na relatywnie niskim poziomie 130 milionów złotych (na koniec 2017 roku było to 133 miliony zł), co świadczy o bardzo komfortowej sytuacji płynnościowej Spółki oraz że Spółka posiada dużą ilość środków pieniężnych. Zarząd Spółki konsekwentnie utrzymuje niską relację całkowitego zadłużenia netto do kapitałów własnych (która na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku wynosiła odpowiednio 12% i 13%). W opinii Rady Nadzorczej, taki poziom dźwigni finansowej jest dla Spółki zadowalający i powinien zapewnić kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Tak niski obecnie poziom dźwigni finansowej pozwoli na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki nie tylko wtedy, gdy to będzie uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych, ale również umożliwi Spółce przetrwanie okresów wstrząsów na rynku.

Spółka jest wiodącym deweloperem nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych w miarę pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje pozytywne wyniki sprzedażowe Spółki w 2018 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę możliwości istniejących na rynku w roku 2018.

Rada Nadzorcza również stwierdza z satysfakcją, że Spółka prowadzi swoją działalność z zachowaniem wysokiej etyki w biznesie i zasad ładu korporacyjnego. Taka reputacja wypracowana przez Spółkę jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego rozwoju Spółki z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

2. OCENA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

System kontroli wewnętrznej w Dom Development S.A. składa się z kontroli instytucjonalnej (w postaci audytów wewnętrznych i zewnętrznych) będącej w gestii komórki Audytu Wewnętrznego pracującego na podstawie wytycznych Komitetu Audytu oraz kontroli funkcjonalnej (tj. procedury, instrukcje, podział obowiązków i zadań). Komitet Audytu, funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej, monitoruje i przegląda sprawy związane z kontrolą wewnętrzną i zewnętrzną w Spółce. Komitet Audytu pełni funkcję nadzorczą w stosunku do programu Zarządzania Ryzykiem oraz komórki Audytu Wewnętrznego niezależnie od pełnienia swoich obowiązków w odniesieniu do audytów zewnętrznych.

W opinii Rady Nadzorczej poziom kontroli instytucjonalnej w 2018 roku w porównaniu z rokiem 2017 nie uległ istotnej zmianie i pozostaje na podobnym poziomie. W szczególności, w odniesieniu do procesu zarządzania ryzykiem w Spółce, komórka Audytu Wewnętrznego monitorowała działanie i efektywność najistotniejszych procesów kontroli wewnętrznej. Proces ten przyczynia się do minimalizacji ryzyka oraz poprawy sprawności operacyjnej Spółki. Zakres oraz jakość kontroli dokonywanych przez komórkę Audytu Wewnętrznego monitorowany był regularnie przez Komitet Audytu. Rada Nadzorcza uważa, że poziom współpracy pomiędzy komórką Audytu Wewnętrznego a Komitetem Audytu pozostał w 2018 roku na dobrym poziomie.

Kontrola funkcjonalna realizowana jest poprzez wprowadzenie w życie odpowiednio sformalizowanych i udokumentowanych opisów wszystkich kluczowych procesów działalności operacyjnej Spółki a w rezultacie dokładne ustalenie zakresów kompetencyjnych poszczególnych komórek organizacyjnych i pracowników. Procesy te są odpowiednio ustrukturyzowane i sformalizowane w postaci instrukcji i procedur zawartych w

Księgach Jakości Spółki. Sposób i jakość implementacji tych instrukcji i procedur jest przedmiotem przeprowadzanych w Spółce audytów wewnętrznych oraz audytów zewnętrznych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejące w Spółce kontrole funkcjonalne oraz zauważa usprawnienia uzyskane poprzez wykorzystanie rezultatów przeprowadzanych w kolejnych okresach audytów wewnętrznych.

Rada Nadzorcza wyraża swoje uznanie dla Zarządu Spółki za jego zaangażowanie w kwestie związane z zarządzaniem ryzykiem oraz systemem kontroli wewnętrznej. Co więcej, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia identyfikację najistotniejszych i największych ryzyk z punktu widzenia zarówno Spółki, jak i Grupy Kapitałowej, której Spółka jest podmiotem dominującym oraz metod wykorzystywanych w celu zaadresowania tych ryzyk.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego realizowany przez Dział Finansowy. Raportowanie finansowe podlega zarówno kontroli wewnętrznej w samej Spółce, jak również okresowej kontroli zewnętrznej przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Na podstawie regularnych spotkań Komitetu Audytu z niezależnym biegłym rewidentem Spółki, Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że zarówno proces sporządzania sprawozdań finansowych, jak i same sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości.

Rok 2018 obfitował pod względem działalności związanej z zapewnieniem zgodności (compliance). Największym wyzwaniem było dostosowanie organizacji do wymogów unijnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych i znowelizowanej ustawy o ochronie danych osobowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy ryzyka związanej z przetwarzaniem i ochroną danych osobowych w Spółce Zarząd, w celu zapewnienia prawidłowości procesu wdrażania rozwiązań z zakresu przetwarzania i ochrony danych osobowych oraz mitygacji ryzyka związanego z brakiem zgodności z ww. nowymi przepisami dotyczącymi przetwarzania i ochrony danych osobowych, po rekomendacji Dyrektora Działu Prawnego Spółki i Compliance Officer'a, powołał Inspektora Ochrony Danych.

Poza bieżącym zapewnianiem zgodności z przepisami i codzienną działalnością związaną z przetwarzaniem, powierzaniem i ochroną danych osobowych, Inspektor Ochrony Danych, po uzgodnieniach z przedstawicielami wszystkich jednostek organizacyjnych Spółki oraz w porozumieniu z Dyrektorem ds. Zarządzania Informacją i Compliance Officer'em, przygotował i zarekomendował do wdrożenia szereg procedur i rozwiązań prawnych oraz informatycznych, dotyczących przetwarzania i ochrony danych osobowych.

Zarząd wdrożył wszystkie rekomendowane przez Inspektora Ochrony Danych rozwiązania wraz z głównym, ramowym dokumentem, dotyczącym przetwarzania i ochrony danych i danych osobowych, to jest: „Politykę Bezpieczeństwa Informacji Dom Development S.A.” Przyjęte przez Zarząd rozwiązania w tym zakresie implementowane zostały również we wszystkich spółkach z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Inspektor Ochrony Danych przeprowadził w Spółce szkolenia z zakresu nowego prawa ochrony i przetwarzania danych osobowych oraz przyjętych przez Zarząd rozwiązań w tym zakresie.

Zdaniem Compliance Officer'a, procedury i rozwiązania, dotyczące przetwarzania i ochrony danych osobowych, które z rekomendacji Inspektora Ochrony Danych zostały przyjęte przez Zarząd Spółki, należy ocenić bardzo pozytywnie – przy prawidłowym ich stosowaniu, ryzyko braku zgodności z nowymi przepisami przetwarzania i ochrony danych osobowych jest znikome.

Oprócz działań związanych z zapewnieniem zgodności z nowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych, w Spółce, po ich przygotowaniu i rekomendacji do ich wdrożenia przez Compliance Officer'a, zostały implementowane: „Kodeks Etycznego Postępowania Dom Development S.A.”, „Wewnętrzna Procedura Przeciwdziałania Praniu Pieniędzy oraz Finansowaniu Terroryzmu Dom Development S.A.” i „Procedura Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów Dom Development S.A.” Dwie ostatnie procedury zostały wdrożone we wszystkich spółkach z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., przeprowadzono ponadto stosowne szkolenia z ww. zakresu.

Powyższa dokumentacja została wdrożona jako element budowanej w Spółce Kultury Compliance (Compliance Management System), a także wychodząc naprzeciw dynamicznie zmieniającemu się prawodawstwu unijnemu i krajowemu.

Ponadto, Compliance Officer na bieżąco przygotowuje organizację Spółki na wdrażanie nowych rozwiązań, które będą miały na celu przeciwdziałanie czynom zabronionym, a przede wszystkim zdarzeniom noszącym znamiona korupcji i innych przestępstw finansowych, i monitoruje europejski i krajowy przebieg legislacyjny w zakresie nowych aktów prawnych, dotyczących szeroko rozumianego compliance.

Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie ocenia działania Zarządu z zakresu compliance w 2018 roku. Ryzyko braku zgodności w szczególności z obowiązującymi przepisami prawa zostało znacząco zminimalizowane. Ponadto, Rada Nadzorcza uważa powołanie Inspektora Ochrony Danych dla Spółki za właściwą decyzję.

Rada Nadzorcza ocenia istniejący w Dom Development S.A. system zarządzania ryzykiem jako dobry i odpowiedni dla Spółki. Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem zwana „Risk Management”. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki i jej Grupy. Następnym krokiem jest zdefiniowanie działań, środków kontroli i procedur niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych mających swoje odzwierciedlenie w Księgach Jakości Spółki). Procedura „Risk Management” podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej.

W ocenie Rady Nadzorczej, kluczowe dla Spółki procesy zmniejszające jej ekspozycję na ryzyka biznesowe działają w sposób efektywny zwłaszcza dzięki nadzorowi ze strony Zarządu oraz Komitetu Audytu Spółki.