



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

### **SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2007 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

## **I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.**

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

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2007 r. Dom Development B.V. posiadała 63,10 % akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2007 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych**

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 30 września 2007 roku („skrócone sprawozdanie finansowe”) wszystkie mające zastosowanie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjęte przez Unię Europejską i obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2007 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 30 września 2007 roku.

Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Dom Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („zł”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w złotych polskich lub w tysiącach złotych polskich (tam, gdzie zostało to wyraźnie zaznaczone).

### **3. Istotne zasady rachunkowości**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które były zastosowane i opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki.

**Możliwe nowe interpretacje do Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które miałyby zastosowanie do sprawozdań finansowych Spółki.**

Możliwe jest, że przyszłe sprawozdania finansowe mogą być sporządzone w sposób odmienny w odniesieniu do sposobu

## **Dom Development S.A.**

Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2007 roku.

---

rozpoznawania przychodu na sprzedaży. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) prowadzi obecnie prace dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18.

KIMSF przygotował projekt interpretacji (D-21 Real Estate Sales), który może wprowadzić zmiany do obecnie obowiązujących zasad dotyczących stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości. Obecnie projekt ten jest w fazie konsultacji z zainteresowanymi stronami.

Obecnie Spółka sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. W przypadku wydania przez KIMSF nowej interpretacji w obecnie proponowanym brzmieniu, Spółka musiałaby w odmienny sposób dokonywać rozpoznania przychodów.

Ta możliwa zmiana w zasadach rachunkowości nie wpłynęłaby na zyskowność zakończonych projektów, ale może wpłynąć na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych.

**Dom Development S.A.**  
Bilans  
na dzień 30 września 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku

**II. BILANSE**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne i prawne .....		814.079,33	728.038,79
Rzeczowe aktywa trwałe .....		6.585.523,84	5.388.034,51
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....		2.908.708,28	2.908.708,28
Aktywa z tytułu podatku odroczonego .....		12.148.588,86	5.101.561,00
Długoterminowe należności .....		11.553.395,47	1.517.905,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów .....		1.529.748,47	904.749,71
<b>Aktywa trwałe razem .....</b>		<b>35.540.044,25</b>	<b>16.548.997,65</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy .....	<b>1</b>	693.201.745,18	588.586.471,94
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności .....		36.229.603,20	60.745.352,45
Pozostałe aktywa obrotowe .....		41.068.802,61	13.572.188,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	<b>3</b>	185.771.307,18	177.035.319,94
<b>Aktywa obrotowe razem .....</b>		<b>956.271.458,17</b>	<b>839.939.332,85</b>
<b>Aktywa razem .....</b>		<b>991.811.502,42</b>	<b>856.488.330,50</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy .....	<b>4</b>	24.560.222,00	24.050.372,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne .....		231.534.663,23	230.370.719,29
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje.....		6.208.088,26	1.505.790,64
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy) .....		191.556.295,54	79.301.372,18
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego .....		509.850,00	509.850,00
Niepodzielony wynik finansowy .....		185.920.685,43	115.938.956,66
<b>Kapitał własny razem .....</b>		<b>640.289.804,46</b>	<b>451.677.060,77</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki długoterminowe .....	<b>5</b>	4.341.000,00	22.200.000,00
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....		81.700.102,57	40.455.193,00
Obligacje .....	<b>6</b>	-	80.000.000,00
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....		-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>		<b>86.041.102,57</b>	<b>142.655.193,00</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....		126.809.607,09	135.035.538,91
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe .....	<b>5</b>	68.081.140,32	98.915.383,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....		2.939.926,31	445.393,27
Rezerwy krótkoterminowe .....		9.882.282,00	3.187.558,89
Rozliczenia międzyokresowe .....		57.767.639,67	24.572.201,67
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>		<b>265.480.595,39</b>	<b>262.156.076,73</b>
<b>Zobowiązania razem .....</b>		<b>351.521.697,96</b>	<b>404.811.269,73</b>
<b>Pasywa razem .....</b>		<b>991.811.502,42</b>	<b>856.488.330,50</b>

**Dom Development S.A.**  
Rachunki zysków i strat  
za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2007 i 2006 r.  
oraz za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2007 i 2006 r.

### III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006
Przychody ze sprzedaży .....	10	669.728.016,45	387.419.867,46	273.517.791,59	133.839.227,20
Koszt własny sprzedaży .....	11	418.472.148,86	271.859.148,84	170.114.358,38	95.800.528,79
<b>Zysk brutto ze sprzedaży .....</b>		<b>251.255.867,59</b>	<b>115.560.718,62</b>	<b>103.403.433,21</b>	<b>38.038.698,41</b>
Koszty sprzedaży .....	11	19.753.163,88	15.521.112,14	5.684.051,92	5.468.864,69
Koszty ogólnego zarządu .....	11	35.989.975,75	24.153.660,29	13.280.384,60	8.552.379,38
Pozostałe przychody operacyjne .....		3.223.181,15	3.658.918,86	2.479.642,37	1.470.604,92
Pozostałe koszty operacyjne .....		10.261.092,60	6.476.467,45	6.783.218,37	1.750.456,79
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>188.474.816,51</b>	<b>73.068.397,60</b>	<b>80.135.420,69</b>	<b>23.737.602,47</b>
Przychody finansowe .....	12	37.372.416,97	16.293.547,91	2.807.337,60	1.292.227,25
Koszty finansowe .....		1.768.715,34	3.714.620,88	422.869,28	570.363,18
<b>Zysk brutto .....</b>		<b>224.078.518,14</b>	<b>85.647.324,63</b>	<b>82.519.889,01</b>	<b>24.459.466,54</b>
Podatek dochodowy .....	13	38.157.832,71	14.080.818,49	16.058.002,83	4.785.432,49
<b>Zysk netto .....</b>		<b>185.920.685,43</b>	<b>71.566.506,14</b>	<b>66.461.886,18</b>	<b>19.674.034,05</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy .....	7	7,57	3,27	2,71	0,90
Rozwodniony .....	7	7,57	3,27	2,71	0,90

#### IV. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
	30.09.2007	30.09.2006
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk przed opodatkowaniem.....	<b>224.078.518,14</b>	<b>85.647.324,63</b>
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja.....	1.526.972,83	1.143.639,83
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych.....	40.594,60	68.377,90
Zysk/strata na inwestycjach		
.....	(29.444.084,56)	(14.363.384,18)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych		
.....	8.632.982,93	9.262.316,66
Wycena opcji .....	4.702.297,62	797.888,94
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw.....	6.694.723,11	218.567,43
Zmiana stanu zapasów.....	(103.622.620,50)	(97.778.967,49)
Zmiana stanu należności.....	12.926.324,14	24.706.834,52
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	(6.222.776,78)	18.017.648,72
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.....	6.667.963,20	22.626.036,68
Inne korekty.....	1.633.199,34	(2.718.576,35)
<b>Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....</b>	<b>127.614.094,07</b>	<b>47.627.707,29</b>
Odsetki zapłacone.....	(11.137.958,40)	(12.760.696,95)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(2.406.016,00)	(894.132,00)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....</b>	<b>114.070.119,67</b>	<b>33.972.878,34</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych.....		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	162.777,03	445.495,91
Wpływ z aktywów finansowych (dywidendy) .....	29.400.000,00	14.245.976,95
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	(2.929.195,17)	(1.686.392,45)
Nabycie aktywów finansowych.....		(329.000,00)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....</b>	<b>26.633.581,86</b>	<b>12.676.080,41</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....</b>		
Wpływy z tyt. zaciągnięcia kredytów i pożyczek.....	34.145.297,01	40.024.700,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych.....	-	30.000.000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych.....	(80.000.000,00)	-
Splata kredytów i pożyczek.....	(82.838.540,68)	(65.531.947,13)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda) .....	(3.192.655,30)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.....	(81.815,32)	(68.856,46)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....</b>	<b>(131.967.714,29)</b>	<b>4.423.896,41</b>
<b>Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....</b>	<b>8.735.987,24</b>	<b>51.072.855,16</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....</b>	<b>177.035.319,94</b>	<b>31.491.563,12</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....</b>	<b>185.771.307,18</b>	<b>82.564.418,28</b>

**Dom Development S.A.**  
Zestawienia zmian w kapitale własnym  
za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2007 i 2006 r.

**V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2007</b> .....	<b>24.050.372,00</b>	<b>230.370.719,29</b>	<b>79.301.372,18</b>	<b>509.850,00</b>	<b>1.505.790,64</b>	<b>115.938.956,66</b>	<b>451.677.060,77</b>
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	-	-	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji .....	509.850,00	1.163.943,94	-	-	-	-	<b>1.673.793,94</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje .....	-	-	-	-	4.702.297,62	-	<b>4.702.297,62</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	112.254.923,3 6	-	-	(112.254.923,3 6)	-
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2007 r. ....	-	-	-	-	-	185.920.685,43	<b>185.920.685,43</b>
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684.033,30)	<b>(3.684.033,30)</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2007</b> .....	<b>24.560.222,00</b>	<b>231.534.663,23</b>	<b>191.556.295,54</b>	<b>509.850,00</b>	<b>6.208.088,26</b>	<b>185.920.685,43</b>	<b>640.289.804,46</b>

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2006</b> .....	<b>21.854.340,00</b>	<b>10.819.818,83</b>	<b>53.403.253,44</b>	-	-	<b>25.898.118,74</b>	<b>111.975.531,01</b>
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	(71.570,89)	-	-	-	-	<b>(71.570,89)</b>
Umorzenie akcji własnych.....	(509.850,00)	-	-	509.850,00	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych.....	-	-	-	-	797.888,94	-	<b>797.888,94</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	25.898.118,74	-	-	(25.898.118,74)	-
Poniesione koszty emisji akcji.....	-	-	(498.780,14)	-	-	-	<b>(498.780,14)</b>
Zysk za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2006 r. ....	-	-	-	-	-	71.566.506,14	<b>71.566.506,14</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2006</b> .....	<b>21.344.490,00</b>	<b>10.748.247,94</b>	<b>78.802.592,04</b>	<b>509.850,00</b>	<b>797.888,94</b>	<b>71.566.506,14</b>	<b>183.769.575,06</b>

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Zaliczki na dostawy .....	67.298.935,01	104.597.834,25
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	67.298.935,01	104.597.834,25
w tym: odpis aktualizujący .....	-	-
Półprodukty i produkcja w toku .....	538.378.717,74	477.580.237,54
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	544.983.087,74	481.054.607,54
w tym: odpis aktualizujący .....	(6.604.370,00)	(3.474.370,00)
Wyroby gotowe .....	87.524.092,43	6.408.400,15
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	88.516.076,59	7.558.779,99
w tym: odpis aktualizujący .....	(991.984,16)	(1.150.379,84)
<b>Razem .....</b>	<b>693.201.745,18</b>	<b>588.586.471,94</b>

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Saldo na dzień 1 stycznia 2007 .....	<b>4.624.749,84</b>
Zwiększenie .....	3.133.673,52
Wykorzystanie .....	-
Rozwiązanie .....	162.069,20
<b>Saldo na dzień 30 września 2007 .....</b>	<b>7.596.354,16</b>
Saldo na dzień 1 stycznia 2006 .....	<b>3.336.449,24</b>
Zwiększenie .....	3.986.360,66
Wykorzystanie .....	-
Rozwiązanie .....	2.698.060,06
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2006 .....</b>	<b>4.624.749,84</b>



**Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań**

<b>ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań .....	145.825.095,45	203.611.779,32
Kwota zabezpieczenia – zakup nieruchomości .....	-	60.000.000,00
Kwota zabezpieczenia – kredyty .....	229.954.450,98	229.571.730,78
Kwota zabezpieczenia – obligacje .....	60.000.000,00	160.000.000,00

**Nota 2. Zmiana stanu odpisów aktualizacyjnych wartości należności krótkoterminowych**

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>01.01- -30.09.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>
Stan na początek okresu .....	<b>6.128.375,11</b>	<b>6.356.997,76</b>
a) Zwiększenia .....	2.966.590,70	533.671,46
b) Zmniejszenia .....	4.621.755,51	762.294,11
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>4.473.210,30</b>	<b>6.128.375,11</b>

**Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie oraz krótkoterminowe aktywa finansowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Środki pieniężne w banku i kasie .....	83.257.595,76	9.888.592,33
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe .....	102.394.031,70	166.849.184,07
Inne .....	119.679,72	297.543,54
<b>Razem .....</b>	<b>185.771.307,18</b>	<b>177.035.319,94</b>

**Nota 4. Kapitał zakładowy**

**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2007**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172.200	172.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92.700	92.700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96.750	96.750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148.200	148.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
<b>Liczba akcji razem .....</b>				<b>24.560.222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem .....</b>					<b>24.560.222</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł</b>								

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
<b>Liczba akcji razem .....</b>				<b>24.050.372</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem .....</b>					<b>24.050.372</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł</b>								

W dniu 27 października 2006 r. została zawarta z CDM PEKAO S.A. umowa objęcia 96.750 akcji serii J w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A.. (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. CDM PEKAO S.A. pełni rolę powiernika w tym programie).

**Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2007 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.**

W dniu 29 grudnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę nr 8 w sprawie zmiany uchwały nr 5 z dnia 2 sierpnia 2006 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, z kwoty 24.050.372 zł do kwoty 24.560.222 poprzez emisję 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

W dniu 14 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.560.222 zł. w związku emisją 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

**Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2007r.**

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.496.386	63,10	15.496.386	63,10
Jarosław Szanajca.....	1.734.050.....	7,06.....	1.734.050	7,06
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750.....	5,66.....	1.390.750	5,66

W okresie od przekazania poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego zmieniła się liczba akcji posiadanych przez Prezesa Zarządu Dom Development – Jarosława Szanajcę (z 1.759.050 na 1.734.050) oraz przez Wiceprezesa Zarządu – Grzegorza Kiełpszę (z 1.410.750 na 1.390.750) oraz udział procentowy obu wyżej wymienionych osób w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZA.

**Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania**

**Dom Development S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku**finansowego za trzeci kwartał 2007r.**

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
<b>Zarząd</b>			
Jarosław Szanajca.....	1.734.050.....	-	1.734.050
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750.....	-	1.390.750
Janusz Stolarczyk.....	106.200.....	5.850	112.050
Terry Roydon.....	58.500.....	50.000	108.500
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Zygmunt Kostkiewicz	43.000	-	43.000

Od daty sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego zmienił się stan posiadania akcji u Pana Jarosława Szanajcy (z 1.759.050 na 1.734.050), u Pana Grzegorza Kiełpsza (z 1.410.750 na 1.390.750) oraz u Pana Zygmunta Kostkiewicza (z 44.000 na 43.000).

## Nota 5. Kredyty i pożyczki

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Do 1 roku .....	68.081.140,32	98.915.383,99
Powyżej 1 roku do 2 lat .....	4.341.000,00	22.200.000,00
Powyżej 2 lat do 5 lat .....	-	-
Powyżej 5 lat .....	-	-
<b>Razem kredyty .....</b>	<b>72.422.140,32</b>	<b>121.115.383,99</b>
W tym: długoterminowe .....	4.341.000,00	22.200.000,00
krótkoterminowe .....	68.081.140,32	98.915.383,99

Na dzień 30 września 2007 r. i na dzień 31 grudnia 2006 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 30 września 2007 r. i na dzień 31 grudnia 2006 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

## Nota 6. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji .....</b>	-	<b>80.000.000,00</b>
Odsetki do zaplacenja na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe .....	-	1.594.138,05

21 lipca 2004 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 50.000.000 zł. Termin wykupu obligacji przypada na 21 lipca 2008 r., a odsetki w wysokości WIBOR 6M plus marża banku są płatne co pół roku do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w styczniu i w lipcu przez okres trwania umowy. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Spółki. Obligacje te były zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

W dniu 28 sierpnia 2007 roku Spółka wykonała opcję CALL na podstawie Umowy o Obsługę i Gwarantowanie Emisji Obligacji z dnia 22 czerwca 2004 roku zawartej z PKO BP S.A. i BOŚ S.A.. W związku z powyższym Spółka nabyła 250 sztuk Obligacji Serii A w celu ich umorzenia. Średnia jednostkowa cena nabycia (wartość nominalna plus odsetki) wynosi 201.547,44 zł natomiast wartość nominalna 1 obligacji to 200.000,00 zł. Łączna wartość nabytych obligacji wynosi 50.386.860,00 zł.

W dniu 12 września 2007 roku Spółka umorzyła 250 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 200 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.

19 czerwca 2006 r. Spółka wyemitowała 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Według stanu na dzień 30 września 2007r. obligacje te były zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 60.000.000 zł.

W dniu 28 września 2007 roku Spółka wykonała opcję CALL na podstawie Umowy o Obsługę i Gwarantowanie Emisji Obligacji z dnia 24 marca 2006 roku zawartej z PKO BP S.A.. W związku z powyższym Spółka nabyła 300 sztuk Obligacji Serii A w celu ich umorzenia. Średnia jednostkowa cena nabycia (wartość nominalna plus odsetki) wynosi 101 975,11 PLN natomiast wartość nominalna 1 obligacji to 100 000,00 PLN. Łączna wartość nabytych obligacji wynosi 30 592 533,00 PLN.

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

W dniu 16 października 2007 roku Spółka umorzyła 300 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 zł.

### Nota 7. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01- -30.09.2007</b>	<b>01.01- -30.09.2006</b>	<b>01.07- -30.09.2006</b>	<b>01.07- -30.09.2006</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję .....	185.920.685,43	71.566.506,14	66.461.886,18	19.674.034,05
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *) .....	24.560.222	21.854.340	24.560.222	21.854.340
<b>Podstawowy zysk na akcję .....</b>	<b>7,57</b>	<b>3,27</b>	<b>2,71</b>	<b>0,90</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję .....	185.920.685,43	71.566.506,14	66.461.886,18	19.674.034,05
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich **)	5.466	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *) .....	24.565.688	21.854.340	24.560.222	21.854.340
<b>Rozwodniony zysk na akcję .....</b>	<b>7,57</b>	<b>3,27</b>	<b>2,71</b>	<b>0,90</b>

\*) W celu wyliczenia zysku na akcję przyjęto, że 509.850 akcji (akcje serii H, I, J oraz L) powinno być uwzględnionych w średniej ważonej liczbie akcji zwykłych służących do wyliczenia rozwodnionego a także podstawowego zysku na akcję już w 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2006 roku akcje te były w pełni subskrybowane a ich rejestracja przez właściwy Sąd Rejestrowy została dokonana w dniu 14 lutego 2007 r.

\*\*) Opcje na akcje wyemitowane w ramach programu IB nie powodują rozwodnienia zysku na akcję gdyż są wyemitowane i ujęte w kapitale zakładowym. Akcje te są zdeponowane w CDM PEKAO S.A., który pełni rolę powiernika w tym programie.

W Spółce nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

### Nota 8. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów (patrz część zatytułowana „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych” w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki) są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji wszystkie budżety projektów budowlanych są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

### Nota 9. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

### Nota 10. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- -30.09.2007</b>	<b>01.01- -30.09.2006</b>	<b>01.07- -30.09.2007</b>	<b>01.07- -30.09.2006</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych .....	645.557.366,54	362.739.701,21	265.650.619,93	124.316.593,13
Przychody ze sprzedaży usług .....	24.170.649,91	22.139.182,64	7.867.171,66	6.981.650,46

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) .....	0,00	2.540.983,61	0,00	2.540.983,61
<b>Razem .....</b>	<b>669.728.016,45</b>	<b>387.419.867,46</b>	<b>273.517.791,59</b>	<b>133.839.227,20</b>

### Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006	01.07- -30.09.2007	01.07- -30.09.2006
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych .....	398.768.175,19	254.520.480,80	163.799.281,24	87.502.122,94
Koszty sprzedaży usług .....	19.703.973,67	13.551.599,27	6.315.077,14	4.511.337,08
Koszty sprzedaży towarów (gruntów) .....	-	3.787.068,77	-	3.787.068,77
<b>Razem koszt własny sprzedaży .....</b>	<b>418.472.148,86</b>	<b>271.859.148,84</b>	<b>170.114.358,38</b>	<b>95.800.528,79</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży .....	19.753.163,88	15.521.112,14	5.684.051,92	5.468.864,69
Koszty ogólnego zarządu .....	35.989.975,75	24.153.660,29	13.280.384,60	8.552.379,38
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu .....</b>	<b>55.743.139,63</b>	<b>39.674.772,43</b>	<b>18.964.436,52</b>	<b>14.021.244,07</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja .....	1.526.972,83	1.143.639,83	550.574,71	380.214,83
Zużycie materiałów i energii .....	3.778.837,63	2.996.512,24	1.267.250,64	1.082.211,95
Usługi obce .....	16.495.749,83	12.210.666,52	5.938.113,53	4.570.974,25
Podatki i opłaty .....	294.072,00	209.761,20	146.667,25	129.693,04
Wynagrodzenia .....	23.772.912,24	18.582.892,87	8.248.264,03	6.197.701,09
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....	2.783.656,87	2.363.511,66	702.006,03	542.466,31
Program opcji menadżerskich.....	4.702.297,62	797.888,94	1.580.455,74	382.321,78
Pozostałe koszty rodzajowe .....	2.388.640,61	1.369.899,17	531.104,59	735.660,82
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju .....</b>	<b>55.743.139,63</b>	<b>39.674.772,43</b>	<b>18.964.436,52</b>	<b>14.021.244,07</b>

### Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006	01.07- -30.09.2007	01.07- -30.09.2006
Dywidendy.....	29.400.000,00	14.245.976,95	-	-
Odsetki .....	7.963.236,01	2.024.565,89	2.799.685,98	1.292.227,25
Inne .....	9.180,96	23.005,07	7.651,62	-
<b>Razem .....</b>	<b>37.372.416,97</b>	<b>16.293.547,91</b>	<b>2.807.337,60</b>	<b>1.292.227,25</b>

### Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006	01.07- -30.09.2007	01.07- -30.09.2006
Podatek dochodowy bieżący .....	3.959.951,00	2.817.265,00	2.784.161,00	2.525.930,00
Podatek dochodowy odroczony .....	34.197.881,71	11.263.553,49	13.273.841,83	2.259.502,49
<b>Razem .....</b>	<b>38.157.832,71</b>	<b>14.080.818,49</b>	<b>16.058.002,83</b>	<b>4.785.432,49</b>

### Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2007 i 2006 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązany w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. zł, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

**Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.533.162,68	1.380.692,05
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	151.060,32	163.448,80
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	890.567,48	617.672,41
Bezpieczny Dom” .....	.....		
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Koszty zarządzania nieruchomościami	3.392.964,45	1.062.952,02
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Pozostałe	160.102,66	40.510,91

**Dom Development S.A. kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Kwoty przekazane do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zlecenia	8.662.182,70	1.174.965,00
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	-	23.190.982,61
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu	-	3.983.931,07
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	do Dom Development S.A.		

**Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający) – wartość usług zafakturowanych w okresie**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	210.476,20	2.862.846,60
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	1.813.995,83	5.474.023,85
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Koszty zarządzania nieruchomościami	864.047,67	516.908,67
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Pozostałe	97.841,61	26.560,46

**Dom Development S.A. jako wpłacający kapitał zakładowy lub dopłaty do kapitału**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Zakup udziałów	-	24.000,00
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych	.....		
„Bezpieczny Dom” .....	Zakup udziałów	-	175.000,00

**Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Dywidenda (brutto)	29.400.000,00	14.245.976,9

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

**Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Dom Development B.V.....	Dywidenda (brutto)	2.324.458,00	-

**Dom Development S.A. jako otrzymujący zwrot dopłaty do kapitału**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Zwrot dopłaty do kapitału	-	-
Dom Development			14.000.000,0
Morskie Oko sp. z o.o. ....	Zwrot dopłaty do kapitału	-	0

**Dom Development S.A. jako płatnik odsetek od pożyczek od udziałowców**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2007	01.01- -30.09.2006
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	-	676.611,53
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umowy pożyczki	-	-

**Salda z podmiotami powiązаныmi**

Salda z punktu widzenia Spółki (w tys. zł)

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2007	31.12.2006	30.09.2007	31.12.2006
<b>Saldo razem.....</b>	<b>44.657</b>	<b>35.269</b>	<b>407</b>	<b>264</b>
Salda poniżej 100 tys. zł.....	32	44	-	31
Salda powyżej 100 tys. zł.....	44.625	35.225	407	233
<b>Jednostki zależne .....</b>	<b>1.147</b>	<b>1.147</b>	-	-
Dom Development Na Dolnej sp. z o.o. ....	-	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
<b>Jednostki stowarzyszone.....</b>	<b>42.879</b>	<b>33.590</b>	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	42.879	33.590	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” .....	-	-	-	-
<b>Jednostki współzależne.....</b>	<b>481</b>	<b>488</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	481	488	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty.....</b>	<b>118</b>	-	<b>407</b>	<b>233</b>
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	407	233
Dom Development B.V. ....	118	-	-	-

**Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2007 r. nie miały miejsca transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2006 r. miały miejsca następujące transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych:

- W dniu 20 stycznia 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Stolarczykiem umowę nabycia przez Janusza Stolarczyka od Spółki 72.000 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 200.311,97 zł (realizacja opcji przyznaných w ramach Planu Motywacyjnego).



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

- W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Spółki 36.000 Akcji serii F Spółki za łączną kwotę 149.760,00 zł.
- W dniu 15 marca 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 77.700 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 219.637,23 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).
- W dniu 28 czerwca 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Spółki 22.500 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 61.505,91 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).
- w dniu 2 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy nabycia akcji przez Dom Development S.A. (w celu umorzenia za wynagrodzeniem):
  - a. Januszem Zalewskim – dotyczącej nabycia 77.700 akcji zwykłych imiennych serii E oraz 92.700 akcji zwykłych imiennych serii G,
  - b. Januszem Stolarczykiem – dotyczącej nabycia 72.000 akcji zwykłych imiennych serii E,
  - c. Terry Roydonem - dotyczącej nabycia 22.500 akcji zwykłych imiennych serii E,
- w dniu 10 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A. z:
  - a. Terry Roydonem – dotyczącej objęcia 22.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H,
  - b. Januszem Zalewskim – dotyczącej objęcia 77.700 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I , 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego- Program I opisanego w nocie 37),
  - c. Januszem Stolarczykiem – dotyczącej objęcia 72.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H.

### Umowy przyrzeczenia oraz przyrzeczone sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin

<b>Osoba powiązana</b>	<b>Data</b>	<b>Opis</b>	<b>Wartość w zł</b>	<b>Płatności dokonane na dzień 30 września 2007</b>
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	22.03.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	9.000,00	9.000,00
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	18.04.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	36.000,00	36.000,00
Janusz Zalewski	23.03.2007	Aneks nr 2 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi, dot. dokupienia miejsca parkingowego	38.000,00	38.000,00
Janusz Zalewski	15.05.2007	Aneks nr 3 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz trzema miejscami parkingowymi, dot. zmian lokatorskich	20.865,00	20.865,00
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	27.11.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym.	379.052,00	284.289,00
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	04.07.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym, dot. zmian	5.350,00	0,00

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane
				na dzień 30 września 2007
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	lokatorskich. Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40m kw. wraz z miejscem postojowym.	776.876,60	584.905,30
Wojciech Sadowski	29.05.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,10 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz miejscem parkingowym.	454.332,00	90.866,40

### Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 września 2007 r. w Spółce istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	30.09.2007			31.12.2006		
Program I .....	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100
Program I B .....	96.750	96.750	-	96.750	96.750	-
Program II .....	726.000	234.538	-	726.000	234.538	-

### Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe

OPCJE NA AKCJE		30.09.2007	31.12.2006
Opcje niezrealizowane na dzień bilansowy	Ilość.....	331.288	331.288
	Całkowita cena realizacji.....	27.440.085,24	27.440.085,24
Opcje możliwe do zrealizowania na dzień bilansowy	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

### Nota 16. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2007	31.12.2006
Weksle, w tym: .....	155.168.440,00	156.463.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu.....	101.788.440,00	74.053.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu.....	51.380.000,00	80.410.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	2.000.000,00	2.000.000,00
Gwarancje.....	12.333.768,00	26.875,00
Poręczenia.....	1.246.434,00	2.248.994,00
<b>Razem.....</b>	<b>168.748.642,00</b>	<b>158.739.209,00</b>

### Nota 17. Istotne sprawy sądowe

Spółka nie jest stroną istotnych postępowań sądowych na dzień 30 września 2007 r.

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

### Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2007 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

#### Projekty zakończone, czyli projekty dla których otrzymano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie:

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Olimpia 2 faza 3.....	I.kw. 2007	Popularny	116
Derby 7 faza 1/2 .....	II.kw. 2007	Popularny	127
Olimpia 2 faza 2.....	III.kw. 2007	Popularny	273
Patria faza 1.....	III.kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	129
Patria faza 2.....	III.kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	113
Gdański.....	III.kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	260

#### Projekty rozpoczęte, czyli projekty dla których rozpoczęto budowę i sprzedaż:

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 15.....	I.kw. 2007	Popularny	277
Olbrachta faza 1.....	II.kw. 2007	Popularny	243
Olimpia 2 faza 5.....	II.kw. 2007	Popularny	63
Derby 17.....	II.kw. 2007	Popularny	185
Olbrachta faza 2.....	III.kw. 2007	Popularny	205
Regaty faza 1.....	III.kw. 2007	Popularny	148

### Nota 19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy

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

- terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Spółki w systemie generalnego wykonawstwa,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym oraz w poszczególnych segmentach rynkowych,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

### Nota 20. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 31 października 2007 roku uchwałą Zarządu została podjęta decyzja o uruchomieniu Programu Emisji Obligacji. W związku z tym w dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. W okresie siedmiu lat trwania programu [Dom Development](#) S.A. planuje emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 000 000 zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Rentowność obligacji będzie uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR 3M + marża. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje będą emitowane w seriach i oferowane wybranym inwestorom. Spółka nie planuje ubiegania się o wprowadzenie emitowanych w ramach programu obligacji do publicznego obrotu. Zapisy Umowy zawartej z Bankiem BPH S.A. nie odbiegają od standardów związanych z obsługą tego typu programów i są znaczące dla [Dom Development](#) S.A. ze względu na maksymalną wartość Programu, która przekracza 10% wartości kapitałów własnych [Dom Development](#) S.A.

W dniu 31 października 2007 r. została zawarta umowa przeniesienia praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy (umowa zawarta w dniu 18 października 2007 roku) przez Spółkę Dom Development S.A. na rzecz Spółki powiązanej Dom Development Grunty Sp. z o.o.. W tym samym dniu tj. 31 października 2007 roku została zawarta warunkowa umowa sprzedaży przez Spółkę Fabryka Substancji Zapachowych POLLENA - AROMA Sp. z o. o. Spółce Dom Development Grunty Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Warszawie, w Dzielnicy Białołęka, w rejonie ul. Klasyków, o powierzchni 10.791 m<sup>2</sup> i wartości 14 218 221,60 zł brutto oraz umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, w Dzielnicy Białołęka, w rejonie ul. Klasyków, Drożdżowej, Skuterowej i Krokwi, o łącznej powierzchni 49,946 m<sup>2</sup> i wartości 42 982 928,25 zł brutto wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na w/w nieruchomościach.

W dniu 30 października 2007 r. została zawarta przez Dom Development S.A. i Spółkę CARREFOUR Polska Sp. z o.o. umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu położonej w Warszawie, przy ul. Jugosłowiańskiej oznaczonej nr ew. 51 z obrębem 3-06-01 o powierzchni 32.546 m (trzydzieści dwa tysiące pięćset czterdzieści sześć metrów kwadratowych). Spółka zapłaciła Sprzedającemu kwotę 70.760.000,00 złotych brutto. Na w/w gruncie Spółka Dom Development S.A. planuje zrealizować projekt deweloperski składający się z ponad 700 mieszkań o łącznej wartości ok. 300.000.000 złotych. Spółka zamierza rozpocząć realizację projektu w pierwszej połowie 2009 roku.

Z dniem 3 października 2007 r. akcjonariusz posiadający ponad 50,1 % akcji Spółki, powołał Pana Leszka Piotra Nałęcza jako Wiceprezesa Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna, odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu Dom Development Spółka Akcyjna za finanse Spółki.

### Nota 21. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	Euro	Euro
Aktywa obrotowe razem.....	253.149.294,02	219.236.618,51
Aktywa razem.....	262.557.644,59	223.556.152,25
Kapitał własny razem.....	169.500.940,96	117.894.409,26
Zobowiązania długoterminowe .....	22.777.260,77	37.235.120,33
Zobowiązania krótkoterminowe .....	70.279.442,86	68.426.622,66
Zobowiązania razem.....	93.056.703,63	105.661.742,99
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy .....</i>	<i>3,7775</i>	<i>3,8312</i>

**Dom Development S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2007 roku

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01- -30.09.2007</b>	<b>01.01- -30.09.2006</b>	<b>01.07- -30.09.2007</b>	<b>01.07- -30.09.2006</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro
Przychody ze sprzedaży.....	174.799.816,37	98.904.768,19	72.038.398,21	33.876.201,78
Zysk brutto ze sprzedaży.....	65.578.083,10	29.501.600,32	27.234.124,90	9.628.019,00
Zysk na działalności operacyjnej.....	49.192.153,39	18.653.697,28	21.105.856,82	6.008.252,05
Zysk Brutto.....	58.484.762,26	21.864.982,93	21.733.871,83	6.190.963,90
Zysk Netto.....	48.525.522,11	18.270.278,05	17.504.557,18	4.979.717,54
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy .....</i>	<i>3,8314</i>	<i>3,9171</i>	<i>3,7968</i>	<i>3,9508</i>

Warszawa, dnia 9 listopada 2007 r.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu