



DOM DEVELOPMENT S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

DNIA 30 WRZEŚNIA 2011 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych	8
7.3.	Zasady rachunkowości	8
7.4.	Kluczowe założenia i źródła szacunków	9
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11
7.8.	Kapitał zakładowy.....	11
7.9.	Dywidenda	12
7.10.	Kredyty	13
7.11.	Obligacje	14
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	14
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa	14
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	15
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	15
7.16.	Przychody finansowe	15
7.17.	Podatek dochodowy.....	16
7.18.	Zysk na akcję	16
7.19.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	16
7.20.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	18
7.21.	Zobowiązania warunkowe	19
7.22.	Istotne sprawy sądowe	19
7.23.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	20
7.24.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dziewięciu miesięcy	20
7.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	21
7.26.	Prognozy	21
7.27.	Zmiana prezentacji rezerwy na koszty napraw.....	21
7.28.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	21



1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 3 listopada 2011 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2011 (niebadane)	31.12.2010
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		896	852
Rzeczowe aktywa trwałe		4 790	4 606
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		2 024	2 931
Długoterminowe należności		1 257	15 791
Aktywa trwałe razem		8 967	24 180
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 464 556	1 118 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		84 279	42 600
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 129	3 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	243 031	430 751
Aktywa obrotowe razem		1 794 995	1 595 717
Aktywa razem		1 803 962	1 619 897

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.09.2011 (niebadane)	31.12.2010
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		24 953	22 610
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		471 528	453 943
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		43 873	39 689
Kapitał własny razem		796 959	772 847
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	7.10	45 000	107 330
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13 147	4 398
Obligacje	7.11	270 000	270 000
Rezerwy długoterminowe		12 527	12 179
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		36 240	19 018
Zobowiązania długoterminowe razem		376 914	412 925
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		198 025	132 340
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	7.10	76 347	100 532
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	3 662	1 637
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 629	564
Rezerwy krótkoterminowe		4 043	3 939
Przychody przyszłych okresów		345 383	195 113
Zobowiązania krótkoterminowe razem		630 089	434 125
Zobowiązania razem		1 007 003	847 050
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 803 962	1 619 897



3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2011 (niebadane)	30.09.2010 (niebadane)	30.09.2011 (niebadane)	30.09.2010 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.14	367 822	417 303	201 557	114 505
Koszt własny sprzedaży	7.15	(248 105)	(314 633)	(133 193)	(84 774)
Zysk brutto ze sprzedaży		119 717	102 670	68 364	29 731
Koszty sprzedaży	7.15	(26 411)	(19 941)	(8 444)	(5 640)
Koszty ogólnego zarządu	7.15	(33 778)	(31 732)	(11 091)	(10 932)
Pozostałe przychody operacyjne		3 673	1 618	2 867	262
Pozostałe koszty operacyjne		(6 969)	(2 605)	(4 649)	(178)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		56 232	50 010	47 047	13 243
Przychody finansowe	7.16	4 140	2 549	1 563	1 201
Koszty finansowe		(4 848)	(9 982)	(2 358)	(3 712)
Zysk/(strata) brutto		55 524	42 577	46 252	10 732
Podatek dochodowy	7.17	(11 651)	(8 886)	(9 518)	(2 336)
Zysk/(strata) netto		43 873	33 691	36 734	8 396
Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.18	1,79	1,37	1,50	0,34
Rozwodniony (PLN)	7.18	1,77	1,36	1,49	0,34



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Zysk/(strata) netto	43 873	33 691	36 734	8 396
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	43 873	33 691	36 734	8 396

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	55 524	42 577
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	1 795	1 771
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	(109)	13
Zysk/strata na inwestycjach	(748)	20
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek	8 268	16 928
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich	2 343	2 985
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	452	(555)
Zmiany stanu zapasów	(344 268)	60 067
Zmiany stanu należności	(27 144)	12 864
Zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	82 906	(6 109)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	149 126	(19 655)
Inne korekty	109	(75)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	(71 746)	110 831
Odsetki zapłacone i otrzymane	(6 133)	(14 215)
Zapłacony podatek dochodowy	(837)	(15 354)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(78 716)	81 262
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	40	23
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy	709	-
Inne wpływy z aktywów finansowych	965	40
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 022)	(2 392)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(308)	(2 329)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	14 144	81 843
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	99 690
Spłata kredytów	(100 658)	(134 565)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(22 104)	(19 648)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	-	(1 300)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(78)	(105)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(108 696)	25 915
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(187 720)	104 848
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	430 751	225 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	243 031	330 676



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE 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
Saldo na dzień 1 stycznia 2011	24 560	231 535	453 943	510	22 610	39 689	772 847
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	(17 585)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(22 104)	(22 104)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	2 343	-	2 343
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011	-	-	-	-	-	43 873	43 873
Saldo na dzień 30 września 2011 <i>(niebadane)</i>	24 560	231 535	471 528	510	24 953	43 873	796 959

	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
Saldo na dzień 1 stycznia 2010	24 560	231 535	388 361	510	18 726	85 230	748 922
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 582	-	-	(65 582)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	2 985	-	2 985
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010	-	-	-	-	-	33 691	33 691
Saldo na dzień 30 września 2010 <i>(niebadane)</i>	24 560	231 535	453 943	510	21 711	33 691	765 950



7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development. 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 realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice oraz Wrocław.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2011 r. Dom Development B.V. posiadała 61,91 % 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 zakończonym 30 września 2011 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”). Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Spółka sporządza również skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 3 listopada 2011 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

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 niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, z wyjątkiem kwestii opisanej w nocie 7.27 oraz zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2011 roku.

- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiany do KIMSF 14 *MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – Zmiana ta nie miała zastosowania do Spółki,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez Spółkę i nie mają one wpływu na dane finansowe prezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

7.4. Kluczowe założenia i źródła szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

Budżety projektów budowlanych

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Sezonowość

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Zaliczki na dostawy	8 137	22 375
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	8 206	22 444
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 258 168	899 712
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 266 708	909 435
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 540)	(9 723)
Wyroby gotowe	198 251	196 881
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	202 662	200 078
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 411)	(3 197)
Razem	1 464 556	1 118 968

SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	12 989	25 449
Zwiększenia	1 592	3 912
Rozwiązanie	(1 561)	(5 926)
Stan na koniec okresu	13 020	23 435

Spisanie zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania było wynikiem przeprowadzonych przez Spółkę analiz i testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	256 638	379 468
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	34 000	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	223 980	776 111



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.6. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	3 577	3 547
a) Zwiększenia	153	849
b) Zmniejszenia	(9)	-
Stan na koniec okresu	3 721	4 396

Na dzień bilansowy nie wystąpiły należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	3 348	1 737	2 842
Lokaty krótkoterminowe	239 656	428 982	327 806
Inne	27	32	28
Razem	243 031	430 751	330 676

Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, gdy posiada w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe o wartości przewyższającej kwoty kredytów w rachunku bieżącym (patrz nota 7.10).

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2011 oraz 31.12.2010								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejo wania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	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
Liczba akcji razem				24 560 222				
Kapitał zakładowy razem					24 560 222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2011 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2011
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,91	15 206 172	61,91	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,35	1 313 383	5,35	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21	-

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

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 i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2011	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje*)
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	123 534	423 534	-	-
Jerzy Ślusarski	9 363	109 634	118 997	-	-
Janusz Stolarczyk	100 200	64 447	164 647	-	-
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	5 000	-	5 000	5 000	-

*) Wymienione w powyższej tabeli opcje na akcje są to opcje przyznane przez Radę Nadzorczą uchwałą warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku w ramach pierwszej transzy Programu III. W dniu 19 maja 2011 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III, w szczególności do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w ww. uchwale Rady Nadzorczej.

7.9. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 19 maja 2011 r. o przeznaczeniu 22 104 tys. zł z zysku Spółki za 2010 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 0,90 zł na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 7 czerwca 2011 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 22 czerwca 2011 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 17 585 tys. zł postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 19 648 tys. zł, co dało wypłatę w wysokości 0,80 zł na akcję.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.10. Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Do 1 roku	76 347	100 532
Powyżej 1 roku do 2 lat	45 000	107 330
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	121 347	207 862
W tym: długoterminowe	45 000	107 330
krótkoterminowe	76 347	100 532

Na dzień 30 września 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 30 września 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2011

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	90 000	PLN	31.12.2012
BOŚ	Warszawa	11 990	PLN	8 290	PLN	31.12.2011
PKO BP	Warszawa	15 000	PLN	224	PLN	31.05.2012
BOŚ	Warszawa	17 330	PLN	17 330	PLN	30.09.2012
Bank Millennium	Warszawa	15 000	PLN	5 503	PLN	30.06.2012
Razem kredyty bankowe				121 347	PLN	

Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów.

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Spółka posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Spółka prezentuje powyższe kredyty w bilansie jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (patrz nota 7.7).

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2011

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN	-	PLN	

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2010

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN	-	PLN	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.11. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2011 (niebadane)	31.12.2010
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	270 000

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A., na podstawie której w okresie siedmiu lat trwania programu Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 000 000 PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Rentowność obligacji jest uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR plus marża. Zgodnie z postanowieniami umowy, 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.

W dniu 28 listopada 2007 r., na podstawie wyżej opisanej umowy, Spółka wyemitowała 20 000 obligacji serii I o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 200 000 000 PLN na podstawie Umowy o Przeprowadzenie programu emisji obligacji z Bankiem BPH S.A z dnia 5 listopada 2007 roku. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 28 listopada 2012 r., a odsetki w wysokości WIBOR 3M plus marża banku są płatne co trzy miesiące do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w lutym, maju, sierpniu i listopadzie przez okres trwania umowy. Środki z emisji obligacji służą finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 22 grudnia 2010 roku Spółka wykupiła 3 000 obligacji serii I o łącznej wartości 30 000 000 PLN.

W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka wyemitowała 8 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 85 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 15 lipca 2010 r. Spółka wyemitowała kolejnych 1 500 sztuk niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 15 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2011

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
I	28.11.2007	170 000	PLN	28.11.2012
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
Razem		270 000	PLN	

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.09.2011 (niebadane)	31.12.2010
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 082	963
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	580	674
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 662	1 637

7.13. Sprawozdawczość segmentowa

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	358 602	408 698	198 446	111 721
Przychody ze sprzedaży usług	9 220	8 605	3 111	2 784
Razem	367 822	417 303	201 557	114 505

7.15. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(238 115)	(305 973)	(129 023)	(81 108)
Koszty sprzedaży usług	(9 959)	(10 674)	(3 616)	(3 037)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(31)	2 014	(554)	(629)
Razem koszt własny sprzedaży	(248 105)	(314 633)	(133 193)	(84 774)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(26 411)	(19 941)	(8 444)	(5 640)
Koszty ogólnego zarządu	(33 778)	(31 732)	(11 091)	(10 932)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(60 189)	(51 673)	(19 535)	(16 572)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(1 795)	(1 771)	(652)	(613)
Zużycie materiałów i energii	(9 508)	(6 980)	(2 537)	(2 191)
Usługi obce	(15 012)	(12 980)	(5 042)	(4 234)
Podatki i opłaty	(159)	(126)	(64)	(54)
Wynagrodzenia	(25 335)	(22 057)	(8 398)	(7 184)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 245)	(3 053)	(840)	(796)
Program opcji menadżerskich	(2 343)	(2 985)	(1 036)	(1 006)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 792)	(1 721)	(966)	(494)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(60 189)	(51 673)	(19 535)	(16 572)

7.16. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Dywidendy	709	-	-	-
Odsetki	3 271	2 390	1 406	1 091
Inne	160	159	157	110
Razem	4 140	2 549	1 563	1 201



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.17. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	2 902	14 987	2 902	6 233
Podatek dochodowy odroczony	8 749	(6 101)	6 616	(3 897)
Razem	11 651	8 886	9 518	2 336

7.18. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	1.07- 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	43 873	33 691	36 734	8 396
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222	24 560 222	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,79	1,37	1,50	0,34
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	43 873	33 691	36 734	8 396
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich	167 321	134 151	130 884	131 841
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 727 543	24 694 373	24 691 106	24 692 063
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,77	1,36	1,49	0,34

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

7.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 i 2010 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej 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.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r., z późniejszymi aneksami	1 086	1 068
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	165	168
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	280	281
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	-	(116)



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.09.2011 (niebadane)	01.01-30.09.2010 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w ramach realizacji umów zleceń	-	54 796
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty do faktur przenoszących własność gruntów do Dom Development S.A.	-	967

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.09.2011 (niebadane)	01.01-30.09.2010 (niebadane)
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	212	108
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	37	17
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	4	4
Dom Development B.V.	Pozostałe	25	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	3	36

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY ZWROT WARTOŚCI WNIESIONYCH UDZIAŁÓW

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.09.2011 (niebadane)	01.01-30.09.2010 (niebadane)
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Zwrot wartości udziałów w związku z likwidacją Towarzystwa	1 674	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.09.2011 (niebadane)	01.01-30.09.2010 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pożyczka	-	1 300
Dom Development Grunty sp. z o.o.	naliczone odsetki od pożyczki	58	15

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.09.2011 (niebadane)	01.01-30.09.2010 (niebadane)
Dom Development B.V.	Dywidenda	13 686	12 397



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Saldo razem	2 520	2 546	284	220
Jednostki zależne	2 505	2 463	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	-	16	-	-
Dom Development Grunty sp. z oo	1 358	1 300	-	-
Jednostki współzależne	15	83	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	15	83	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	284	220
Woodsford Consulting Limited	-	-	183	130
Holland Park Advisory Limited	-	-	101	90

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.			
Druga strona transakcji	01.01-30.09.2011 <i>(niebadane)</i>		01.01-30.09.2010 <i>(niebadane)</i>
	Zarząd	3 643	
Rada Nadzorcza	774		639

Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

7.20. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 września 2011 r.:

Program	Data przyznania	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	149 400	114,48
Program II	7.12.2007	158 400	114,48
Program II	10.12.2008	183 175	14,91
Program II	15.01.2009	31 000	16,97
Program II	10.12.2009	198 025	40,64
Program III	13.12.2010	120 000	1,00
Razem		840 000	

Wymienione w powyższej tabeli 120 000 opcji na akcje przyznanych w ramach Programu III stanowią pierwszą transzę opcji przyznanych w ramach tego Programu. Opcje te zostały przyznane przez Radę Nadzorczą uchwałą warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 maja 2011 podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III, w szczególności do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w ww. uchwale Rady Nadzorczej.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. liczba opcji upawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 6 000 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału ww. programie.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

7.21. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Gwarancje	3 059	3 051
Poręczenia	813	804
Razem	3 872	3 855

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	34 320	134 320
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	15 000	65 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie TU Euler Hermes wynikające z dobrego wykonania umowy	1 889	1 889
Razem	51 209	201 209

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.22. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 września 2011 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 września 2011 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań 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 września 2011 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 27 877 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 27 337 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 540 tys. zł.

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

**7.23. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki**

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2011 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Akropol	Popularny	366
Wilno I etap 2A faza 1	Popularny	117
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Oaza etap 1	Popularny	116
Saska I faza 2B	Popularny	144
Regaty etap 6	Popularny	160
Saska I faza 2C	Popularny	105
Oaza etap 2	Popularny	130
Opera B	Apartamenty luksusowe	11

Projekty zakończone w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 9	Popularny	258
Klasyków etap 1	Popularny	135
Saska I faza 1A	Popularny	325
Regaty etap 4	Popularny	202

7.24. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

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

- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- stan ogólnosiękatowych 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 oraz w poszczególnych segmentach rynkowych,
- 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

11 października 2011 r. Spółka zawarła znaczącą umowę z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem było udzielenie kredytu w wysokości 160 000 tys. zł, z przeznaczeniem na cele statutowe Spółki, jak i spółek celowych, w których Spółka będzie posiadała więcej niż 50% udziałów lub wkładów. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2016 roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest o stopę procentową dla międzybankowych depozytów trzymiesięcznych oferowanych na warszawskim rynku międzybankowym WIBOR 3M plus marża banku. Głównym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka łączna umowna. Wypłata środków nastąpiła jednorazowo w dniu 14 października 2011 r.

7.26. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych Spółki.

7.27. Zmiana prezentacji rezerwy na koszty napraw

Spółka zmieniła prezentację rezerwy na koszty napraw. W bilansie zamieszczonym w sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r. rezerwa na koszty napraw była w całości prezentowana w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „rezerwy krótkoterminowe”. W niniejszym sprawozdaniu finansowym część długoterminowa rezerwy na koszty napraw została wykazana w zobowiązaniach długoterminowych w pozycji „rezerwy długoterminowe”. W wyniku tej zmiany, w zamieszczonym w niniejszym sprawozdaniu finansowym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2010 część długoterminowa rezerwy na koszty napraw w kwocie 12 179 tys. zł została przeniesiona z pozycji „rezerwy krótkoterminowe” do pozycji „rezerwy długoterminowe”.

7.28. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2011	31.12.2010
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	406 918	402 928
Aktywa razem	408 950	409 034
Kapitał własny razem	180 667	195 149
Zobowiązania długoterminowe	85 445	104 266
Zobowiązania krótkoterminowe	142 838	109 619
Zobowiązania razem	228 283	213 885
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,4112	3,9603

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-30.09.2011	01.01-30.09.2010	1.07-30.09.2011	1.07-30.09.2010
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	91 016	104 256	48 111	28 629
Zysk brutto ze sprzedaży	29 624	25 651	16 318	7 433
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	13 915	12 494	11 230	3 311
Zysk /(strata) Brutto	13 739	10 637	11 040	2 683
Zysk /(strata) Netto	10 856	8 417	8 768	2 099
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,0413	4,0027	4,1894	3,9996