



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku**

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS .....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	9
7.3.	Zasady rachunkowości .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków .....	10
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	11
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Kredyty .....	13
7.10.	Obligacje .....	14
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	15
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa .....	15
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	16
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	16
7.16.	Zysk na akcję .....	17
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	17
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	19
7.19.	Zobowiązania warunkowe .....	19
7.20.	Istotne sprawy sądowe .....	20
7.21.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy .....	20
7.22.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	21
7.23.	Dywidenda .....	21
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	21
7.25.	Prognozy .....	21
7.26.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro .....	22



## **1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 880 263 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości 14 679 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 roku wykazujące całkowity zysk netto w wysokości 14 681 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 września 2015 roku w wysokości 817 232 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 roku, wykazujący na dzień 30 września 2015 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 288 353 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 22 października 2015 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



## 2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		3 412	2 593
Rzeczowe aktywa trwałe		6 908	6 286
Należności długoterminowe		1 642	1 626
Pozostałe aktywa trwałe		4 957	2 645
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>16 919</b>	<b>13 150</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	1 541 943	1 231 538
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		7 865	5 541
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 586	3 224
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.6</b>	21 597	34 463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	288 353	318 341
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 863 344</b>	<b>1 593 107</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 880 263</b>	<b>1 606 257</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.8</b>	24 771	24 770
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 534	234 520
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 466	517 379
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 126	25 126
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		2	-
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		15 089	56 212
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>817 498</b>	<b>858 517</b>
Udziały niekontrolujące		(266)	(246)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>817 232</b>	<b>858 271</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	<b>7.9</b>	100 000	98 000
Obligacje - część długoterminowa	<b>7.10</b>	270 000	170 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9 575	9 673
Rezerwy długoterminowe		9 804	12 303
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		26 448	27 672
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>415 827</b>	<b>317 648</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		220 727	139 799
Kredyty - część krótkoterminowa	<b>7.9</b>	-	26 000
Obligacje - część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.11</b>	2 159	3 745
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		816	164
Rezerwy krótkoterminowe		6 552	9 054
Przychody przyszłych okresów		416 950	151 576
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>647 204</b>	<b>430 338</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 063 031</b>	<b>747 986</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 880 263</b>	<b>1 606 257</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat  
za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	<b>7.13</b>	424 207	521 508	193 912	159 888
Koszt własny sprzedaży	<b>7.14</b>	(330 379)	(427 696)	(156 538)	(119 738)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>93 828</b>	<b>93 812</b>	<b>37 374</b>	<b>40 150</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.14</b>	(34 669)	(30 749)	(11 496)	(10 642)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.14</b>	(35 206)	(34 852)	(11 220)	(11 812)
Pozostałe przychody operacyjne		2 637	11 590	802	2 190
Pozostałe koszty operacyjne		(5 894)	(7 663)	(2 236)	405
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>20 696</b>	<b>32 138</b>	<b>13 224</b>	<b>20 291</b>
Przychody finansowe		987	5 103	173	530
Koszty finansowe		(2 858)	(4 429)	(1 011)	(2 266)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>18 825</b>	<b>32 812</b>	<b>12 386</b>	<b>18 555</b>
Podatek dochodowy	<b>7.15</b>	(4 146)	(6 607)	(2 843)	(3 298)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>14 679</b>	<b>26 205</b>	<b>9 543</b>	<b>15 257</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		14 699	26 147	9 547	15 267
Udziały niekontrolujące		(20)	58	(4)	(10)
<b>Zysk/(Strata) na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.16</b>	0,59	1,06	0,39	0,62
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.16</b>	0,59	1,05	0,38	0,62



#### 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2014 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2014 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>14 679</b>	<b>26 205</b>	<b>9 543</b>	<b>15 257</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	2	6	2	6
Podatek dochodowy	-	(1)	-	(1)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Całkowite dochody/(strata) netto</b>	<b>14 681</b>	<b>26 210</b>	<b>9 545</b>	<b>15 262</b>
<b>Całkowite dochody/(strata) netto przypadający na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	14 701	26 152	9 549	15 272
Udziały niekontrolujące	(20)	58	(4)	(10)

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK  
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		<b>18 825</b>	<b>32 812</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 203	2 309
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		6	(141)
Zysk/strata na inwestycjach		250	343
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		10 029	13 310
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		-	13
Zmiany w kapitale obrotowym:		-	-
Zmiany stanu rezerw		(5 001)	(783)
Zmiany stanu zapasów		(309 888)	43 205
Zmiany stanu należności		(2 341)	38 610
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		62 243	7 308
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		263 008	(20 057)
Inne korekty		(6)	141
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>40 328</b>	<b>117 070</b>
Odsetki otrzymane		4 548	6 265
Odsetki zapłacone		(16 246)	(18 752)
Zapłacony podatek dochodowy		(3 593)	(10 118)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>25 037</b>	<b>94 465</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		113	148
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	<b>7.6</b>	29 999	(1)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 397)	(3 819)
Nabycie aktywów finansowych		(1 005)	(585)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>24 710</b>	<b>(4 257)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		-	254
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.9</b>	60 000	20 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	<b>7.10</b>	100 000	-
Spłata kredytów	<b>7.9</b>	(84 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.10</b>	(100 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(55 735)	(54 495)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(79 735)</b>	<b>(84 241)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(29 988)</b>	<b>5 967</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>318 341</b>	<b>322 250</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>288 353</b>	<b>328 217</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2015</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>25 126</b>	<b>56 212</b>	<b>858 517</b>	<b>(246)</b>	<b>858 271</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	1	14	-	-	-	-	-	15	-	15
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(55 735)	<b>(55 735)</b>	-	<b>(55 735)</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	14 699	<b>14 699</b>	(20)	<b>14 679</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	2	-	-	2	-	2
<b>Saldo na dzień 30 września 2015 (niebadane)</b>	<b>24 771</b>	<b>234 534</b>	<b>517 466</b>	<b>510</b>	<b>2</b>	<b>25 126</b>	<b>15 089</b>	<b>817 498</b>	<b>(266)</b>	<b>817 232</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2014</b>	<b>24 753</b>	<b>234 283</b>	<b>517 521</b>	<b>510</b>	<b>(22)</b>	<b>25 113</b>	<b>54 896</b>	<b>857 054</b>	<b>(513)</b>	<b>856 541</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	17	237	-	-	-	-	-	254	-	254
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	(142)	-	-	-	142	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(54 494)	<b>(54 494)</b>	-	<b>(54 494)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	13	-	13	-	13
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	26 147	<b>26 147</b>	58	<b>26 205</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	5	-	-	5	-	5
<b>Saldo na dzień 30 września 2014 (niebadane)</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	<b>(17)</b>	<b>25 126</b>	<b>26 691</b>	<b>828 979</b>	<b>(455)</b>	<b>828 524</b>





## **7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.**

#### **Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.**

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana 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 spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy 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 2015 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,45% akcji Spółki.

#### **Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach**

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2015 r. prezentuje poniższa tabela:

<b>Podmiot</b>	<b>Państwo rejestracji</b>	<b>Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym</b>	<b>Udział jednostki dominującej w prawach głosu</b>	<b>Metoda konsolidacji</b>
<b>Jednostki zależne</b>				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
<b>Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:</b>				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiotem działalności spółki zależnej Dom Development Grunty sp. z o.o. jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy. Spółka ta jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i za wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

## **7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 22 października 2015 roku.

## **7.3. Zasady rachunkowości**

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

- KIMSF 21 *Opłaty publiczne* (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mająca zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później.

Wprowadzone ww. zmiany i nowe standardy zostały przeanalizowane przez Grupę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

### 7.4. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie 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, miejsc garażowych 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 nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

#### Sezonowość

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

### 7.5. Zapasy

ZAPASY	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	31.12.2014
<b>Zaliczki na dostawy, w tym</b>	<b>22 601</b>	<b>56 193</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22 770	56 362
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
<b>Półprodukty i produkcja w toku, w tym</b>	<b>1 329 253</b>	<b>1 000 418</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 334 881	1 012 737
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(5 628)	(12 319)
<b>Wyroby gotowe, w tym</b>	<b>190 089</b>	<b>174 927</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	192 810	178 138
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(2 721)	(3 211)
<b>Razem</b>	<b>1 541 943</b>	<b>1 231 538</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 699</b>	<b>15 824</b>
Zwiększenia	1 247	1 494
Zmniejszenie	(8 428)	(2 697)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>8 518</b>	<b>14 621</b>

Spisanie zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania jest rezultatem przeprowadzonych przez Grupę analiz i testów na utratę wartości.

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	350 223	168 889
<b>Hipoteki:</b>		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	41 680	8 400
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	157 039	306 000

## 7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	48	30 048
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	21 549	4 415
<b>Razem</b>	<b>21 597</b>	<b>34 463</b>

W pozycji „Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy” prezentowane są lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy na dzień ich utworzenia.

Grupa tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Grupy oraz możliwej do uzyskania stopy zwrotu na oferowanych przez banki lokatach.

W pozycji „Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

## 7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	8 362	8 431	7 476
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	279 960	309 886	320 709
Inne	31	24	32
<b>Razem</b>	<b>288 353</b>	<b>318 341</b>	<b>328 217</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**7.8. Kapitał zakładowy****KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2015**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania 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
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 771 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 771 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2014**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania 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
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 770 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 770 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku**

W dniu 14 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 24 770 272,00 PLN do kwoty 24 771 272,00 PLN, to jest o kwotę 1 000,00 PLN, w drodze emisji 1 000 akcji zwykłych na okaziciela serii T. Emisja akcji serii T nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Menedżerskich, na podstawie uchwały Zarządu Dom Development S.A. nr 04/11/14 z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii T w ramach kapitału docelowego oraz całkowitego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 27 marca 2015 roku.

**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 30.06.2015
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,45	14 726 172	59,45	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

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

**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 30.06.2015	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	311 000	92 534	403 534	-	-
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	28 597	133 797	-	-
Terry Roydon	58 500	11 767	70 267	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	500	2 330	2 830	-	-

## 7.9. Kredyty

**Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r.**

W dniu 27 lipca 2015 roku Spółka zawarła z PKO Bank Polski Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego do kwoty limitu do wysokości 100 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 26 lipca 2019 roku.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Do 1 roku	-	26 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	50 000	78 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	50 000	20 000
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>100 000</b>	<b>124 000</b>
W tym: długoterminowe	100 000	98 000
krótkoterminowe	-	26 000

<b>KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2015</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>		<b>Termin spłaty</b>
PKO BP SA	Warszawa	210 000	PLN	20 000	PLN	31.12.2016
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	30 000	PLN	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	50 000	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	0	PLN	26.07.2019
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>100 000</b>	<b>PLN</b>	

\*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

Na dzień 30 września 2015 r. i na dzień 31 grudnia 2014 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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 z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

W pozycji „Kredyty” Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu kredytów, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

## 7.10. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	170 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	100 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem</b>	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>

W pozycji „Obligacje” Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.), na podstawie której 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 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu.

W dniu 5 listopada 2014 r., pomiędzy Spółką a Bankiem Pekao S.A. został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007 r., na podstawie którego okres Programu Emisji Obligacji został wydłużony o 7 lat (do 5 listopada 2021 r.).

### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2015				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
<b>Razem:</b>		<b>270 000</b>	<b>PLN</b>	

### 7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 159	3 745
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>2 159</b>	<b>3 745</b>

### 7.12. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**7.13. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b>	<b>01.01 - 30.09.2014</b>	<b>01.07 - 30.09.2015</b>	<b>01.07 - 30.09.2014</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	413 149	512 479	188 903	157 600
Przychody ze sprzedaży usług	10 108	8 878	4 059	2 288
Przychody ze sprzedaży gruntów	950	151	950	-
<b>Razem</b>	<b>424 207</b>	<b>521 508</b>	<b>193 912</b>	<b>159 888</b>

**7.14. Koszty działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b>	<b>01.01 - 30.09.2014</b>	<b>01.07 - 30.09.2015</b>	<b>01.07 - 30.09.2014</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(326 834)	(418 150)	(153 074)	(119 293)
Koszty sprzedaży usług	(10 726)	(10 598)	(4 352)	(2 926)
Koszty sprzedaży gruntów	-	(151)	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	7 181	1 203	888	2 481
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(330 379)</b>	<b>(427 696)</b>	<b>(156 538)</b>	<b>(119 738)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży	(34 669)	(30 749)	(11 496)	(10 642)
Koszty ogólnego zarządu	(35 206)	(34 852)	(11 220)	(11 812)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(69 875)</b>	<b>(65 601)</b>	<b>(22 716)</b>	<b>(22 454)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja	(3 203)	(2 309)	(1 140)	(836)
Zużycie materiałów i energii	(11 278)	(10 896)	(3 568)	(3 274)
Usługi obce	(18 126)	(15 982)	(5 936)	(5 888)
Podatki i opłaty	(118)	(96)	(36)	(29)
Wynagrodzenia	(29 416)	(29 243)	(9 867)	(10 507)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 290)	(4 010)	(1 057)	(1 024)
Program opcji menadżerskich	-	(13)	-	(1)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 444)	(3 052)	(1 112)	(895)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(69 875)</b>	<b>(65 601)</b>	<b>(22 716)</b>	<b>(22 454)</b>

**7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b>	<b>01.01 - 30.09.2014</b>	<b>01.07 - 30.09.2015</b>	<b>01.07 - 30.09.2014</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	4 245	6 708	1 538	(568)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(99)	(101)	1 305	3 866
<b>Razem</b>	<b>4 146</b>	<b>6 607</b>	<b>2 843</b>	<b>3 298</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**7.16. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b>	<b>01.01 - 30.09.2014</b>	<b>01.07 - 30.09.2015</b>	<b>01.07 - 30.09.2014</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk/(strata) na akcję</b>				
Zysk/(strata) do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	14 699	26 147	9 547	15 267
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 771 221	24 765 331	24 771 272	24 770 272
<b>Podstawowy zysk/(strata) na akcję (PLN)</b>	<b>0,59</b>	<b>1,06</b>	<b>0,39</b>	<b>0,62</b>
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na akcję</b>				
Zysk/(strata) do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	14 699	26 147	9 547	15 267
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	29 462	30 934	31 191	10 865
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 800 682	24 796 265	24 802 463	24 781 137
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na akcję (PLN)</b>	<b>0,59</b>	<b>1,05</b>	<b>0,38</b>	<b>0,62</b>

W Grupie nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk/(strata) na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi/(stracie) na akcję wyliczonemu powyżej.

**7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2015 i 2014 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07- 30.09.2015</b>	<b>01.07- 30.09.2014</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	486	472
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r.	70	69
Hansom Property Company Limited	pozostałe	-	-
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	162	145
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 r.	18	-
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	-	-

  

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07- 30.09.2015</b>	<b>01.07- 30.09.2014</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	29	36
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	1

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	6	15

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	33 134	-

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Sprzedaż prawa do nieruchomości	-	800

**SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki**

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
<b>Saldo razem</b>	<b>1 779</b>	<b>2 752</b>	<b>3 957</b>	<b>7 310</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>1 765</b>	<b>2 732</b>	<b>3 674</b>	<b>7 160</b>
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	618	1 585	3 674	7 160
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	14	20	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>283</b>	<b>150</b>
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	32	48
Woodsford Consulting Limited	-	-	234	102
Kirkley Advisory Limited	-	-	17	-

**WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.**

Druga strona transakcji	01.07 - 30.09.2015	01.07 - 30.09.2014
	(niebadane)	(niebadane)
Zarząd	1 012	1 689
Rada Nadzorcza	258	258

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 września 2015 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	162 185	40,64
Program II	12.07.2011	12.07.2014	12.07.2017	1 000	44,16
Program III	13.12.2010	13.06.2014	13.12.2015	96 466*)	1,00
<b>Razem</b>				<b>259 651</b>	

\*) Powyższe zestawienie zawiera również niewygasłe opcje na akcje przyznane w ramach Programu III (96 466 opcji na akcje). Z uwagi na niespełnienie istotnego warunku uprawniającego do realizacji tych opcji na akcje, opcje w ramach Programu III nie będą mogły być zrealizowane.

#### Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menadżerskich nie uległa zmianie.

#### Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. nie wykonano żadnych opcji na akcje.

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

### 7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	31.12.2014
Gwarancje	141	141
Poręczenia	365	367
<b>Razem</b>	<b>506</b>	<b>508</b>

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	31.12.2014
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	310 000	210 000
<b>Razem</b>	<b>310 000</b>	<b>210 000</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

**7.20. Istotne sprawy sądowe**

Według stanu na dzień 30 września 2015 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 września 2015 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 2015 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 18 924 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 17 838 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 086 tys. zł.

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

**7.21. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy**

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2015 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

**Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.:**

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	-
Dom Pod Zegarem	Popularny	226	9
Wille Lazurowa	Popularny	164	2
Studio Mokotów	Popularny	319	10
Osiedle Przyjaciół etap 1	Popularny	115	1
Osiedle Przyjaciół etap 2	Popularny	88	1
Żoliborz Artystyczny etap 8	Popularny	218	-
Wilno II etap 3	Popularny	185	4
Moderna etap 1	Popularny	167	4
Premium etap 1	Popularny	198	15
Żoliborz Artystyczny etap 9	Popularny	162	-

**Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.:**

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 1	Popularny	162	10
Oaza etap 3 (Wrocław)	Popularny	218	16
Wilno II etap 1	Popularny	168	15
Palladium etap 2 (Akacje 7 I etap 2)	Popularny	245	1
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228	-

## **7.22. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięcie przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy**

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

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Grupa,
- stan ogólnosięwiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym,
- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Grupy 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 Grupę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

## **7.23. Dywidenda**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 28 maja 2015 r. o przeznaczeniu 55 735 362,00 PLN z zysku Spółki za 2014 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję. Kwotę 86 610,22 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2015 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na dzień 3 lipca 2015 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 54 494 598,40 PLN (tj. 54 352 343,33 PLN z zysku Spółki za 2013 rok oraz 142 255,07 PLN z kapitału zapasowego), co dało wypłatę w wysokości 2,20 PLN na akcję.

## **7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej**

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

## **7.25. Prognozy**

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro**

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	439 613	373 767
Aktywa razem	443 605	376 852
Kapitał własny razem	192 807	201 363
Zobowiązania długoterminowe	98 105	74 525
Zobowiązania krótkoterminowe	152 693	100 964
Zobowiązania razem	250 798	175 489
<b><i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i></b>	<b><i>4,2386</i></b>	<b><i>4,2623</i></b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	102 010	124 754	46 090	38 213
Zysk brutto ze sprzedaży	22 563	22 441	8 883	9 596
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	4 977	7 688	3 143	4 850
Zysk/(strata) brutto	4 527	7 849	2 944	4 435
Zysk/(strata) netto	3 530	6 269	2 268	3 646
<b><i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i></b>	<b><i>4,1585</i></b>	<b><i>4,1803</i></b>	<b><i>4,2073</i></b>	<b><i>4,1841</i></b>