

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

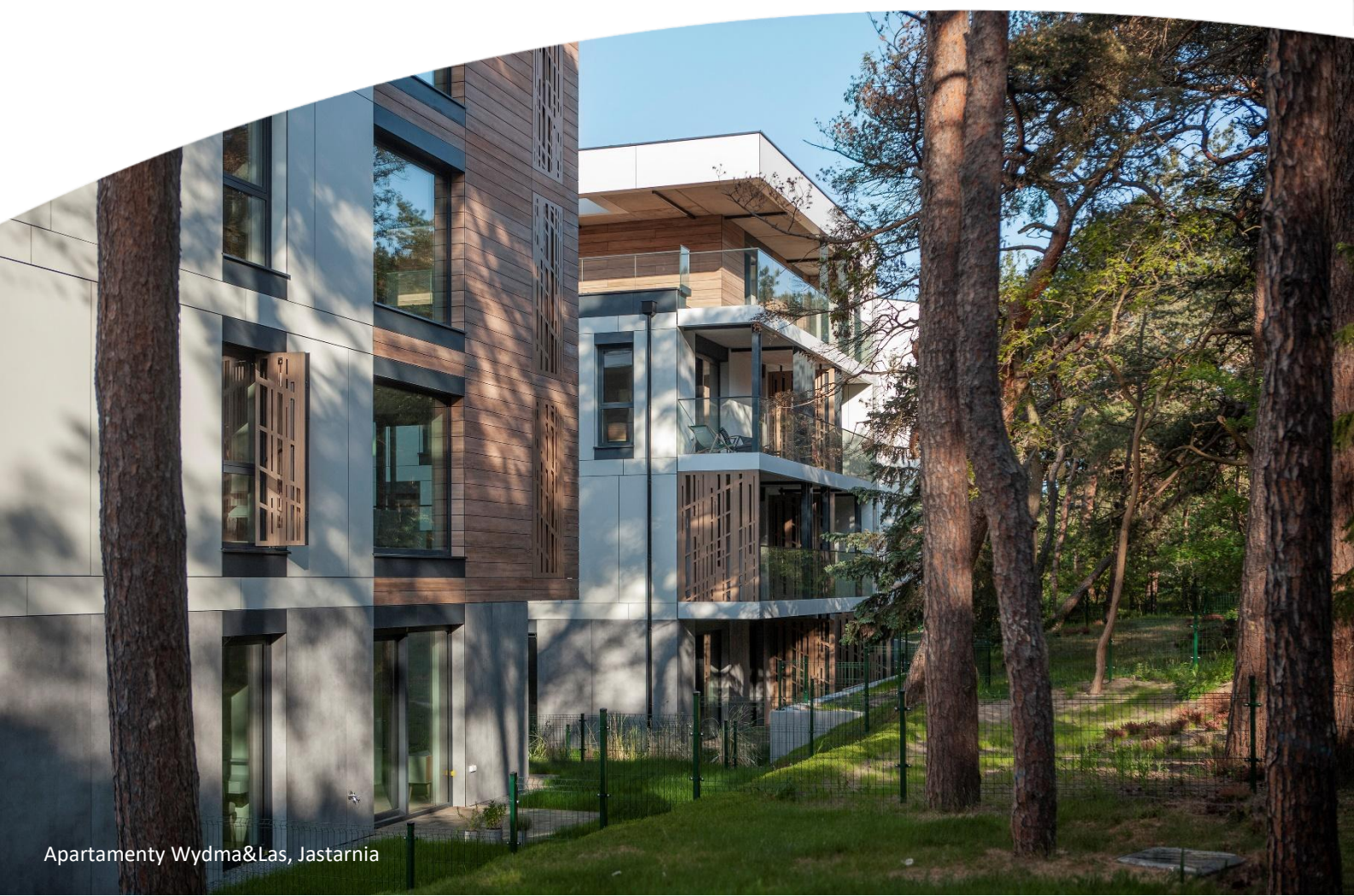
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2025 ROKU



SPIS TREŚCI

1	PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
1.1	STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	5
1.2	STRUKTURA AKCJONARIATU DOM DEVELOPMENT S.A.	6
1.3	ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.	6
1.4	RADA NADZORCZA DOM DEVELOPMENT S.A.	7
1.5	AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	7
2	PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2024 ROKU	8
2.1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2024 ROKU	9
2.2	WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2024 ROKU	11
2.3	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2024 ROKU	14
3	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
3.1	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 21	
3.2	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	22
3.2.1	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY	22
3.2.2	SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY	23
3.2.3	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE GRUPY	24
3.2.4	ANALIZA WSKAŹNIKOWA GRUPY	24
	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	24
	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	25
	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	25
3.3	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A.	26
3.3.1	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI	26
3.3.2	BILANS SPÓŁKI	27
3.3.3	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SPÓŁKI	28
3.3.4	ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPÓŁKI	28
	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI SPÓŁKI	28
	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	29
	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	29
3.4	PROGNOZY	30
3.5	UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE	30
3.6	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	30
3.7	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	30
4	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2024 ROKU	31

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ





Dom Development S.A. działa od 1996 roku i jest liderem rynku mieszkaniowego w Polsce. Grupa oferuje mieszkania w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w głównych aglomeracjach kraju: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu oraz w Krakowie.

Od 2006 roku Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (ticker: DOM) i wchodzi m.in. w skład indeksu mWIG40. Od debiutu giełdowego Spółka łączy wysoką rentowność, niskie zadłużenie z corocznymi wypłatami dywidendy.

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

Dom Development S.A. prowadzi działalność deweloperską na terenie Warszawy, w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest największym w Polsce deweloperem mieszkaniowym, działającym w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu oraz w Krakowie.

Działalność Grupy koncentruje się w głównych aglomeracjach Polski, gdzie oferuje mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez podwyższony aż po luksusowe apartamenty. Dominujący w ofercie Grupy segment

podwyższony, pozwala zarówno Spółce jak i całej Grupie osiągać satysfakcjonujące marże, przy utrzymaniu dużej skali działalności.

Założyciele Spółki w ciągu 29 lat swojej działalności zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca, posiadający 5,64% akcji Dom Development S.A., od początku jej istnienia był Prezesem Zarządu i pełnił tę funkcję do końca 2024 roku, a od 1 stycznia 2025 roku jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej. Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny oraz istotny akcjonariusz, od 2008 roku był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki, a od 1 stycznia 2025 roku jest Członkiem Rady Nadzorczej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki. Reprezentanci głównego akcjonariusza zasiadają w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki od początku jej istnienia, dzieląc się i wspierając Spółkę wieloletnim międzynarodowym doświadczeniem w działalności deweloperskiej.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU:

PODMIOT	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITAŁE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOSU
Jednostki zależne Dom Development S.A.:		
Euro Styl S.A.	100%	100%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	100%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Land Sp. z o.o.	-	-
Fundacja Nasz Dom	100%	100%
Jednostki zależne Euro Styl S.A.:		
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	100%	100%
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	100%	100%
Your Destination Sp. z o.o.	100%	100%
Apartamenty Las Jastarnia Sp. z o.o.	100%	100%

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy znajdują się w nocie 7.1

Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

1.1 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Celem strategicznym Zarządu Dom Development S.A. jest maksymalizacja wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie poprzez utrzymywanie pozycji lidera rynku mieszkaniowego działającego w głównych aglomeracjach kraju. Realizacja tej strategii opiera się na następujących filarach:

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., jako czołowy podmiot na polskim rynku mieszkaniowym, odgrywa znaczącą rolę w kształtowaniu przestrzeni miejskiej oraz poprawie jakości życia w miastach, w których realizuje swoje projekty. Zarząd Spółki aktywnie promuje zrównoważony rozwój urbanistyczny, wdrażając autorskie standardy w zakresie planowania inwestycji. Każdy element realizowanego osiedla – od mieszkań, przez przestrzenie wspólne, po rozwiązania architektoniczne i układ terenów zielonych – jest projektowany z myślą o tworzeniu komfortowego, estetycznego i funkcjonalnego otoczenia, sprzyjającego budowaniu wysokiej jakości miejskiej przestrzeni.

Działania spółek z Grupy Dom Development w zakresie zrównoważonego rozwoju określa przyjęta w 2022 roku Strategia ESG DOM 2030. Pełna treść Strategii DOM 2030 jest udostępniona na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/esg>.

DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. stanowi stabilną i wysoko zorganizowaną strukturę operacyjną o znaczącym potencjale dalszego rozwoju. Zarząd Spółki identyfikuje szereg możliwości wzrostu w największych aglomeracjach miejskich w Polsce i planuje kontynuację działań zmierzających do umacniania pozycji rynkowej Grupy, w szczególności na rynkach krakowskim, wrocławskim oraz trójmiejskim.

Dom Development S.A. pozostaje niekwestionowanym liderem rynku mieszkaniowego w Warszawie, utrzymując od wielu lat udział rynkowy przekraczający 10%. W ocenie Zarządu, w kolejnych latach skala działalności Spółki będzie nadal rosła, czemu sprzyja rozpoznawalna i silna marka, atrakcyjny bank ziemi oraz wieloletnie doświadczenie operacyjne, umożliwiające skuteczną realizację projektów w zmiennym i wymagającym otoczeniu rynkowym.

Spółki zależne Euro Styl S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. istotnie zwiększyły swój potencjał operacyjny w ostatnich latach i aktualnie należą do grona wiodących podmiotów deweloperskich na rynkach lokalnych.

W nadchodzących latach należy spodziewać się wzrostu skali działalności Grupy w tych regionach.

Rynek mieszkaniowy w Krakowie należy do najważniejszych w Polsce – zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i poziomu cen. Jednocześnie cechuje się on znacznym rozdrobnieniem struktury podmiotów w porównaniu z innymi głównymi aglomeracjami kraju. W związku z tym, Zarząd Spółki podjął decyzję o utworzeniu w 2022 roku spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o., bazującej na dwóch uznanych lokalnych deweloperach – SENTO oraz BUMA – przejętych w wyniku akwizycji zrealizowanych odpowiednio w latach 2021 i 2022.

W ocenie Zarządu, krakowski rynek mieszkaniowy posiada istotny potencjał wzrostu oraz konsolidacji segmentu pierwotnego, co czyni go perspektywnym obszarem działalności. Grupa konsekwentnie realizuje strategię rozwoju w tym regionie, dążąc do systematycznego wzmacniania swojej pozycji konkurencyjnej.

SILNY BILANS

Zarząd Spółki przywiązuje dużą wagę do utrzymywania stabilnej sytuacji finansowej zarówno Spółki, jak i całej Grupy, w szczególności w zakresie płynności. Niskie zadłużenie przy jednocześnie znaczących własnych środkach finansowych pozwala Zarządowi podejmować spokojne i przemyślane decyzje, mimo zmiennych i cyklicznych warunków panujących w sektorze nieruchomości i budownictwa. Posiadanie dużych zasobów gotówkowych oraz dostęp do zabezpieczonych linii kredytowych daje spółkom z Grupy przewagę w procesie zakupu gruntów – często wymagających szybkiego zaangażowania istotnych kwot.

W warunkach rosnących kosztów finansowania zewnętrznego, solidna kondycja bilansowa i wysoka płynność stanowią – w ocenie Zarządu – istotny atut konkurencyjny, umożliwiając dalsze wzmacnianie pozycji rynkowej Spółki i jej Grupy.

MAKSYMALIZACJA ROE

Zarząd Spółki prowadzi działalność zorientowaną na długoterminowe zwiększanie wartości dla akcjonariuszy, w szczególności poprzez maksymalizację zwrotu z kapitału własnego. Realizacja tego celu opiera się na priorytetowym podejściu do rentowności prowadzonych projektów, utrzymywaniu skali operacyjnej Grupy na poziomie dostosowanym do jej zasobów organizacyjnych, a także na kontynuowaniu polityki regularnych wypłat dywidendy z wypracowanego zysku.

1.2 STRUKTURA AKCJONARIATU DOM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, podmiotem dominującym wobec Spółki pozostawała spółka Groupe Belleforêt S.à r.l., posiadająca 54,81% akcji Dom Development S.A. Struktura akcjonariatu Spółki pozostaje relatywnie stabilna. Przedstawiciele Groupe Belleforêt S.à r.l., będący współzałożycielami Dom Development S.A., zasiadają zarówno w Zarządzie, jak i Radzie Nadzorczej Spółki, zapewniając istotne wsparcie merytoryczne oraz strategiczne dla kierownictwa Spółki i jej spółek zależnych.

Długoterminowe zaangażowanie kluczowych akcjonariuszy umożliwia Spółce prowadzenie działalności w sposób zrównoważony, sprzyjający optymalizacji operacyjnej oraz konsekwentnemu budowaniu wartości Dom Development S.A. i całej Grupy Kapitałowej. W ocenie Zarządu, stabilna i przejrzysta struktura właścicielska wywiera pozytywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, zwłaszcza w kontekście specyfiki branży deweloperskiej, w której cykl realizacji projektów inwestycyjnych rozciąga się na wiele lat i wymaga długofalowego podejścia strategicznego.

Akcje Dom Development S.A. są również przedmiotem inwestycji ze strony licznych Otwartych Funduszy Emerytalnych. Jednym z nich jest PTE Allianz Polska S.A. W dniu 5 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o połączeniu, które miało miejsce 30 grudnia 2022 roku, pomiędzy PTE Allianz Polska S.A. – zarządzającym Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym oraz Allianz Polska Dobrowolnym Funduszem Emerytalnym – a spółką Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander S.A., zarządzającą Drugim Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym. W wyniku tego połączenia łączny udział wskazanych funduszy w kapitale zakładowym Spółki wzrósł do poziomu 9,70%.

Szczegółowe informacje dotyczące akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio (za pośrednictwem podmiotów zależnych) co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, a także dane o zmianach w strukturze akcjonariatu w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2025 roku, przedstawiono w tabeli poniżej.

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2025 R.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	54,81	14 140 441	54,81	-
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE.

1.3 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.

W dniu 29 listopada 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Leszka Stankiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.

Groupe Belleforêt S.à r.l. działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

Dodatkowo akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, powołał w dniu 29 listopada 2024 roku na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 1 marca 2025 roku, Panią Monikę Dobosz na Członka i Wiceprezesa Zarządu

Spółki odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

- Mikołaj Konopka – Prezes Zarządu,
- Monika Dobosz – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy,
- Justyna Wilk – Członek Zarządu,
- Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu,
- Terry Roydon – Członek Zarządu.

1.4 RADA NADZORCZA DOM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025

roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 8 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Grzegorz Kiełpsz – Członek Rady Nadzorczej,
- Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej,

1.5 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI SPÓŁKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH GRUPY, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

	STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA				ZMIANA W OKRESIE OD PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2025 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na Akcje
Zarząd						
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	-	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	84 300	84	-	84 300	(6 700)	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Maria Panasiuk	450	0,5	-	450	450	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land

Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania po 20% udziałów każdy.

2 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2025 ROKU



2.1 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I PÓŁROCZA 2025 ROKU

NOWE MIESZKANIA „POD KLUCZ”

Dom Development, jako pionier na polskim rynku deweloperskim w zakresie oferowania mieszkań wykończonych „pod klucz”, od wielu lat z powodzeniem proponuje klientom różnorodne pakiety aranżacyjne, odpowiadające aktualnym trendom w designie wnętrz. Rozwiązanie to cieszy się niestąbną popularnością, ponieważ pozwala oszczędzić czas i eliminuje trudności związane z samodzielnym nadzorem nad procesem wykończenia.

Klienci decydujący się na kompleksowe wykończenie doceniają gotowe warianty pakietów, szeroki wybór materiałów i elementów wyposażenia w różnych przedziałach cenowych, możliwość współpracy z projektantem w ramach usług indywidualnych oraz wygodę związaną z brakiem konieczności poszukiwania ekipy remontowej czy samodzielnego zakupu materiałów. Wszystkie prace realizowane są przez sprawdzonych podwykonawców pod bezpośrednim nadzorem Spółki. Dodatkowo, mieszkania oddawane w standardzie „pod klucz”

objęte są dwuletnią rękojnią, co stanowi istotne zabezpieczenie dla klientów.

W ramach własnego Działu Aranżacji Wnętrz Dom Development oferuje profesjonalne doradztwo w zakresie rozwiązań aranżacyjnych, wspierając klientów w tworzeniu przestrzeni dopasowanej do ich stylu życia i estetyki. Dzięki długoterminowej współpracy z producentami i dostawcami materiałów, Spółka jest w stanie zaoferować swoim klientom korzystniejsze warunki zakupu niż te dostępne przy samodzielnym wykończeniu.

Osoby nabywające mieszkania z myślą o wynajmie najczęściej wybierają pakiet „profit”, który pozwala szybko przygotować lokal do użytkowania przy minimalnym nakładzie czasu i kosztów. Natomiast klienci kupujący nieruchomość na własne potrzeby częściej decydują się na pakiety „koncept”, dające większe możliwości personalizacji i wykorzystania materiałów wyższej jakości, co przekłada się na stworzenie wnętrza dopasowanego do indywidualnych oczekiwań i stylu życia przyszłych mieszkańców.

KOMFORTOWA SYTUACJA PŁYNNOŚCIOWA

OBLIGACJE

W dniu 14 kwietnia 2025 r. Zarząd Dom Development S.A. zakończył obowiązujący od lutego 2023 r. Program Emisji Obligacji o maksymalnej wartości 400 mln zł. W ramach tego programu na dzień 30 czerwca 2025 r. w obrocie znajdowały się obligacje serii DOMDEM1280928 (260 mln zł, wykup: wrzesień 2028) oraz DOMDEM2051229 (140 mln zł, wykup: grudzień 2029).

Jednocześnie uchwalono nowy Program Emisji Obligacji o tej samej maksymalnej wartości 400 mln zł, w ramach którego obligacje mogą być emitowane w różnych seriach, na czas nieokreślony. Zawarto też Umowę Emisyjną z mBank S.A., umożliwiającą m.in. objęcie obligacji przez bank w ramach umów gwarancyjnych. Obligacje będą niezabezpieczone, na okaziciela, oprocentowane stałą lub zmienną stopą, z terminem zapadalności do 60 miesięcy i zarejestrowane w KDPW.

12 maja 2025 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 663 obligacji serii DOMDET4250925 o łącznej wartości nominalnej 663 tys. zł.

16 maja 2025 r. wyemitowano 135 tys. obligacji serii DOMDEM1160530 o wartości nominalnej 135 mln zł, z wykupem w maju 2030 r. i oprocentowaniem opartym na WIBOR 6M + 1,40%. Środki przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

KREDYTY

W pierwszym półroczu 2025 roku Spółka nie zawierała nowych umów kredytowych ani nie rozwiązywała dotychczasowych. W okresie tym podpisano natomiast trzy aneksy do obowiązujących umów kredytowych. W dniu 20 lutego 2025 roku, na mocy aneksu zawartego z ING Bankiem Śląskim S.A., zwiększono kwotę kredytu złotowego do 75 mln zł oraz wydłużono okres dostępności limitu kredytowego do 14 listopada 2027 roku. Z kolei 25 czerwca 2025 roku zawarto aneks do umowy wielocelowego limitu kredytowego z PKO Bankiem Polskim S.A., w wyniku którego limit ten został zwiększony do 300 mln zł, a jego dostępność przedłużona do 26 lutego 2029 roku. Dom Development S.A. może korzystać z całego limitu, natomiast Euro Styl S.A. – do kwoty 50 mln zł. Trzeci aneks podpisano 27 czerwca 2025 roku z mBank S.A. w ramach umowy ramowej „Umbrella Wieloproduktowa”. W wyniku jego zawarcia zwiększono limit kredytowy do 250 mln zł i wydłużono jego dostępność do 29 stycznia 2029 roku. Z limitu tego mogą korzystać: Dom Development S.A. (do 250 mln zł), Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (do 60 mln zł) oraz Euro Styl S.A. (do 100 mln zł). Dostępne dla Spółki źródła finansowania, obejmujące 770 mln zł w ramach linii kredytowych oraz 744 mln zł z tytułu wyemitowanych obligacji, zapewniają Grupie Dom Development komfortową sytuację płynnościową oraz elastyczność w prowadzeniu i rozwoju działalności

STRATEGIA ESG DOM 2030

Grupa Kapitałowa wdrożyła wszystkie założenia przyjęte na 2024 rok w Strategii ESG DOM 2030. Uruchomiono Program "Miejska Zielen", który zakłada realizację co najmniej jednego ogólnodostępnego terenu zieleni na każdym z rynków. Na jego realizację w 2024 r. Grupa przeznaczyła ponad 6 mln zł. Jako pierwszy deweloper w Polsce, Dom Development wprowadził do swojej oferty "Program bez Barier" - pakiet wykończeniowy, który oferuje rozwiązania zwiększające komfort i bezpieczeństwo seniorów i osób o ograniczonej mobilności.

Grupa Kapitałowa zrealizowała wiele szeroko zakrojonych inicjatyw ekologicznych, społecznych i związanych z łańcem korporacyjnym, które wiążą się z realizacją celów strategicznych na kolejne lata. W 2024 roku spółka m.in.:

- osiągnęła cel ponad 30% redukcji emisji CO₂ w zakresie 1 i 2 w przeliczeniu na lokal w budowie,
- kontynuowała wdrażanie Zielonej Karty Inwestycji (94% projektów wprowadzanych do budowy było zgodnych ze standardem) we wszystkich miastach,
- zasadziła na terenach swoich osiedli, a także na terenach miejskich ponad 130 tys. drzew i krzewów, a także ponad 78 tys. bylin, pnączy i traw ozdobnych,
- zwiększyła udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii do 18%,

- zamontowała instalacje fotowoltaiczne o łącznej mocy 304 kWp,
- zrealizowała ponad 1200 mieszkań na terenach zdegradowanych,
- kontynuowała realizację inwestycji spełniających wymogi miasta 15-minutowego (80% projektów spełnia kryteria),
- przekazała na działalność dobroczynną prawie 4,5 mln zł, z czego ponad 3,5 mln zł przeznaczono na pomoc osobom dotkniętym wojną w Ukrainie,
- 25% zwiększyła wydatki na BHP, których łączna suma wyniosła ponad 3,5 mln zł.

Kolejnym krokiem realizacji Strategii ESG DOM 2030 będą działania wdrażane w roku 2025, tj. Standard Zielonych Zamówień, który wprowadzi zasady gospodarki o obiegu zamkniętym i ustrukturyzuje kwestie wymogów zrównoważonego rozwoju podczas kontraktacji oraz Strategia HR, która obejmie m.in. kompleksowy system monitorowania luki płacowej.

Pełna treść Strategii DOM 2030 oraz podsumowanie dotyczące jej realizacji są udostępnione na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/esg>.

RAPORTOWANIE NIEFINANSOWE

Zgodnie z założeniami Strategii ESG DOM 2030, Zarząd Grupy Dom Development S.A. zobowiązał się do wdrożenia systemu raportowania zrównoważonego rozwoju. W marcu 2025 r. Grupa Kapitałowa, w ramach skonsolidowanego sprawozdania z działalności, opublikowała oświadczenie dotyczące zrównoważonego rozwoju. Formalną podstawą sprawozdania jest ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), która implementuje wytyczne Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r., w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (Dz. U. UE. L. z 2022 r. Nr 322, str. 15) (Corporate Sustainability Reporting Directive – Dyrektywa CSRD). Dyrektywa ta została wdrożona do krajowego porządku prawnego poprzez przepisy zawarte w ustawie z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 1863).

Przeprowadzony przez Grupę Dom Development w 2024 roku proces oceny istotności pozwolił na identyfikację istotnych oddziaływań, ryzyk oraz szans ujawnionych w procesie raportowania zrównoważonego rozwoju za 2024 rok. Proces ten obejmował zarówno jakościowe, jak i ilościowe dane wejściowe od wewnętrznych i zewnętrznych interesariuszy. Metodyka, według której wykonano badanie jest zgodna z wymogami dyrektywy CSRD oraz standardami raportowania European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Metodyka uwzględnia zasadę podwójnej istotności, co oznacza, że podczas badania uwzględniona została istotność zagadnień z perspektywy istotności wpływu, jaki wywiera Grupa na ludzi i środowisko oraz z perspektywy istotności finansowej, czyli wpływu danego zagadnienia zrównoważonego rozwoju na sytuację finansową jednostki, jej wyniki finansowe, przepływy pieniężne, dostęp do finansowania lub koszt kapitału w krótko-, średnio- lub długoterminowej perspektywie czasowej.

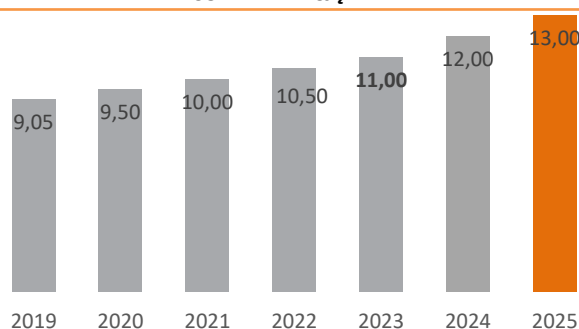
W pierwszym półroczu 2025 roku nie zidentyfikowano nowych istotnych okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na kwestie zrównoważonego rozwoju w Grupie.

REKORDOWA DYWIDENDA

W dniu 12 czerwca 2025 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 13 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 25 czerwca 2025 roku, zaś wypłatę ustalono na 3 lipca 2025 roku.

Dom Development w 2024 roku po raz drugi w historii wypłacił zaliczkę na poczet dywidendy za rok bieżący w wysokości 6,00 zł na każdą akcję, w łącznej kwocie 155mln zł. Za 2024 rok Spółka wypłaciła więc akcjonariuszom łącznie 335 379 tys. zł, tj. 62% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2024 rok i 84% zysku

DYWIDENDA WYPŁACONA NA AKCJĘ



netto Spółki za 2024 rok. Część zysku netto Spółki za rok 2024 w kwocie 335 379 tys. zł, tj. 13 zł na jedną akcję, przeznaczono na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 791 tys. zł, tj. 6,00 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2024 r., wypłacona w 2025 roku dywidenda za rok 2024 dla akcjonariuszy wyniosła 180 589 tys. zł.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 83 640 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki.

Wypłata dywidendy pozostaje w pełnej zgodzie z polityką dywidendową Dom Development S.A., ogłoszoną 3 kwietnia 2013 roku, która przewiduje systematyczny wzrost wartości

wypłacanych świadczeń na rzecz akcjonariuszy. Zarząd konsekwentnie deklaruje chęć kontynuacji tej strategii, dążąc do maksymalizacji korzyści dla akcjonariuszy, przy jednoczesnym utrzymaniu solidnej kondycji finansowej Spółki oraz wysokiego poziomu płynności.

Zdaniem Zarządu, wysoki poziom zwrotu z kapitału własnego (ROE), osiągany zarówno przez Spółkę, jak i całą Grupę, stanowi podstawę do dalszego plasowania się Dom Development wśród liderów rynku giełdowego pod względem atrakcyjności dywidendowej. Jednocześnie część wypracowanego zysku przeznaczana jest na wzmacnianie bilansu oraz finansowanie dalszego rozwoju działalności operacyjnej.

2.2 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

SPRZEDAŻ

Na początku 2025 roku utrzymały się tendencje widoczne pod koniec poprzedniego roku – w szczególności stabilizacja cen mieszkań na rynku pierwotnym, wynikająca z dość dobrze zbilansowanego stosunku popytu do podaży. Mimo rozpoczęcia procesu obniżania stóp procentowych, wciąż trudno przewidzieć zarówno moment, jak i zakres kolejnych decyzji w tym zakresie, a także określić, na ile silny i trwały okaże się wzrost zainteresowania zakupem mieszkań w nadchodzących kwartałach. W międzyczasie podaż lokali oferowanych przez deweloperów w największych polskich miastach osiągnęła rekordowy poziom, co przełożyło się na wydłużenie czasu potrzebnego do sprzedaży mieszkań i dalszą stabilizację cen. W obecnych warunkach rynkowych Grupa Dom Development wypracowała bardzo dobre wyniki, utrzymując wysoką dynamikę sprzedaży. W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa sprzedała łącznie 2 033 lokale, co oznacza wzrost o 4% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Sprzedaż nadal była zdominowana przez rynek warszawski, gdzie Dom Development S.A. – lider stołecznego rynku mieszkaniowego – sprzedał 869 mieszkań w ciągu sześciu miesięcy.

W tym samym czasie spółka Euro Styl S.A. utrzymała wynik z ubiegłego roku, sprzedając 499 lokali.

Dom Development Wrocław odnotował 15-procentowy wzrost sprzedaży rok do roku, natomiast w Krakowie liczba sprzedanych lokali spadła do 228.

Zarząd Grupy uznaje te wyniki za zadowalające, zwłaszcza w kontekście aktualnej sytuacji gospodarczej i uwarunkowań

SPRZEDAŻ LOKALI	I POŁ. 2025	I POŁ. 2024	ZMIANA
Warszawa	869	830	5%
Dom Development S.A.			
Trójmiasto	499	500	0%
Euro Styl S.A.			
Wrocław	437	379	15%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.			
Kraków	228	245	(7)%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.			
Grupa Kapitałowa	2 033	1 954	4%
Dom Development S.A.			

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

rynkowych. W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa wzmocniła swoją pozycję konkurencyjną, zwiększając udział w rynku.

W minionym okresie szczególnego znaczenia nabrały rozpoznawalna marka oraz stabilna sytuacja finansowa Grupy – czynniki, które wyróżniają ją na tle branży. Były one istotne dla wielu klientów, którzy decydowali się na zakup nieruchomości jako formę zabezpieczenia kapitału przed inflacją.

W strukturze sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2025 roku 53% transakcji zostało sfinansowanych kredytem hipotecznym, a 47% stanowiły zakupy gotówkowe. Pokazuje to, że poprawiające się warunki kredytowe wyraźnie wspierają decyzje zakupowe klientów i przyczyniają się do zwiększenia aktywności na rynku pierwotnym.

OFERTA GRUPY

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. posiadała w swojej ofercie łącznie 3 778 lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego oznacza to wzrost o 30%, co świadczy o skutecznej realizacji strategii zabezpieczenia podaży w warunkach zwiększonego popytu na rynku mieszkaniowym.

W przekroju geograficznym największy wolumen oferty utrzymywany był w Warszawie – kluczowym rynku Grupy – gdzie dostępnych było 1 332 lokale, co oznacza wzrost o 31% rok do roku. W Krakowie poziom oferty pozostał stabilny na poziomie 652 lokali, co odzwierciedla utrzymującą się równowagę między podażą a popytem w tym regionie. We Wrocławiu oferta wyniosła 753 lokale, co również stanowi solidny poziom operacyjny w kontekście lokalnej dynamiki sprzedaży.

Na szczególne wyróżnienie zasługuje rynek Trójmiasta, gdzie odnotowano istotny, 71-procentowy wzrost liczby lokali w ofercie, do poziomu 1 041 jednostek. Jest to efekt zarówno zwiększonej aktywności inwestycyjnej Grupy, jak i rosnącego znaczenia Trójmiasta jako obszaru o wysokim potencjale popytowym. Rozbudowa oferty w tym regionie stanowi istotny element dywersyfikacji geograficznej Grupy oraz sprzyja dalszemu umacnianiu pozycji rynkowej.

Zarząd Spółki ocenia poziom oraz strukturę oferty Grupy na koniec pierwszego półrocza 2025 roku jako bezpieczne i dopasowane do

LOKALE W OFERCIE	30.06. 2025	30.06. 2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 332	1 020	31%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 041	610	71%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	753	648	16%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	652	637	2%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 778	2 915	30%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

aktualnych realiów rynkowych. W branży deweloperskiej za zdrowy i zrównoważony poziom podaży przyjmuje się wolumen odpowiadający prognozowanej rocznej sprzedaży. W tym kontekście, oferta Grupy Dom Development S.A. – mimo wzrostów – pozostaje poniżej poziomu równowagi, co z jednej strony potwierdza wysoką chłonność rynku, a z drugiej uzasadnia dalsze zwiększanie aktywności inwestycyjnej w nadchodzących okresach.

LOKALE W BUDOWIE

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa osiągnęła znaczącą skalę działalności inwestycyjnej, prowadząc budowę łącznie 8 270 lokali mieszkalnych. Jest to rezultat konsekwentnie realizowanej strategii rozwoju oraz efektywnego zarządzania portfelem inwestycyjnym, mimo zróżnicowanych warunków rynkowych w poszczególnych aglomeracjach.

W analizowanym okresie Grupa przystąpiła do realizacji nowych inwestycji obejmujących 19 projektów, w ramach których powstanie 1 942 lokali mieszkalnych. Na szczególną uwagę zasługuje sytuacja w Warszawie – największym i jednocześnie najbardziej wymagającym rynku nieruchomości w Polsce – gdzie z uwagi na przedłużające się procesy administracyjne oraz ograniczoną dostępność atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych, Dom Development S.A. dostosował skalę działalności do aktualnych realiów rynkowych. Na koniec czerwca 2025 roku Spółka prowadziła w stolicy budowę 3 424 lokali, co oznacza spadek o 4% względem analogicznego okresu roku poprzedniego.

Z kolei w Trójmieście Grupa zanotowała istotny wzrost aktywności inwestycyjnej. Na koniec pierwszego półrocza 2025 roku w regionie tym realizowano budowę 2 303 lokali, co stanowi wzrost o 15% w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 roku. W Krakowie natomiast skala działalności inwestycyjnej utrzymała się na stabilnym poziomie – Dom Development Kraków kontynuował budowę 1 173 lokali, co odzwierciedla konsekwencję w utrzymywaniu zrównoważonego tempa rozwoju na tym rynku.

Wszystkie inwestycje realizowane były zgodnie z przyjętymi harmonogramami oraz założeniami kosztowymi, co pozwoliło na

utrzymanie zadowalającego poziomu rentowności projektów. Niezaprzeczalnym atutem Grupy w obszarze realizacji inwestycji pozostaje posiadanie własnych generalnych wykonawców. Spółki wykonawcze działające w strukturach Grupy odpowiadały za realizację projektów z zachowaniem wysokich standardów jakościowych, które stanowią znak rozpoznawczy Dom Development, a także przy zachowaniu konkurencyjnych kosztów, co dodatkowo wzmacniało przewagę konkurencyjną Grupy na rynku deweloperskim.

LOKALE W BUDOWIE	30.06. 2025	30.06. 2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	3 424	3 585	(4)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	2 303	1 994	15%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 370	1 616	(15)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 173	1 176	0%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	8 270	8 371	(1)%

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

PRZEKAZANIA

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. przekazała klientom 1 595 lokali, co oznacza spadek o 3% w porównaniu do tego samego okresu roku 2024. Największy udział w liczbie przekazania miały inwestycje realizowane we Wrocławiu – tam nabywcy odebrali 624 lokale. W Trójmieście przekazano 392 mieszkania, natomiast w Warszawie – 497. W krakowskiej spółce Grupy liczba przekazanych lokali spadła o 43% względem pierwszego półrocza ubiegłego roku.

Przekazywanie gotowych mieszkań stanowi istotny element wpływający na wyniki finansowe Spółki i całej Grupy. Sprawna i terminowa realizacja inwestycji w pierwszej połowie 2025 roku pozwoliła osiągnąć liczbę przekazania zgodną z założeniami Zarządu, co wspiera realizację rocznego planu. Warto podkreślić, że znaczna część przekazania została zaplanowana na czwarty kwartał bieżącego roku, co może mieć istotny wpływ na wyniki Grupy w dalszej części 2025 roku..

Liczba przekazywanych lokali jest bezpośrednio uzależniona od harmonogramów realizacji poszczególnych inwestycji. W pierwszym półroczu Grupa zakończyła budowę 9 projektów, obejmujących łącznie 1 249 lokali. Na dzień 30 czerwca 2025 roku

w portfelu Grupy znajdowało się 5 418 sprzedanych, lecz jeszcze nieprzekazanych mieszkań, o łącznej wartości 4 065 mln zł.

PRZEKAZANIA LOKALI	I POŁ. 2025	I POŁ. 2024	ZMIANA
Warszawa	497	1 088	(54)%
Dom Development S.A.			
Trójmiasto	392	356	10%
Euro Styl S.A.			
Wrocław	624	48	1 200%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.			
Kraków	82	145	(43)%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.			
Grupa Kapitałowa	1 595	1 637	(3)%
Dom Development S.A.			

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

BANK ZIEMI

Bank ziemi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. obejmuje grunty przeznaczone pod realizację przyszłych inwestycji mieszkaniowych, które znajdują się na różnych etapach przygotowania – od zakupu i zabezpieczenia własności, po zaawansowany proces projektowania i uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych. Potencjał sprzedażowy Grupy w kolejnych latach zależy bezpośrednio od liczby lokali planowanych do realizacji na gruntach już posiadanych lub kontrolowanych oraz od skali projektów aktualnie będących w budowie. Te trzy elementy razem tworzą podstawę trwałego i przewidywalnego rozwoju operacyjnego oraz finansowego Spółki i całej Grupy Kapitałowej.

Z perspektywy Zarządu, zasoby gruntów posiadanych przez spółki deweloperskie wchodzące w skład Grupy są odpowiednio dostosowane do przyjętych planów inwestycyjnych – zarówno pod względem wolumenu, jak i struktury geograficznej oraz przeznaczenia urbanistycznego. Strategiczne podejście Grupy zakłada utrzymywanie banku ziemi na poziomie zapewniającym nieprzerwaną możliwość prowadzenia działalności deweloperskiej przez okres co najmniej trzech lat. Taki horyzont planistyczny umożliwia elastyczne dostosowywanie podaży do zmieniających się warunków rynkowych oraz pozwala na utrzymanie wysokiej efektywności operacyjnej.

W kontekście ograniczającej się dostępności atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w największych aglomeracjach, Zarząd dostrzega konieczność coraz szerszego wykorzystania terenów już zurbanizowanych. Przekłada się to na rosnącą liczbę projektów rewitalizacyjnych realizowanych przez spółki Grupy, które wpisują się zarówno w cele zrównoważonego rozwoju, jak i w potrzeby społeczności miejskich oraz lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego.

Warto podkreślić, że sytuacja na rynku gruntów znacząco różni się pomiędzy poszczególnymi miastami. Największe wyzwania w zakresie pozyskiwania terenów pod nowe inwestycje

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	30.06. 2025	30.06. 2024	ZMIANA
Warszawa	9 358	10 637	(12)%
Dom Development S.A.			
Trójmiasto	5 547	4 733	17%
Euro Styl S.A.			
Wrocław	2 289	2 006	14%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.			
Kraków	1 801	1 382	30%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.			
Grupa Kapitałowa	18 995	18 758	1%
Dom Development S.A.			

Liczba lokali – mieszkań i lokali usługowych

mieszkaniowe występują w Warszawie, gdzie trudności te wynikają z wielu czynników, w tym: skomplikowanych uwarunkowań prawnych wynikających z historii własności nieruchomości, ograniczonej liczby działek dostępnych pod zabudowę mieszkaniową oraz wysokiego poziomu konkurencji rynkowej. Dodatkowo procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę są czasochłonne i obciążone dużym ryzykiem regulacyjnym.

Wobec tych uwarunkowań Spółka przyjęła elastyczny i wieloetapowy model nabywania gruntów, który pozwala na zabezpieczenie tzw. gruntów kontrolowanych. W przypadku tego typu transakcji Dom Development S.A. zawiera umowy

przedwstępne lub warunkowe, które zapewniają możliwość nabycia nieruchomości w przyszłości – po spełnieniu określonych warunków formalnoprawnych. Pozwala to na wcześniejsze zabezpieczenie lokalizacji i przygotowanie projektów inwestycyjnych z odpowiednim wyprzedzeniem. Dzięki takiej strategii, Spółka może niezwłocznie po sfinalizowaniu zakupu gruntu przystępować do realizacji inwestycji, co znacząco skraca czas wejścia z nową ofertą na rynek.

Zgodnie z założeniami strategicznymi Zarządu, bank ziemi poszczególnych spółek Grupy jest utrzymywany na poziomie optymalnym i bezpiecznym, co umożliwia niezakłócone prowadzenie działalności deweloperskiej we wszystkich obsługiwanych aglomeracjach. Grupa posiada aktualnie wysokiej

jakości zasoby gruntów w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu oraz Trójmieście – zarówno pod względem lokalizacji, jak i potencjalnej chłonności projektowej.

W ocenie Zarządu, posiadany bank ziemi stanowi solidną podstawę do kontynuowania wzrostu Grupy w nadchodzących latach i pozwoli na utrzymanie pozycji lidera na rynkach lokalnych, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności operacyjnej i strategicznej w warunkach dynamicznie zmieniającego się otoczenia rynkowego.

2.3 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY W DRUGIEJ POŁOWIE 2025 ROKU

OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYK ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

Sytuacja na rynku mieszkaniowym wykazuje silne uzależnienie od poziomu stóp procentowych – historycznie niższe stopy sprzyjają zwiększonemu zainteresowaniu inwestycjami w nieruchomości oraz poprawiają dostępność finansowania hipotecznego, natomiast wyższe stopy działają hamująco na popyt. Po długim okresie stabilizacji kosztu pieniądza, trwającym od października 2023 roku, Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się w maju 2025 roku na obniżenie stopy referencyjnej o 0,5 punktu procentowego – do poziomu 5,25%, a następnie w lipcu 2025 r. o kolejne 0,25 pkt proc., do poziomu 5,00%. W konsekwencji, referencyjny wskaźnik WIBOR 3M, istotny z punktu widzenia kredytów hipotecznych, obniżył się z poziomu 5,85% w czerwcu 2024 roku do 5,22% w czerwcu 2025 roku. Chociaż nominalny poziom stóp procentowych pozostaje nadal relatywnie wysoki, obserwowany trend ich stopniowego obniżania może sprzyjać poprawie warunków kredytowych w drugiej połowie roku.

W analizowanym okresie – pierwszym półroczu 2025 roku – rynek kredytów hipotecznych charakteryzował się wysoką aktywnością, mimo braku wdrożenia nowych instrumentów wsparcia kredytobiorców. W czerwcu 2025 roku o kredyt hipoteczny ubiegało się łącznie 37,47 tys. osób, co oznacza wzrost o 36,6% w stosunku do analogicznego miesiąca roku poprzedniego, kiedy to liczba wnioskodawców wyniosła 27,44 tys. W porównaniu do maja 2025 r. liczba składanych wniosków była jednak niższa – odnotowano spadek o 3,0%.

Średnia kwota, o którą wnioskowano w przypadku kredytów mieszkaniowych w czerwcu 2025 roku, osiągnęła poziom 477,01 tys. zł. Wartość ta była o 7,7% wyższa niż w czerwcu 2024 roku oraz o 2,0% wyższa niż miesiąc wcześniej. W czerwcu w

porównaniu do maja br. nieznacznie spadła liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy, ale w ujęciu rocznym wzrosła o ponad 1/3. Zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi wzrasta w odpowiedzi na rozpoczęty cykl obniżek stóp procentowych oraz związane z nim oczekiwania dalszego luzowania polityki monetarnej. Obniżki stóp zwiększają dostępność finansowania, co stanowi istotny impuls do wzmożonej aktywności kredytobiorców na rynku nieruchomości.

Przeciętna wysokość wnioskowanego finansowania w czerwcu br. osiągnęła rekordowy poziom 477,01 tys. zł – najwyższy w historii. W ocenie Zarządu można przypuszczać, że w najbliższych miesiącach nastąpi powolny wzrost sprzedaży mieszkań, zwłaszcza w segmencie popularnym, który będzie związany z coraz większą dostępnością kredytów hipotecznych.

Klienci w związku z poprawą swojej zdolności kredytowej coraz częściej decydują się zakup rodzinnych mieszkań trzy i czteropokojowych. Potencjalne dalsze obniżki stóp procentowych w Polsce będą pozytywnie wpływały na rynek mieszkaniowy.

W ocenie Zarządu, Dom Development S.A. oraz spółki tworzące Grupę Kapitałową, dzięki silnej pozycji rynkowej w segmencie mieszkań wyższej klasy, rozpoznawalnej marce oraz konsekwentnej realizacji założeń strategicznych, posiadają stabilne fundamenty umożliwiające skuteczne dostosowanie się do zmian otoczenia gospodarczego i utrzymanie odporności na wahania cyklu koniunkturalnego w branży deweloperskiej.

INFLACJA

W czerwcu 2025 roku inflacja bazowa (po wyłączeniu cen żywności i energii) wyniosła 3,4% r/r, co oznacza lekki wzrost względem 3,3% w maju i zakończenie trwającego od ponad roku trendu spadkowego. Wskaźnik CPI (ogólny indeks cen towarów i usług konsumpcyjnych) ukształtował się na poziomie 4,1% r/r,

wzrastając nieznacznie w porównaniu do 4,0% zanotowanego w maju. Miesięczna zmiana CPI wyniosła 0,1%, co sygnalizuje utrzymującą się stabilizację tempa wzrostu cen konsumpcyjnych.

Zgodnie z najnowszą projekcją inflacyjną Narodowego Banku Polskiego z lipca 2025 roku, inflacja CPI ma się w 2025 roku ukształtować w przedziale 3,9–6,6%, a w 2026 roku w przedziale 1,3–4,1%. Inflacja bazowa ma również utrzymać się w górnych granicach celu inflacyjnego w horyzoncie projekcji.

Warto zaznaczyć, że nieruchomości pozostają jedną z najczęściej wybieranych form ochrony kapitału przed inflacją. W Grupie Dom Development, udział transakcji gotówkowych w sprzedaży w pierwszym półroczu 2025 roku wyniósł 47%, co oznacza nieznaczny spadek względem analogicznego okresu roku poprzedniego (55%). Wysoka inflacja, nadal silny rynek najmu oraz niepewność inwestycyjna w innych segmentach rynku sprzyjają utrzymaniu wysokiego zainteresowania lokowaniem środków w nieruchomości.

Po stronie kosztowej, inflacja w sposób umiarkowany wpływała na warunki działalności Grupy w omawianym okresie. W czerwcu 2025 roku krajowy rynek materiałów budowlanych kontynuował proces stabilizacji. Średnia dynamika cen w ujęciu rocznym wyniosła –0,9%, co oznacza dalszy, choć już minimalny spadek cen – najniższy regres od 10 miesięcy. W ujęciu miesiąc do

miesiąca ceny pozostały praktycznie bez zmian, co może sugerować zbliżające się zakończenie fazy spadków cen w tej kategorii. Jednocześnie na działalność podwykonawców nadal wpływają relatywnie wysokie ceny paliw i energii oraz utrzymująca się presja płacowa.

Grupa Dom Development, dzięki wykorzystaniu własnych generalnych wykonawców, optymalizuje proces budowlany już od fazy planowania inwestycji. Model ten pozwala nie tylko na osiąganie efektów skali, lecz także na stałą współpracę z zaufanymi podwykonawcami i budowanie długofalowych relacji opartych na partnerstwie i przewidywalności. Stanowi to istotną przewagę konkurencyjną Spółki.

W opinii Zarządu, przyjęty model operacyjny pozwala w znacznym stopniu ograniczać wpływ rosnących kosztów realizacyjnych i zapewniać Grupie odpowiedni poziom rentowności prowadzonej działalności.

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

Prowadzenie działalności deweloperskiej wiąże się z koniecznością angażowania znacznych środków finansowych w długim horyzoncie czasowym. W związku z tym Zarząd Spółki przykłada szczególną wagę do utrzymania wysokiego poziomu płynności zarówno na poziomie jednostkowym, jak i całej Grupy Kapitałowej.

W ocenie Zarządu, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. charakteryzuje się ograniczoną ekspozycją na ryzyko związane z niedoborem kapitału. Pozycja finansowa Grupy – obejmująca niski poziom zadłużenia netto, wysoki poziom dostępnych środków pieniężnych oraz niezmiennie wysoką ocenę wiarygodności kredytowej ze strony instytucji finansowych –

zapewnia jej istotną przewagę konkurencyjną oraz bezpieczeństwo realizacji planów inwestycyjnych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 870 mln zł (w tym 134 mln zł zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych), jak również niewykorzystanymi liniami kredytowymi o łącznej wartości 715 mln zł. Jednocześnie poziom zadłużenia odsetkowego Grupy wynosił 799 mln zł, z czego jedynie 209 mln zł stanowiło zadłużenie krótkoterminowe. W rezultacie Grupa utrzymywała dodatnie saldo gotówki netto na poziomie 71 mln zł.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Kondycja rynku mieszkaniowego pozostaje silnie skorelowana z sytuacją na rynku pracy. Polska utrzymuje się w gronie państw Unii Europejskiej o najniższym poziomie bezrobocia, co stanowi istotny czynnik wspierający stabilność popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na rynku pracy w Polsce w pierwszym półroczu 2025 roku stanowiła istotne wsparcie dla utrzymania stabilnego poziomu popytu na rynku mieszkaniowym, w szczególności w dużych aglomeracjach, w których działa Grupa.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, stopa bezrobocia rejestrowanego w czerwcu 2025 roku wyniosła 5,1%, pozostając na relatywnie niskim i stabilnym poziomie. Rynek pracy w miastach takich jak Warszawa, Trójmiasto, Wrocław czy Kraków – będących głównymi obszarami działalności Grupy – charakteryzował się jeszcze niższym poziomem bezrobocia, poniżej tzw. naturalnej stopy bezrobocia.

Wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw utrzymał się na wysokim poziomie – w

pierwszym półroczu 2025 roku dynamika roczna wyniosła 11,7%. Pomimo obserwowanej tendencji do wygładzania tempa wzrostu płac, ich realny poziom – wspierany przez malejącą presję inflacyjną – przyczyniał się do wzrostu siły nabywczej konsumentów. Czynniki te miały pozytywny wpływ na skłonność gospodarstw domowych do podejmowania decyzji o zakupie mieszkań, zarówno w segmencie klientów indywidualnych, jak i inwestycyjnych.

Z perspektywy Grupy, istotnym aspektem pozostaje wpływ stabilności zatrudnienia na zdolność kredytową oraz na decyzje zakupowe klientów korzystających z finansowania zewnętrznego. Oczekiwania konsumentów co do trwałości zatrudnienia oraz wzrostu dochodów są kluczowe dla kontynuacji pozytywnego trendu sprzedaży mieszkań w kolejnych okresach.

W ocenie Zarządu Spółki, wysoka aktywność zawodowa i stabilność zatrudnienia w największych ośrodkach miejskich, w połączeniu z obserwowanym wzrostem wynagrodzeń, pozostają jednym z kluczowych czynników wspierających fundamenty popytu na rynku mieszkaniowym. Działalność Grupy,

skoncentrowana na najbardziej rozwiniętych rynkach lokalnych, pozwala w pełni korzystać z tych sprzyjających warunków makroekonomicznych.

STOPA WZROSTU GOSPODARCZEGO

Rynek mieszkaniowy stanowi cykliczny segment gospodarki, a sytuacja w branży deweloperskiej pozostaje w dużym stopniu powiązana z tempem wzrostu produktu krajowego brutto.

W pierwszym półroczu 2025 r. Polska kontynuowała stabilny wzrost gospodarczy – w I kwartale realne PKB wzrosło o 3,2% rdr (0,7% k/k), co potwierdza odporność krajowej gospodarki. Prognozy makroekonomiczne na cały rok pozostają optymistyczne – Komisja Europejska zakłada wzrost PKB na poziomie 3,3% w 2025 r., zaś inne instytucje – takie jak EBRD i CBRE – przewidują dynamikę wynoszącą około 3,3–3,4%.

Wzrost gospodarczy wspierany jest przede wszystkim przez silną konsumpcję prywatną i publiczną, korzystne tendencje na rynku

pracy, rosnące płace realne oraz łagodzenie presji inflacyjnej. Choć pierwsze miesiące 2025 r. przyniosły spadek inflacji i obniżki stóp procentowych, pewne ryzyko nadal stanowią zmiany regulacyjne i globalne czynniki ekonomiczne.

Ewentualne spowolnienie koniunktury w Polsce mogłoby wpłynąć na działalność Grupy, zwłaszcza w największych aglomeracjach, gdzie dominuje jej działalność deweloperska. Jednak – według oceny Zarządu – Dom Development S.A. wraz z Grupą Kapitałową dzięki silnej pozycji finansowej i dobrze rozwiniętej strukturze organizacyjnej wykazują relatywnie wysoką odporność na wahania koniunkturalne.

REGULACJE PRAWNE

Zmiany regulacji prawnych, które weszły w życie w I półroczu 2025 roku oraz ogłoszone w tym czasie potencjalne przyszłe zmiany w prawie mogą bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność Spółek z Grupy i osiągnięte przez nie wyniki.

W dniu 7 maja 2025 roku weszły w życie przepisy zmieniające zmianie ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są one odpowiedzią na praktyczne trudności związane z utrzymaniem przez gminy terminów wprowadzenia Planów Ogólnych. Ustawa wydłuża do 30 czerwca 2026 r. obowiązywanie dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dzięki tej zmianie samorządy będą miały więcej czasu na dokończenie procedur sporządzania Planów Ogólnych, bez zawieszenia możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania Inwestorom decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wydłużeniu ulegnie również czas obowiązywania tzw. specustawy mieszkaniowej Lex Deweloper ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tzw. specustawy mieszkaniowej – specustawa utraci moc z dniem 1 lipca 2026 r. Innymi zmianami przewidzianymi w Ustawie jest m.in. umożliwienie przygotowania pierwszych planów ogólnych z pominięciem postanowień nieaktualnych strategii rozwoju, uzupełnienie przepisów przejściowych umożliwiających dokończenie trwających procedur ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowych prowadzonych na podstawie specustawy mieszkaniowej.

Przepisy te pozwolą na zachowanie ciągłości procesów projektowych i zmniejszą niepewność w zakresie potencjału zabudowy zarówno gruntów posiadanych w bankach ziemi Spółek z Grupy, jak i gruntów znajdujących się w procesie akwizycji.

W Sejmie znalazły się również propozycje zmian do specustawy mieszkaniowej dotyczące minimalnego współczynnika miejsc parkingowych, który po ostatniej nowelizacji tej ustawy wpłynął na zmniejszenie liczby inwestycji realizowanych w tej formule.

Postulowany jest szereg rozwiązań zastępujących dotychczasowy współczynnik 1,5 miejsca na jedno mieszkanie, polegających między innymi na możliwości ustalania indywidualnego wskaźnika przed radę gminy lub wyłączenie takiego wskaźnika w całości z ustawy.

Zarząd wskazuje, że utrzymanie dotychczasowych regulacji z obowiązującym minimalnym wskaźnikiem parkingowym zmniejsza atrakcyjność realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule specustawy, negatywnie wpływa na chłonność działek, posiadających potencjał do wykorzystania ich w ramach specustawy oraz wpływa na podwyższenie kosztów realizacji.

11 lipca weszły w życie przepisy zmieniające ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, potocznie zwaną ustawą deweloperską. Zmiana przepisów wymusza na deweloperach posiadanie własnej strony internetowej, na której publikowane będą ceny mieszkań oferowanych przez Spółki. Nowe regulacje wymuszają na spółkach codzienne aktualizowanie informacji o cenach, gromadzenie i publikowanie danych w zakresie cen historycznych oraz codzienne raportowanie zmian do systemu rządowego dane.gov.pl. Nowe regulacje wymusiły przebudowę systemów informatycznych Spółek z Grupy oraz rewizję dotychczasowej polityki sprzedażowej.

W czerwcu 2025 roku Ministerstwo Rozwoju i Technologii przekazało do konsultacji projekt nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i usytuowanie. Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiada, że budynki będą dzięki nim bardziej przyjazne mieszkańcom, bezpieczne i spełniające wymagania efektywności energetycznej. Warunki te dotyczą m.in. wprowadzenia standardu „bezemisyjnego” dla nowych budynków oraz wymogu wyposażania systemów technicznych w nowych budynkach w urządzenia zapewniające automatyczne sterowanie, regulację i monitorowanie. Wprowadzenie zmian wiąże się z wejściem w życie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, o której Grupa monitowała w

poprzednich sprawozdaniach. W projekcie znalazły się też regulacje dotyczące m.in. ochrony przeciwpożarowej budynków, które mają ograniczyć stosowanie niektórych rozwiązań techniczno-budowlanych, które sprzyjają niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się pożarów.

Celem wydania nowego rozporządzenia jest m.in. przyjęcie rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie, jak również przyspieszą i ułatwią proces realizacji inwestycji, będąc jednocześnie przejrzyste i zrozumiałe dla Inwestorów – czytamy w ocenie skutków regulacji. Nowe rozporządzenie ma usunąć utrudnienia spowodowane m.in. niejednoznacznością przepisów, która prowadziła do różnej interpretacji przez projektantów i organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Wyjaśnione mają być wątpliwości dotyczące m.in.: definicji kondygnacji podziemnej; szerokości dojazdu i dojazdu do działki budowlanej oraz do budynku; usytuowania miejsc postojowych dla samochodów oraz ich zgrupowań; stosowania przepisów w odniesieniu do budynków zabytkowych; nasłonecznienia i przesłaniania.

Ocena tych regulacji przez Zarząd pozostaje niezmienna - zmiany wpłyną negatywnie nie tylko na koszty realizacji inwestycji, ale także możliwość zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki, skutkować będą zmniejszeniem liczby mieszkań w inwestycji oraz spowodują wzrost średniej ceny wszystkich lokali, a w konsekwencji spowodują spadek dostępności mieszkań.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, pozwoleń oraz zgód wymaganych na różnych etapach procesu inwestycyjnego. Pomimo ostrożnego podejścia Grupy do planowania harmonogramów realizacyjnych, nie można całkowicie wyeliminować ryzyka opóźnień w uzyskaniu wymaganych decyzji, możliwości ich uchylecia bądź odmowy wydania, co może mieć wpływ na przebieg i terminowość realizacji zarówno prowadzonych, jak i planowanych inwestycji. Dodatkowym czynnikiem ryzyka są zmiany w otoczeniu legislacyjnym, które mogą prowadzić do konieczności korekty założonych terminów realizacji.

W celu zapewnienia ciągłości działalności operacyjnej oraz utrzymania szerokiej i zróżnicowanej oferty rynkowej, Grupa

utrzymuje bank ziemi o wysokiej jakości i odpowiedniej skali, pozwalający na prowadzenie działalności sprzedażowej przez okres około czterech lat.

Jednym z kluczowych elementów ograniczających ekspozycję Grupy na ryzyka związane z otoczeniem regulacyjnym i rynkowym jest stały monitoring zmian legislacyjnych oraz ich systematyczne uwzględnianie w harmonogramach i procesach decyzyjnych. Zarząd Spółki przykłada szczególną wagę do właściwej oceny potencjalnych projektów inwestycyjnych oraz bieżącej kontroli realizowanych przedsięwzięć, w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których konsekwentne stosowanie stanowi istotny element ładu korporacyjnego i zarządzania ryzykiem.

RYNKI DZIAŁALNOŚCI

Dom Development S.A. od wielu lat utrzymuje pozycję lidera na warszawskim rynku pierwotnym mieszkań. Warszawa, jako najważniejsze centrum gospodarcze, społeczne i akademickie w Polsce, cechuje się wysoką dynamiką rozwoju oraz silnym rynkiem pracy, co systematycznie przyciąga nowych mieszkańców. W rezultacie stołeczny rynek mieszkaniowy jest największy w kraju i charakteryzuje się najwyższym poziomem cen transakcyjnych.

Jednocześnie, rynek warszawski stawia przed deweloperami szereg wyzwań, wynikających głównie z ograniczonej dostępności gruntów inwestycyjnych o uregulowanym stanie prawnym, opóźnień w uchwalaniu dokumentów planistycznych oraz wydawaniu decyzji administracyjnych. W związku z tym, Zarząd Spółki podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka związanego z koncentracją działalności na rynku stołecznym poprzez rozwój geograficzny w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Spółka prowadzi działalność deweloperską również na rynkach Trójmiasta, Wrocławia oraz Krakowa, które – obok Warszawy – należą do najbardziej rozwiniętych rynków mieszkaniowych w Polsce. W opinii Zarządu, geograficzna dywersyfikacja działalności oraz rosnące znaczenie spółek zależnych w strukturze sprzedaży i wynikach finansowych Grupy stanowią skuteczny element strategii długoterminowego budowania wartości zarówno Spółki, jak i całej Grupy Kapitałowej. Strategia ta będzie konsekwentnie kontynuowana w kolejnych latach.

Spółka prowadzi działalność także w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie, tj. na czterech rynkach najbardziej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

Zdaniem Zarządu Spółki dywersyfikacja działalności Grupy i wzrost udziału podmiotów zależnych w strukturze jej sprzedaży oraz wynikach finansowych jest efektywną strategią budowania wartości Spółki i Grupy, która będzie kontynuowana w nadchodzących latach.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Jednym z kluczowych czynników sukcesu Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. pozostaje zdolność do systematycznego i przewidywalnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie. Działania te są realizowane z uwzględnieniem aktualnych warunków rynkowych, przy zachowaniu konkurencyjnych cen zakupu, co pozwala na osiąganie satysfakcjonujących marż w procesie sprzedaży.

W warunkach ograniczonej podaży gruntów z uregulowanym stanem prawnym i planistycznym, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach miejskich, umiejętność efektywnego zabezpieczania nowych lokalizacji inwestycyjnych stanowi istotny element przewagi konkurencyjnej Grupy na rynku mieszkaniowym.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku bank ziemi Grupy – obejmujący zarówno tereny w trakcie przygotowań inwestycyjnych, jak i działki już zabezpieczone – liczył niespełna 19 tys. lokali na czterech głównych rynkach działalności: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie. Zarząd Spółki ocenia ten

poziom jako odpowiedni w kontekście lokalnych uwarunkowań, w szczególności ze względu na długotrwałość procedur administracyjnych, zmienność przepisów wpływających na proces przygotowania inwestycji oraz warunki panujące na rynku finansowania mieszkaniowego.

Dzięki posiadanym zasobom gruntów Grupa może w sposób płynny i elastyczny uzupełniać swoją ofertę, odpowiadając na bieżące potrzeby rynkowe oraz utrzymując wiodącą pozycję na krajowym rynku deweloperskim. Zarząd Spółki przywiązuje dużą wagę do stałego zabezpieczania portfela gruntów na wszystkich rynkach, na których prowadzona jest działalność Grupy. W rezultacie Grupa dysponuje zróżnicowanym i rozbudowanym bankiem ziemi, zapewniającym stabilność operacyjną w dłuższej perspektywie. Efektywność działań w tym zakresie opiera się na wieloletnim doświadczeniu zespołów odpowiedzialnych za akwizycje oraz na silnej pozycji płynnościowej Grupy, która umożliwia szybką i skuteczną realizację nawet znacznych transakcji gruntowych.

OTRZYMANE NAGRODY

W pierwszym półroczu 2025 roku zarówno Grupa Kapitałowa Dom Development, jak i należące do niej spółki zostały docenione w licznych konkursach i zestawieniach. W ramach organizowanego po raz 26. przez „Puls Biznesu” rankingu Giełdowa Spółka Roku 2024, Dom Development zajął 3. miejsce w kategorii Kompetencje Zarządu, co stanowi uznanie dla strategii i działań spółki. W uzasadnieniu podkreślono, że „to wynik wysokiej oceny ze strony analityków, inwestorów instytucjonalnych, maklerów i zarządzających funduszami, a także uznanie dla strategii i działań spółki na przestrzeni ostatniego roku”. Dobre i stabilne wyniki finansowe Grupy Dom Development zapewniły jej kolejne wyróżnienia w zestawieniu „Gwiazdy Rankingu Buildera”. W oparciu o dane finansowe za lata 2019-2023, Grupa została nagrodzona w czterech kategoriach: Największe przychody, Największy zysk, Niezmiennie na szczycie, Największe przychody w województwie mazowieckim. Dom Development kolejny rok z rzędu został także doceniony przez kapitułę konkursu „Wizjery”, organizowanego przez Grupę Morizon-Gratka. W tym prestiżowym plebiscycie firma otrzymała nagrodę specjalną za „Wybitne partnerstwo i strategiczny wpływ na rozwój rynku nieruchomości”, a także wyróżnienie za „Całokształt pracy na rynku nieruchomości dla dewelopera”. Ponadto, wyróżnienie w kategorii „Najlepsza wizualizacja inwestycji” zdobyła trójmiejska spółka z Grupy – Euro Styl.

Uznanie dla działalności Dom Development idzie w parze z sukcesami inwestycji Grupy, które zdobyły wysokie lokaty w

ogólnopolskich plebiscytach. W Rankingu Inwestycji 2024, przygotowanym przez portal RynekPierwotny.pl, aż cztery projekty Grupy znalazły się w czołówce najpopularniejszych inwestycji w poszczególnych aglomeracjach: Mokotów Sportowy w Warszawie, Braniborska 80 we Wrocławiu, Apartamenty Park Matecznego w Krakowie i DOKI Living w Gdańsku. Z kolei miesięcznik „Builder” w konkursie TopBuilder dla najlepszych przedsięwzięć w branży budowlanej w 2025 roku wyróżnił I etap stołecznych Apartamentów Literacka, zrealizowany przez Dom Construction.

Grupa Dom Development z roku na rok realizuje kolejne cele zrównoważonego rozwoju w ramach Strategii ESG DOM 2030, a jej proekologiczne i społeczne inicjatywy spotykają się z rosnącym zainteresowaniem ze strony ekspertów oraz organizacji branżowych. W tegorocznym raporcie „Odpowiedzialny biznes w Polsce 2024. Dobre praktyki”, opracowanym przez Forum Odpowiedzialnego Biznesu, umieszczono trzy przykłady działań realizowanych przez Dom Development w 2024 roku: usługę wykończenia mieszkań „Bez barier” dla osób o ograniczonej mobilności, program nasadzeń i rewitalizacji terenu „Miejska Zieleń” i wrocławski konkurs architektoniczny dla studentów Dobra Przestrzeń. Grupa została także nominowana w tegorocznej edycji CSR Poland Awards w kategorii Community Engagement za realizację projektu domu dla ukraińskich uchodźców wewnętrznych w Irpieniu pod Kijowem.

RYZYKA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Podczas realizacji procesu analizy podwójnej istotności, Grupa zidentyfikowała szereg zagrożeń związanych ze zmianami klimatu, kwestiami społecznymi i zarządzczymi. Podzielono je na zagrożenia fizyczne i przejściowe. Zidentyfikowano również

szereg szans. Ryzyka i szanse związane z ESG mają znaczenie dla kształtowania strategii i planowania finansowego Grupy. Zidentyfikowane ryzyka zostały umieszczone w rejestrze ryzyk stanowiącym element polityki zarządzania ryzykiem.

Zaadresowano także działania zmierzające do mitygacji tych ryzyk. Grupa korzystając z dostępnych krajowych prognoz w zakresie zmian klimatu sprawdziła, jakie ryzyka klimatyczne (fizyczne i przejścia) mogą wystąpić w konkretnych lokalizacjach prowadzenia działalności i w jaki sposób mogą wpływać na aktywa. Analiza ryzyk klimatycznych została przeprowadzona w horyzoncie czasowym do 2050 r. Zgodnie z opracowaniami naukowymi Warszawa, Kraków i Wrocław w dłuższym horyzoncie czasowym będą mierzyły się ze wzrostem liczby dni z ekstremalnie wysoką temperaturą ($T_{max} \geq 25^{\circ}\text{C}$). Zmiany te będą najbardziej odczuwalne we Wrocławiu – w 2050 r. będzie ich o 6 więcej niż w obecnej dekadzie. Przyczynią się one również

m.in. do wydłużenia okresów bezopadowych z wysoką temperaturą powietrza i natężenia występowania tzw. miejskiej wyspy ciepła. Kolejnym ryzykiem fizycznym, z którym będą mierzyć się spółki z Grupy to wzrost średniej rocznej sumy opadów (zjawisko najsilniej będzie odczuwalne w Krakowie) i liczby dni z opadem >20 mm. Zmiany te zwiększą prawdopodobieństwo wystąpienia:

- powodzi od strony rzek w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu,
- powodzi od strony morza w Trójmieście,
- powodzi miejskich (typu flash flood) w Trójmieście.

3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ



3.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 śródrocznym skróconym 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 przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terytorium Polski. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym

sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne 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.

Wchodzące w skład śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, 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 ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. 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 2024 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2025 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 27 sierpnia 2025 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta.

3.2 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

3.2.1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2025	I półrocze 2024	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 293 938	1 369 604	(6)%
Zysk brutto ze sprzedaży	455 315	438 812	4%
Zysk z działalności operacyjnej – EBIT	302 029	285 831	6%
Zysk netto	245 634	231 164	6%
Zysk netto na akcję – podstawowy	9,52	8,96	6%

W I półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała skonsolidowane przychody ze sprzedaży o wartości 1 293 938 tys. zł, tj. o 6% niższe w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Głównymi czynnikami które miały na to wpływ były różnica w strukturze osiedli i przekazywanych na nich lokali (zarówno pod względem średniej ceny sprzedaży jak i osiągniętej marży brutto) oraz niższe przekazania niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa przekazała 1 595 lokali w porównaniu do 1 637 lokali przekazanych w I półroczu 2024 roku. Wszystkie przekazania w Grupie Dom Development realizowane są planowo, zgodnie z ustalonymi harmonogramami. Ze względu na moment rozpoczęcia poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, oraz określony cykl produkcyjny – zdecydowana większość inwestycji, zgodnie z harmonogramem ma swój koniec w drugiej połowie roku i co za tym idzie, większość przekazanych zaplanowana jest właśnie na ten okres.

Grupa rozpoznała w wyniku głównie przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych. Pozostała sprzedaż (usług i towarów) stanowiła odpowiednio 6% i 7% w ogólnej wartości sprzedaży w pierwszym półroczu 2025 i 2024 roku.

W strukturze przekazanych istotny udział miały inwestycje z segmentu popularnego, takie jak Osiedle przy Ryzowej i Osiedle Urbino w Warszawie, Braniborska 80 i Osiedle Międzyzleska we Wrocławiu, 29. Aleja w Krakowie oraz z segmentu premium Apartamenty Literacka w Warszawie i Doki w Trójmieście.

Efektywna polityka operacyjna, terminowa realizacja inwestycji oraz wysokiej jakości przekrój projektów dopasowanych do zapotrzebowania klientów zaowocował 4% wzrostem skonsolidowanego zysku brutto ze sprzedaży, który osiągnął wartość 455 315 tys. zł. Ma to w szczególności przełożenia na dobre wyniki odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 35,2% z 32,0% w I półroczu 2025 roku. W ocenie Zarządu jest to bardzo dobry wynik, który odzwierciedla doświadczenie oraz kompetencje osób odpowiedzialnych za rozwój Grupy Kapitałowej Dom

Development, która w I półroczu 2025 roku umacniała swoją pozycję na wszystkich rynkach swojej działalności.

Wynik z działalności operacyjnej Grupy w I półroczu 2025 roku wyniósł 302 029 tys. zł, tj. był o 6% wyższy niż rok wcześniej. Grupa kładzie duży nacisk na efektywność zarządzania, dzięki czemu marża zysku na działalności operacyjnej wyniosła 23,3%. W ocenie Zarządu Spółki, w obecnej sytuacji, poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

W minionym półroczu sytuacja na rynku deweloperskim była dość stabilna jednak nie należała do najkorzystniejszych. Pod koniec drugiego kwartału 2025 roku miała miejsce długo wyczekiwana, pierwsza od ponad półtora roku obniżka stóp procentowych oraz spadek stawek WIBOR. Przełożyło się to na wzrost dostępności kredytów mieszkaniowych i wyraźne ożywienie w biurach sprzedaży deweloperów. Efekty tej zmiany były widoczne w wynikach Grupy Dom Development, co pokazało, że poprawa warunków kredytowych realnie wspiera decyzje zakupowe klientów i przyczynia się do wzrostu aktywności na rynku pierwotnym. Kredyty hipoteczne w Polsce wciąż jednak należą do najdroższych w Unii Europejskiej.

Działalność Grupy nie ma charakteru typowo sezonowego. Wahania wyników finansowych pomiędzy kwartałami są ściśle powiązane z cyklem budowy projektów i kumulacją przekazanych w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu do użytkowania danej inwestycji. Zgodnie z MSSF 15, przekazanie lokalu nabywcy stanowi podstawę do rozpoznania przychodu ze sprzedaży w rachunku zysków i strat, co powoduje, że wyniki finansowe nie odzwierciedlają w pełni bieżącej sytuacji w Grupie. W związku z tym Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., poza informacją o liczbie przekazanych w danym okresie lokali, informuje także o wolumenie bieżącej sprzedaży, liczonej w oparciu o umowy przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne w ujęciu netto, tj. z uwzględnieniem rezygnacji. Wyniki operacyjne Grupy, w tym bieżącej sprzedaży i przekazanych lokali, zostały omówione w rozdziale 2.2. niniejszego Sprawozdania.

3.2.2 SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY

Sytuacja majątkowa Grupy w I półroczu 2025 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe. Zapasy o wartości 4 756 318 tys. zł stanowiły 79% rekordowej sumy bilansowej Grupy, która na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 5 992 193 tys. zł i jest o 13% wyższa od stanu na koniec 2024 roku. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu zapasów o 455 114 tys. zł oraz środków pieniężnych o 374 795 tys. zł.

Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych w wysokości 735 641 tys. zł. Ponadto na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych (wykazywanych w krótkoterminowych aktywach finansowych) Grupa posiadała 134 328 tys. zł.

PASYWA

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na bezpieczeństwo finansowe Grupy, co znajduje odzwierciedlenie m.in. w strukturze źródeł jej finansowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, Grupa posiadała skonsolidowane kapitały własne w wysokości 1 762 429 tys. zł, co stanowi 29% sumy bilansowej. Kolejną główną pozycją skonsolidowanych pasywów Grupy są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 2 219 422 tys. zł, co stanowi 37% sumy bilansowej. W tej kategorii wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych, aż do momentu przekazania ich nabywcom oraz rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”. Wartość tej pozycji bilansowej jest ściśle uzależniona od relacji pomiędzy tempem sprzedaży powodującym jej wzrost, a tempem przekazania, które ją obniżają.

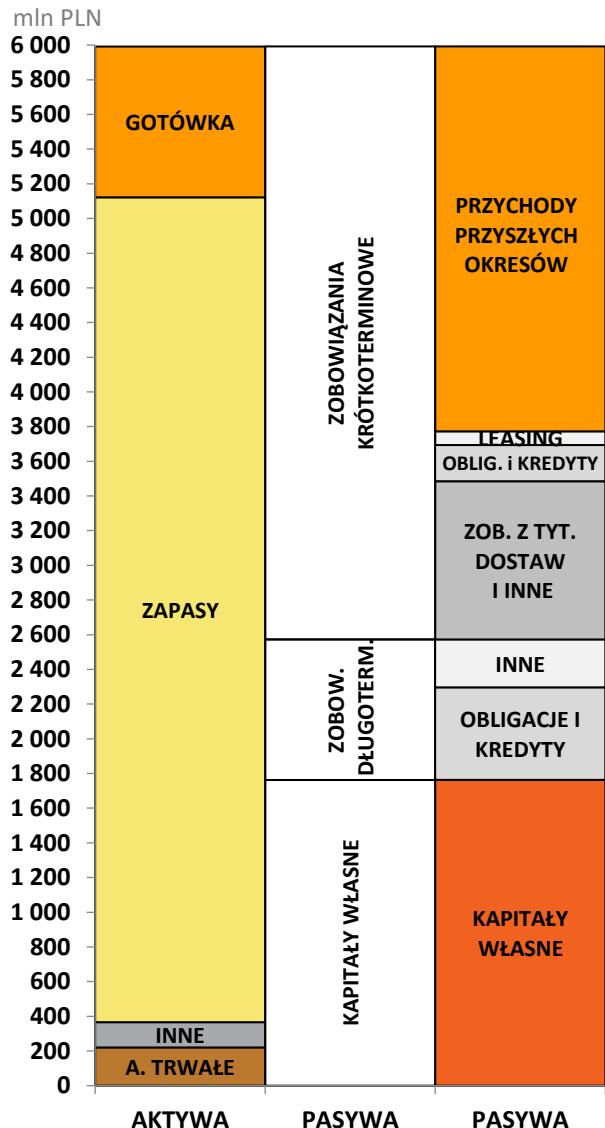
Zadłużenie odsetkowe wynosiło 799 366 tys. zł, z czego tylko 26% stanowiło zadłużenie krótkoterminowe.

Na koniec I półrocza 2025 roku w skonsolidowanym bilansie Grupy pojawiła się pozycja „zobowiązania z tytułu dywidendy” o wartości 180 589 tys. zł, będąca efektem podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2024 i przeznaczeniu części zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2025 roku.

Dywidenda z zysku za 2024 rok została ustalona w wysokości 335 380 tys. zł na co składała się zaliczka wypłacona jeszcze w 2024 roku w wysokości 154 791 tys. zł oraz pozostała część

wynosząca 180 589 tys. zł, której wypłata została dokonana 3 lipca 2025 roku.

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 30 CZERWCA 2025 R.



3.2.3 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE GRUPY

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2025	I poł. 2024	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	360 846	286 274	26%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	201 631	265 917	(24)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(14 580)	(10 380)	40%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	187 744	3 110	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	735 641	544 921	35%

W I półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała wpływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 201 631 tys. zł, tj. o 24% mniej niż rok wcześniej. Zarówno w okresie raportowym jak i w okresie porównawczym wartości przepływów z działalności operacyjnej pokazują dobrze zbilansowane wydatki (na zakup nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz wydatki na ich projektowanie i budowę oraz na koszty stałe działalności Grupy) w korespondencji z wpływami netto otrzymanymi od klientów ze sprzedaży produktów i usług.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (wyptyw 14 580 tys. zł w I półroczu 2025 roku) wynikają głównie z nabycia

wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 9 737 tys. zł.

W I półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wykazała 187 744 tys. zł wpływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej w porównaniu do 3 110 tys. zł w okresie porównawczym. Dodatnie saldo przepływów w okresie sprawozdawczym wynika głównie z emisji dłużnych papierów wartościowych na kwotę 135 000 tys. zł oraz wpływy netto z zaciągniętych kredytów na kwotę 55 029 tys. zł.

W trakcie I półrocza 2025 roku stan środków pieniężnych Grupy kapitałowej Dom Development S.A. uległ zwiększeniu netto o 374 795 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2025 roku osiągnął wartość 735 641 tys. zł.

3.2.4 ANALIZA WSKAŹNIKOWA GRUPY

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2025	I poł. 2024
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	35,2%	32,0%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	23,3%	20,9%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	19,0%	16,9%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	38,4%	34,6%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	11,4%	10,7%

W ocenie Zarządu, Grupa uzyskała w I półroczu 2025 roku bardzo satysfakcjonujące wskaźniki rentowności na swojej działalności. Wzrost marży brutto ze sprzedaży do 35,2% jest wynikiem wyróżniającym Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle branży. Zwiększenie tego wskaźnika o 3,1 p.p. w porównaniu z pierwszym półroczem 2024 roku świadczy o wysokich kompetencjach spółek z Grupy w odczytywaniu trendów rynkowych, realizacji polityki sprzedażowej, kontroli kosztów oraz optymalizacji procesów w ramach działalności operacyjnej. W minionym półroczu, pomimo nieco mniejszego wolumenu przekazania (patrz p. 3.2.1), Grupa zwiększyła również poziom zysku operacyjnego EBIT do 23,3% z 20,9%.

W ocenie Zarządu Spółki stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) oraz z aktywów (ROA) kształtowały się na bardzo satysfakcjonującym poziomie.

Analizując śródroczną rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczonych w oparciu o zysk netto z ostatnich 12 miesięcy oraz wartości kapitałów własnych i sumy bilansowej na dzień 30 czerwca odpowiednio 2025 i 2024 roku, należy brać pod uwagę możliwość różnego rodzaju zniekształceń, jak np. moment wypłaty dywidendy i jej wpływ na bilans a także nierównomierne rozłożenie przekazania w poszczególnych kwartałach. Dlatego zalecane jest aby rozpatrywać dynamikę i wartości tych wskaźników przede wszystkim w perspektywie pełnych lat obrotowych, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	FORMUŁA	30.06.2025	31.12.2024
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	4,81	5,37
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	0,85	0,82
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,61	0,38

* Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności dla firm z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja finansowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki.

Grupa niezmiennie utrzymuje wysoką płynność. Wartość analizowanych wskaźników płynności utrzymywała się na bardzo dobrym poziomie na przestrzeni całego I półrocza 2025 roku.

Wskaźnik płynności bieżącej zmalał na przestrzeni I półrocza 2025 roku z poziomu 5,37 do 4,81, za sprawą zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych, a w szczególności ujęciu w nich zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 180 589 tys. zł na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Niezależnie od zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o ww. zobowiązanie z tytułu dywidendy, odnotowano wzrost

pozostałych wskaźników płynności - szybkiej i natychmiastowej. Jest to wynikiem znacznego zwiększenia stanu środków pieniężnych o 374 795 tys. zł do poziomu 735 641 tys. zł, przy jednoczesnym zwiększeniu zobowiązań krótkoterminowych głównie o ww. zobowiązanie z tyt. dywidendy. Wartość wskaźnika płynności szybkiej Grupy zwiększyła się na przestrzeni I półrocza 2025 roku z 0,82 do 0,85, zaś wskaźnik płynności natychmiastowej na koniec czerwca 2025 roku kształtował się na poziomie 0,61 wobec 0,38 na koniec grudnia 2024 roku.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest niezmiennie bardzo dobra. Silny bilans Grupy stanowi gwarancję sprawnej realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz daje jej zdolność szybkiego reagowania na nadarzające się okazje umocnienia pozycji rynkowej.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2025	31.12.2024
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	29,4%	32,2%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	240,0%	210,8%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	70,6%	67,8%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	45,4%	35,8%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne* / kapitały własne	(4,0)%	1,9%

* Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową

Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2025 roku, które miały wartości jakościowo zbliżone do stanu na koniec 2024 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do struktury źródeł finansowania działalności.

3.3 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A.

3.3.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI

WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.	I półrocze 2025	I półrocze 2024	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	474 399	915 605	(48)%
Zysk brutto ze sprzedaży	156 150	261 806	(40)%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	70 815	165 558	(57)%
Zysk netto	361 748	291 568	24%
Zysk netto na akcję - podstawowy	14,02	11,31	24%

W I półroczu 2025 roku Dom Development S.A. wykazał przychody ze sprzedaży o wartości 474 399 tys. zł, tj. o 48% niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wynika to przede wszystkim ze zdecydowanie mniejszych przekazania w pierwszym półroczu 2025, które wyniosły 594 lokali (spadek o 45%). Sytuacja ta jest zgodna z ustalonymi harmonogramami przekazania na realizowanych przez Spółkę projektach deweloperskich i nie zakłada jej celu rocznego. Ze względu na specyficzną działalność deweloperską, moment rozpoczęcia poszczególnych projektów oraz długi cykl produkcyjny zdecydowana większość inwestycji, zgodnie z zakładanym harmonogramem, w 2025 roku ma swój koniec w drugiej połowie roku i co za tym idzie, znaczna część przekazania zaplanowana jest właśnie na ten okres. Spółka rozpoznała w wynikach I-go półrocza 2025 roku przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych w kwocie 414 256 tys. zł wynikające z przekazania w tym okresie 594 lokali oraz ze sprzedaży usług w kwocie 50 669 tys. zł.

W strukturze przekazania istotny udział miały inwestycje z segmentu popularnego, takie jak: Osiedle przy Ryżowej, Osiedle Urbino oraz z segmentu premium Apartamenty Literacka.

Zysk brutto ze sprzedaży spadł do poziomu 156 150 tys. zł, co stanowi spadek o 40% co jest ściśle powiązane ze spadkiem przekazania w tym okresie. Natomiast marża brutto osiągnęła poziom 32,9%, co w ocenie Zarządu stanowi bardzo dobry wynik.

Zysk z działalności operacyjnej (EBIT) zmalał o 94 743 tys. zł na co wpływ miał spadek przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym utrzymaniu stabilnych kosztów ogólnego zarządu oraz sprzedaży.

W I półroczu 2025 roku Spółka odnotowała istotnie wyższe przychody finansowe w porównaniu z okresem porównawczym.

Głównym ich komponentem były przychody z tytułu dywidend otrzymanych od spółek zależnych. W I półroczu 2025 i 2024 roku przychody z tego tytułu wyniosły odpowiednio 299 890 tys. zł i 155 743 tys. zł.

Wypracowany przez Spółkę zysk netto za I półrocze 2025 roku wyniósł 361 748 tys. zł i był wyższy o 24% w porównaniu do zysku wypracowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego. Wahania wyników finansowych pomiędzy kwartałami są ściśle powiązane z:

- cyklem budowy projektów deweloperskich i kumulacją przekazania w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu ich do użytkowania. Zgodnie z MSSF 15, przekazanie lokalu stanowi podstawę do rozpoznania przychodu ze sprzedaży w rachunku zysków i strat, oraz

- momentem rozpoznania w rachunku zysków i strat oraz wysokością dywidendy, przyznanej przez spółki zależne,

co w efekcie powoduje, że wyniki finansowe osiągnięte w okresie krótszym niż rok nie odzwierciedlają w pełni bieżącej sytuacji w Spółce i powinny być analizowane razem z innymi informacjami operacyjnymi. W związku z tym Dom Development S.A., poza informacją o liczbie przekazanych w danym okresie lokali, informuje także o wolumenie bieżącej sprzedaży liczonej w oparciu o umowy przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne w ujęciu netto, tj. z uwzględnieniem rezygnacji. Wyniki operacyjne Spółki, w tym bieżącej sprzedaży i przekazania lokali, zostały omówione w nocie 2.2. niniejszego Sprawozdania.

3.3.2 BILANS SPÓŁKI

Sytuacja majątkowa Spółki w I półroczu 2025 roku w dalszym ciągu była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora.

AKTYWA

W strukturze aktywów Spółki, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe – zapasy o wartości 2 458 077 tys. zł, stanowiły 59% sumy bilansowej Spółki, która na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 4 156 476 tys. zł. Suma bilansowa Dom Development S.A. wzrosła o 17% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2024 głównie za sprawą wzrostu środków pieniężnych o 351 140 tys. zł oraz wzrostu udzielonych długoterminowych pożyczek.

Spółka niezmiennie utrzymuje wysoką płynność, czego wyrazem jest stan środków pieniężnych, który na koniec pierwszego półrocza 2025 wyniósł 481 014 tys. zł. Ponadto na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych Spółka posiadała 64 076 tys. zł.

Istotnymi składnikami majątku Spółki są również inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu o łącznej wartości 435 828 tys. zł oraz udzielone spółkom zależnym pożyczki o łącznej wartości 593 258 tys. zł, stanowiącymi odpowiednio 10,5% i 14% wartości jej aktywów. Największą wartość bilansową inwestycji wśród jednostek zależnych Dom Development S.A. miały spółki deweloperskie: Euro Styl S.A. (265 472 tys. zł), Dom Development Kraków sp. z o.o. (162 722 tys. zł).

PASYWA

Zarząd Spółki niezmiennie kładzie duży nacisk na jej bezpieczeństwo finansowe, co znajduje odzwierciedlenie

m.in. w konserwatywnej strukturze źródeł jej finansowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, Spółka posiadała kapitały własne w wysokości 1 647 031 tys. zł, co stanowiło 40% pasywów Spółki.

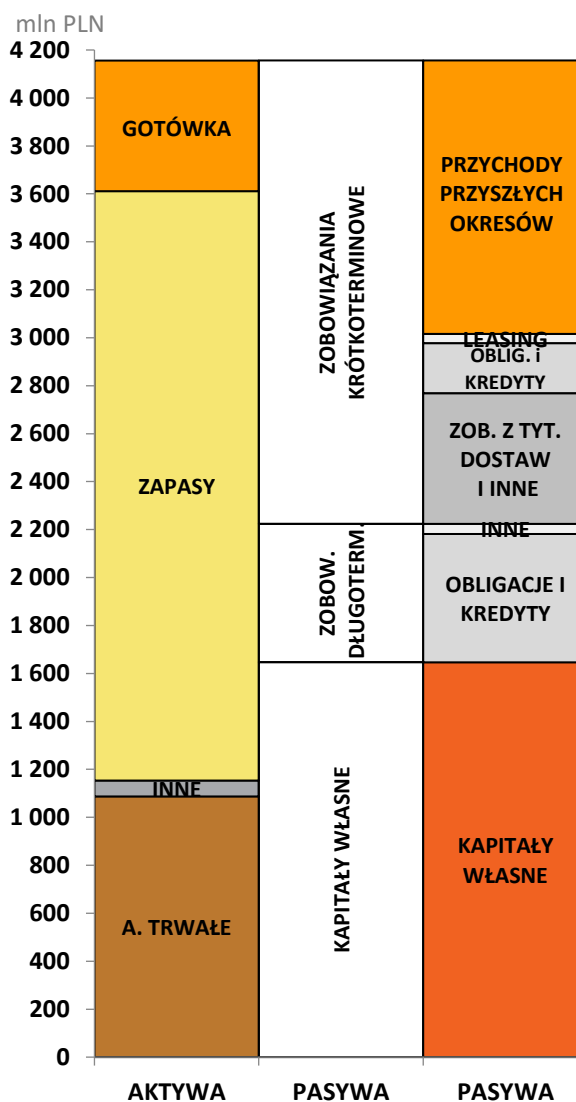
Kolejną główną pozycją pasywów Spółki są zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów w kwocie 1 140 403 tys. zł, co stanowiło 27% jej pasywów. W tej kategorii wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”. Wartość tej pozycji bilansowej jest ściśle uzależniona od relacji pomiędzy tempem sprzedaży powodującym jej wzrost, a tempem obniżających ją przekazania.

Zadłużenie odsetkowe wynosiło 744 337 tys. zł, z czego tylko 28% stanowiło zadłużenie krótkoterminowe.

Na koniec I półrocza 2025 roku w bilansie Spółki pojawiła się pozycja „zobowiązania z tytułu dywidendy” o wartości 180 589 tys. zł, będąca efektem uchwalenia w dniu 12 czerwca 2025 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podziału zysku netto Spółki za rok 2024 i przeznaczeniu części zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A.

Dywidenda z zysku za 2024 rok została ustalona w wysokości 335 380 tys. zł na co składała się zaliczka wypłacona jeszcze w 2024 roku w wysokości 154 791 tys. zł oraz pozostała część wynosząca 180 589 tys. zł, której wypłata została wykonana 3 lipca 2025 roku.

STRUKTURA BILANSU SPÓŁKI NA 30 CZERWCA 2025 R.



3.3.3 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I poł. 2025	I poł. 2024	Zmiana
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	129 874	34 104	281%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	(32 423)	105 137	(131)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	249 237	188 503	32%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	134 326	5 000	n.d.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	481 014	332 744	45%

W I półroczu 2025 roku Dom Development S.A. wykazał wypływ netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 32 423 tys. zł wobec wpływu 105 137 tys. zł rok wcześniej.

Głównym czynnikiem ujemnych przepływów z działalności inwestycyjnej były duże płatności z tytułu zobowiązań handlowych (co odzwierciedla bilansowe zmniejszenie salda zobowiązań z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałych zobowiązań) oraz większymi niż w analogicznym okresie ubiegłego roku wydatkami na zakup nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie.

Różnica w przepływach pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej (wpływ 249 237 tys. zł w I półroczu 2025 roku wobec wpływu 188 503 tys. zł rok wcześniej) wynika przede wszystkim z wpływu 299 890 tys. zł z tytułu dywidend w I

półroczu 2025 roku, to jest o 144 147 tys. zł więcej niż w okresie porównawczym. Jednocześnie w okresie raportowym przepływy netto z tytułu udzielonych pożyczek wykazały wartość ujemną na kwotę 54 169 tys. zł a w okresie porównawczym zanotowano wpływy netto na kwotę 15 976 tys. zł.

W I półroczu 2025 roku Dom Development S.A. wykazał 134 326 tys. zł wpływu netto środków pieniężnych z działalności finansowej wobec wpływu 5 000 tys. zł rok wcześniej. Za dodatnie saldo w tej pozycji w pierwszej połowie 2025 roku odpowiadają głównie wpływy z nowej emisji dłużnych papierów wartościowych w wysokości 135 000 tys. zł.

W trakcie I półroczu 2025 roku stan środków pieniężnych Dom Development S.A. wzrósł netto o 351 140 tys. zł i na dzień 30 czerwca 2025 roku osiągnął wartość 481 014 tys. zł.

3.3.4 ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	FORMUŁA	I poł. 2025	I poł. 2024
Marża brutto ze sprzedaży	zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	32,9%	28,6%
Marża zysku operacyjnego	zysk operacyjny (EBIT) / przychody netto ze sprzedaży	14,9%	18,1%
Marża netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	76,3%	31,8%
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / kapitał własny na początku okresu	32,6%	32,8%
ROA (zwrot z aktywów)	zysk netto za ostatnie 12 miesięcy / aktywa ogółem na początku okresu	13,6%	13,2%

Wskaźniki rentowności w pierwszym półroczu 2025 roku kształtowały się na bardzo zadowalającym poziomie. W ocenie Zarządu 32,9% marży brutto ze sprzedaży jest wynikiem bardzo dobrym, a wzrost tego wskaźnika w porównaniu do okresu porównawczego, świadczy o wysokich kompetencjach Spółki w odczytywaniu trendów rynkowych, realizacji polityki sprzedażowej, kontroli kosztów oraz optymalizacji procesów w ramach działalności operacyjnej.

Odnotowany w minionym półroczu spadek marży zysku operacyjnego do wartości 14,9% jest wynikiem opisanych w punkcie 3.3.1 niższych przychodów ze sprzedaży, przy jednoczesnym zachowaniu stabilnego poziomu kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu, które nie zależą

bezpośrednio od ilości przekazanych w danym okresie lokali. Na szczególną uwagę zasługuje również znaczący wzrost marży netto do poziomu 76,3% z 31,8% w roku poprzednim. Jest to w znacznym stopniu wynikiem wysokiej wartości otrzymanych w tym okresie dywidend od spółek zależnych (co opisano w punkcie 3.3.3).

Spółka niezmiennie osiąga wysoką stopę zwrotu z kapitałów własnych (ROE) wynoszącą 32,6%. Wskaźnik liczony jest jako zysk netto za ostatnie 12 miesięcy w odniesieniu do wartości kapitałów własnych Spółki na początku tego okresu, tj. wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku. Analogicznie kalkulowana stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła 13,6%. Oba te wskaźniki kształtują się na dobrym poziomie.

Analizując śródroczną rentowność kapitału własnego oraz aktywów liczoną w oparciu o zysk netto z ostatnich 12 miesięcy należy brać pod uwagę możliwość wystąpienia zniekształceń

przez co należy rozpatrywać dynamikę oraz wartości tych wskaźników, przede wszystkim w perspektywie pełnych lat obrotowych, tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, co opisano w punkcie 3.3.1 powyżej.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	FORMUŁA	30.06.2025	31.12.2024
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	3,87	4,55
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	0,77	1,20
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,61	0,20

* Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności firm z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje komfortowa sytuacja płynnościowa Spółki. Na taki stan rzeczy miał wpływ zwłaszcza szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki.

Spółka niezmiennie utrzymywała wysoką płynność. Wartość analizowanych wskaźników płynności utrzymywała się na dobrym poziomie na przestrzeni całego I półrocza 2025 roku.

Wskaźnik płynności bieżącej zmniejszył się na przestrzeni pierwszego półrocza 2025 roku z wysokiego poziomu 4,55 do 3,87 za sprawą zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych, a w szczególności, ujęciu w nich zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 180 589 tys. zł. na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Niezależnie od zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o ww. zobowiązanie z tytułu dywidendy, odnotowano zauważalny wzrost wskaźnika płynności natychmiastowej. Jest to wynikiem znacznego zwiększenia stanu środków pieniężnych o 351 140 tys. zł do poziomu 481 014 tys. zł. Wartość wskaźnika płynności szybkiej Spółki zmniejszyła się na przestrzeni I półrocza 2025 roku z 1,20 do 0,77, zaś wskaźnik płynności natychmiastowej Spółki na koniec czerwca 2025 roku kształtował się na poziomie 0,61 wobec 0,20 na koniec grudnia 2024 roku.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja płynnościowa Dom Development S.A. jest niezmiennie bardzo dobra. Silny bilans Spółki stanowi gwarancję sprawnej realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz daje jej zdolność szybkiego reagowania na nadarzające się okazje umocnienia pozycji rynkowej.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	FORMUŁA	30.06.2025	31.12.2024
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	39,6%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	152,4%	141,1%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	60,4%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	45,2%	41,5%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	12,1%	23,9%

* Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej

działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec czerwca 2025 roku, miały wartości bardzo zbliżone do stanu na koniec 2024 roku, co odzwierciedla konserwatywne podejście Zarządu Spółki do sposobu finansowania działalności.

3.4 PROGNOZY

Poza niżej opisanymi, Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i do Grupy. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu

całkowitego wykupu obligacji, Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki i Grupy (Art. 35 ww. ustawy).

3.5 UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I półroczu 2025 roku spółki z Grupy nie udzieliły pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółki z 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.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych spółek Grupy zostały przedstawione w nocie 7.21 do śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2025 roku.

3.6 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółki wchodzące w skład Grupy (lub jednostki od nich zależne) z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 7.19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

3.7 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2025 roku spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2025 ROKU



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2025 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 27 sierpnia 2025 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mikołaj Konopka

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

Monika Dobosz

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Grzegorz Smoliński

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Justyna Wilk

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon

Członek Zarządu Dom Development S.A.