

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	12
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	ZAPASY	13
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	13
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	14
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	14
7.10	KREDYTY	15
7.11	OBLIGACJE	16
7.12	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	17
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	17
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	18
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	18
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	20
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	20
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	20
7.19	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	21
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	22
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 R.	23
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY.....	23
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	26
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	26
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	26
7.27	PROGNOZY	26
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	27

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2025 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 19 listopada 2025 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2025 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		25 305	22 742
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	64 077	66 760
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		57 606	26 167
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		-	-
Należności długoterminowe		9 438	8 090
Pożyczki udzielone długoterminowe		58 745	52 408
Nieruchomości inwestycyjne		22 866	23 326
Pozostałe aktywa długoterminowe		709	8 015
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		238 746	207 508
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	5 037 366	4 301 204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		167 795	109 740
Pozostałe aktywa obrotowe		16 118	26 103
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 523	50 118
Pożyczki udzielone krótkoterminowe		-	2 875
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	215 226	230 124
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	546 254	360 846
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		5 984 282	5 081 010
AKTYWA RAZEM		6 223 028	5 288 518

PASYWA	Nota	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 798	25 798
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	276 458	276 458
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		982 278	898 638
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(615)	4 691
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		605 600	495 567
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 890 029	1 701 662
Udziały niekontrolujące		153	174
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 890 182	1 701 836
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	69 745	-
Obligacje – część długoterminowa	7.11	535 000	510 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		33 963	62 113
Rezerwy długoterminowe		68 866	65 249
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	32 028	35 163
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		96 237	93 832
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		835 839	766 357
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		714 889	697 175
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	110 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	8 192	6 863
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	79 755	89 852
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		77 855	14 564
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		33 945	37 659
Przychody przyszłych okresów	7.14	2 472 371	1 874 212
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		3 497 007	2 820 325
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 332 846	3 586 682
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		6 223 028	5 288 518

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	2 000 503	1 851 861	706 565	482 257
Koszt własny sprzedaży	7.16	(1 316 015)	(1 262 298)	(477 392)	(331 506)
Zysk brutto ze sprzedaży		684 488	589 563	229 173	150 751
Koszty sprzedaży		(85 808)	(75 868)	(27 546)	(25 874)
Koszty ogólnego zarządu		(134 011)	(135 929)	(45 342)	(47 523)
Pozostałe przychody operacyjne		7 654	13 195	1 634	6 240
Pozostałe koszty operacyjne		(15 221)	(26 247)	(3 597)	(4 711)
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		(1 109)	-	(358)	-
Zysk na działalności operacyjnej		455 993	364 714	153 964	78 883
Przychody finansowe		17 266	11 002	8 136	3 327
Koszty finansowe		(9 809)	(8 202)	(3 381)	(3 097)
Zysk brutto		463 450	367 514	158 719	79 113
Podatek dochodowy	7.17	(89 209)	(71 675)	(30 112)	(14 438)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		374 241	295 839	128 607	64 675
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		374 241	295 839	128 607	64 675
Zysk netto przypadający na:					
Udziały niekontrolujące		(21)	112	(5)	(3)
Akcjonariuszy jednostki dominującej		374 262	295 727	128 612	64 678
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	7.18	14,51	11,47	4,99	2,51
Rozwodniony (w PLN)	7.18	14,51	11,44	4,99	2,50

*) W okresach dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 oraz 2024 roku Grupa nie zaniechała żadnej działalności

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Zysk netto	374 241	295 839	128 607	64 675
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(6 550)	(2 184)	(1 054)	(5 046)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(6 550)	(2 184)	(1 054)	(5 046)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(6 550)	(2 184)	(1 054)	(5 046)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	1 244	415	200	959
Inne całkowite dochody netto	(5 306)	(1 769)	(854)	(4 087)
Całkowite dochody netto	368 935	294 070	127 753	60 588
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Udziały niekontrolujące	(21)	112	(5)	(3)
Akcjonariuszy jednostki dominującej	368 956	293 958	127 758	60 591

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		463 450	367 514
Korekta o pozycje:			
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		1 109	-
Amortyzacja		19 738	18 253
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		1	(715)
(Zysk)/strata na inwestycjach		3 653	2 023
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		4 665	3 212
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	1 061
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(98)	13 143
Zmiany stanu zapasów		(736 815)	(670 583)
Zmiany stanu należności		(59 403)	(85 550)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		25 078	174 032
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		623 709	509 110
Inne korekty		-	715
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		345 087	332 215
Odsetki otrzymane		12 325	6 850
Odsetki zapłacone		(33 175)	(28 645)
Zapłacony podatek dochodowy		(35 665)	(116 550)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		288 572	193 870
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 632	1 739
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		3 396	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	6
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(3 800)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(20 904)	(17 767)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(5 230)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(24 906)	(16 022)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	-	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		154 745	151 154
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	135 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(85 000)	(151 154)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(100 011)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(180 589)	(168 239)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(2 403)	(2 594)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(78 258)	(165 833)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		185 408	12 015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	360 846	286 274
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	546 254	298 289

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2025

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrol ujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 798	276 458	898 638	510	4 691	495 567	1 701 662	174	1 701 836
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	83 640	-	-	(83 640)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	(180 589)	(180 589)	-	(180 589)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	374 262	374 262	(21)	374 241
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(5 306)	-	(5 306)	-	(5 306)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(5 306)	374 262	368 956	(21)	368 935
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	-	-	83 640	-	(5 306)	110 033	188 367	(21)	188 346
Kapitał własny na koniec okresu	25 798	276 458	982 278	510	(615)	605 600	1 890 029	153	1 890 182

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 września 2025 r. nie były badane.

OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2024

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrol ujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 698	271 558	765 143	510	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	100	4 900	-	-	-	5 000	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	131 533	-	-	(131 533)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	(168 239)	(168 239)	-	(168 239)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	1 061	-	-	1 061	-	1 061
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	295 727	295 727	112	295 839
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 769)	-	(1 769)	-	(1 769)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 769)	295 727	293 958	112	294 070
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	100	4 900	132 594	-	(1 769)	(4 045)	131 780	112	131 892
Kapitał własny na koniec okresu	25 798	276 458	897 737	510	3 715	377 020	1 581 238	194	1 581 432

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 września 2024 r. nie były badane.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki: Dom Development S.A.

Siedziba: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowania biura jednostki: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych nie wystąpiły zmiany.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki i spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa. Spółki Grupy prowadzą działalność również na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 września 2025 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 54,81% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej (bezpośrednio i pośrednio) w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2025 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land Sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Fundacja Nasz Dom	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty Sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land Sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

ISTOTNE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI CZY ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym 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.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę pozostaje czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, trwająca wojna w Ukrainie może mieć w przyszłości wpływ zarówno na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym 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.

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2025 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 19 listopada 2025 roku.

7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymienialności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymienialności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

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

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływ pieniężny; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.
- *Roczne zmiany MSSF* wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji*, MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* oraz MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanych ustala się metodą stopnia zaawansowania - w wysokości proporcjonalnej do stopnia jej zaawansowania, który mierzy się udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia wyceny na dzień bilansowy.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	7 011	6 938
Środki transportu	10 064	9 446
Grunty i budynki	5 422	5 941
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	41 580	44 435
Razem	64 077	66 760

Na dzień 30 września 2025 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zaliczki na dostawy	147 282	156 413
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	147 282	156 413
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	4 547 263	3 840 631
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	4 515 563	3 798 541
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	62 608	72 998
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
Wyroby gotowe	342 821	304 160
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	349 050	310 389
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	5 037 366	4 301 204

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Stan na początek okresu	37 137	37 137
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	37 137	37 137

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Grupę analiz i testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	1 155 000	900 000

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	207 955	216 608
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	7 271	13 516
Razem	215 226	230 124

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

W pozycji *Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* prezentowane są środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, które są przeznaczone na realizację wspólnej inwestycji w zakresie budowy infrastruktury na realizowanych przez Grupę projektach deweloperskich.

7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2025 (niebadane)	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	32 350	31 279	23 843
Lokaty krótkoterminowe	513 904	267 010	337 003
Inne	-	-	-
Razem	546 254	298 289	360 846

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2025 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy - Liczba akcji	Kapitał zakładowy - Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2025	25 798 422	25 798	276 458
Zmiana	-	-	-
Stan na koniec okresu	25 798 422	25 798	276 458

W okresie trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 r. nie miała miejsce zmiana kapitału zakładowego Spółki.

POZOSTAŁE INFORMACJE O KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. nie miała miejsca realizacja opcji na akcje i nie miało miejsca przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

Informacje na temat Programów Opcji Menedżerskich umieszczone są w nocie 7.20.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
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 przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za II kwartał 2025 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (w 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 R. 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	70 000	70	-	70 000	(14 300)	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Maria Panasiuk	450	>1	-	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 30 września 2025 roku po 20% udziałów każdy.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2025 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

Struktura zobowiązań z tytułu kredytów pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	69 745	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	69 745	-
w tym: długoterminowe	69 745	-
krótkoterminowe	-	-

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2025

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	300 000	PLN	37 883	PLN	26.02.2029
mBank S.A.	Warszawa	250 000	PLN	31 862	PLN	29.01.2029
Bank Millennium S.A.	Warszawa	85 000	PLN	-	PLN	17.12.2026
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	75 000	PLN	-	PLN	14.11.2027
VeloBank S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	30.11.2025
Razem kredyty bankowe		770 000	PLN	69 745	PLN	

Na dzień 30 września 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. wszystkie posiadane przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ GRUPĘ LINII KREDYTOWYCH

Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 300 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2025 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej, Euro Styl S.A. korzystała z limitu kredytowego w wysokości 37 883 tys. zł.

Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 250 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2025 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej, Euro Styl S.A. korzystała z limitu kredytowego w wysokości 31 862 tys. zł.

Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 85 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

Kredyt w ING Bank Śląski S.A.

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 75 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

Kredyt w VeloBank S.A.

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

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

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

7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	535 000	510 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	110 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	645 000	610 000

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 14 kwietnia 2025 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania umowy. Limit programu ma charakter odnawialny.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2025

Wykup obligacji w terminie

W dniu 25 września 2025 roku Spółka dokonała, przypadającego na tę datę, wykupu 99 337 obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 99 337 tys. zł.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2025

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
DOMDEM2051229	Dom Development S.A.	05.12.2024	140 000	PLN	05.12.2029
DOMDEM1160530	Dom Development S.A.	16.05.2025	135 000	PLN	16.05.2030
Razem			645 000		

Obligacje pozostające do wykupu, zostały wprowadzone do obrotu i notowania w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Podstawowe warunki emisji obligacji z przyszłym terminem zapadalności znajdują się na stronie:

<https://inwestor.domd.pl/pl/obligacje>

7.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	8 192	6 863
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	8 192	6 863

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W bilansie Grupy rozpoznane zostały składniki aktywów spełniające kryteria standardu MSSF 16 Leasing. Są to:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych (na podstawie umów najmu),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- pozostałe (samochody).

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	79 755	89 852
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	67 587	78 200
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 752	11 305
Pozostałe	416	347
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	32 028	35 163
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	31 192	34 667
Pozostałe	836	496
Razem	111 783	125 015

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Na dzień 30 września 2025 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 67 587 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 4 406 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 003 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 60 178 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

W pozycji przychody przyszłych okresów 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”. Kształtowanie się tej pozycji bilansowej w czasie jest ściśle uzależnione od relacji pomiędzy tempem sprzedaży zwiększającym wielkość tej pozycji a tempem przekazania, które powodują jej zmniejszanie.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	2 470 372	1 873 322
Pozostałe	1 999	890
Razem	2 472 371	1 874 212

7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Działalność na tych rynkach prowadzona jest poprzez spółki zależne od Dom Development S.A..

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

W związku z powyższym w ramach Grupy segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski
- segment krakowski

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2025

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	857 657	456 908	538 392	147 546	-	2 000 503
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	270 553	143 113	220 455	50 367	-	684 488
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(219 819)	(219 819)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(8 676)	(8 676)
Zysk na działalności operacyjnej					(228 495)	455 993
Przychody i koszty finansowe, netto					7 457	7 457
Zysk brutto					(221 038)	463 450
Podatek dochodowy					(89 209)	(89 209)
Zysk netto					(310 247)	374 241

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2024

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 176 409	80 775	432 056	162 621	-	1 851 861
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	353 325	27 352	168 919	39 967	-	589 563
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(211 797)	(211 797)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(13 052)	(13 052)
Zysk na działalności operacyjnej					(224 849)	364 714
Przychody i koszty finansowe, netto					2 800	2 800
Zysk brutto					(222 049)	367 514
Podatek dochodowy					(71 675)	(71 675)
Zysk netto					(293 724)	295 839

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2025

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	386 907	40 362	203 092	76 204	-	706 565
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	111 684	12 215	79 424	25 850	-	229 173
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(72 888)	(72 888)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(2 321)	(2 321)
Zysk na działalności operacyjnej					(75 209)	153 964
Przychody i koszty finansowe, netto					4 755	4 755
Zysk brutto					(70 454)	158 719
Podatek dochodowy					(30 112)	(30 112)
Zysk netto					(100 566)	128 607

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2024

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	260 505	42 576	106 409	72 767	-	482 257
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	79 787	17 055	37 913	15 996	-	150 751
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(73 397)	(73 397)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					1 529	1 529
Zysk na działalności operacyjnej					(71 868)	78 883
Przychody i koszty finansowe, netto					230	230
Zysk brutto					(71 638)	79 113
Podatek dochodowy					(14 438)	(14 438)
Zysk netto					(86 076)	64 675

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 898 509	1 693 109	680 964	420 616
Przychody ze sprzedaży usług	87 646	145 988	24 305	61 493
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	14 348	12 764	1 296	148
Przychody ze sprzedaży - razem	2 000 503	1 851 861	706 565	482 257
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 243 007)	(1 132 822)	(456 325)	(287 276)
Koszty sprzedaży usług	(62 565)	(117 855)	(19 771)	(44 029)
Koszty sprzedaży towarów	(10 443)	(11 621)	(1 296)	(201)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 316 015)	(1 262 298)	(477 392)	(331 506)
Zysk brutto na sprzedaży	684 488	589 563	229 173	150 751

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	147 552	74 514	45 219	34 212
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(58 343)	(2 839)	(15 107)	(19 774)
Razem	89 209	71 675	30 112	14 438

7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2024 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	374 262	295 727	128 612	64 678
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 782 364	25 798 422	25 798 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	14,51	11,47	4,99	2,51
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	374 262	295 727	128 612	64 678
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	-	65 429	-	65 155
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 798 422	25 847 793	25 798 422	25 863 577
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	14,51	11,44	4,99	2,50

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

7.19 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 i 2024 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	125	133

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	98 983	91 913

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	125	133
Jednostki zależne	-	-
Pozostałe podmioty	125	133
Hansom Property Company Limited	125	133

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 września 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie realizowała już żadnych Programów Opcji Menedżerskich przyjętych w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 i 2024 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 i 2024 r. nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 i 2024 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat i do kapitałów własnych

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2025 i 2024r do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 0 tys. zł oraz 354 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

OPCJE NA AKCJE		Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	-	100 000
	Całkowita cena realizacji	-	5 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	-	100 000
	Całkowita cena realizacji	-	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Gwarancje	19 286	29 744
Poręczenia	1 750	7 900
Razem	21 036	37 644

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	5 900	5 900

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.22 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 R.

Na dzień 30 września 2025 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.23 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W III kwartale 2025 roku Grupa Dom Development prowadziła działalność w sposób stabilny i efektywny, utrzymując wysokie tempo rozwoju oraz realizując założenia operacyjne zgodnie z planem i bez jakichkolwiek zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem, a miniony kwartał okazał się najlepszym w naszej historii z rekordową sprzedażą na poziomie 1 183 lokali. Jednocześnie to już piąty kwartał z rzędu, w którym Grupa znalazła nabywców na co najmniej 1 000 lokali. Świadczy to o bardzo dobrym dopasowaniu oferty do oczekiwań rynku – czas wyprzedaży oferty w naszym przypadku wynosi poniżej czterech kwartałów, podczas gdy wielu naszych konkurentów zmaga się z nadpodażą na rynku. Miniony kwartał przyniósł także kolejne obniżki stóp procentowych, co przekłada się na wzrost zdolności kredytowej klientów i ich rosnącą skłonność do zakupów mieszkań właśnie przy wsparciu finansowania bankowego. W Grupie Dom Development transakcje finansowane kredytem stanowiły 55% całkowitej sprzedaży lokali w trzecim kwartale.

Istotną przewagą Grupy Dom Development jest również własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów. W odpowiedzi na silny popyt, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje nam większą przewidywalność przy uruchamianiu nowych inwestycji i tym samym ogranicza zagrożenie dla naszej marży. Zapewnia to satysfakcjonującą rentowność realizowanych przez nas projektów deweloperskich. Realizowanie wszystkich inwestycji Dom Development przez własnych generalnych wykonawców dodatkowo pozwala na utrzymanie wysokiej jakości. W IV kwartale 2025 roku oraz w całym 2026 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty. Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2025 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.:			
PROJEKT	SPÓŁKA*	LOKALIZACJA**	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	155
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Locus 2 B1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	63
Konstelacja C9	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	50
Konstelacja C10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	36
Osiedle Leśna Góra	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	89
Hubska 100 Etap 1 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	139
Wille Biskupin Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
Wille Biskupin Etap 1 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
Osiedle 29. Aleja Etap 2 Faza 2	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	134
I KWARTAŁ 2025			911
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	222
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1B	Dom Development S.A.	Warszawa	123
Apartamenty Beethovena Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	77
Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	115
Osiedle Synteza E-F	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	153
Osiedle Locus 2 B2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	78
Osiedle Rapsodia Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	129
Osobowicka 114 Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	80
Wille Biskupin Etap 1 Faza 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
II KWARTAŁ 2025			1 031
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 3 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	67
Osiedle Bokerska 71 Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	80
Osiedle Urbino Etap 5 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	87
Osiedle Wilno Etap 7 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	192
Osiedle Myślowska Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	209
Apartamenty Grzybowska Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	184
Osiedle Przy Błoniach	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	146
Osiedle Arkadia Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	51
Osiedle Zielna Etap 4 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	50
Apartamenty Park Matecznego Etap 2 Faza 2	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	105
Osiedle przy Wielickiej Faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	145
III KWARTAŁ 2025			1 316
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			3 258
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W OKRESIE DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 648
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	615
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	611
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	384

* Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

**Do rynku trójmiejskiego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumii i Jastarni.

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.:			
PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	139
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	97
Osiedle Synteza AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
Braniborska 80 Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	210
Osiedle Zielna Etap 3 Faza 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	7
I KWARTAŁ 2025			555
Osiedle Przy Ryżowej Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	151
Osiedle Przy Ryżowej Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	254
DOKI - zadanie 4 (CD)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	187
Perspektywa Etap 4 (bud. Łt)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
II KWARTAŁ 2025			694
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	157
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Osiedle Beauforta Etap 2 bud. A7-A9	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	158
Widoki	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	64
Osiedle Lema	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	189
Osiedle Międzyzleska Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	248
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa 4	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	125
III KWARTAŁ 2025			1 504
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			2 753
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 361
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	802
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	465
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	125

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2025 r. i 2024 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
Dom Development S.A.	Warszawa	991	1 351
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	694	496
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	680	126
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	180	262
RAZEM		2 545	2 235

*) W drugim kwartale 2025 roku Spółka przekazała w sumie 253 lokale, w tym 156 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 97 na rzecz inwestora PRS.

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

WYPŁATA DYWIDENDY Z ZYSKU NETTO ZA ROK 2024

W dniu 12 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podjęła uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2024, w tym o przeznaczeniu części tego zysku w kwocie 335 379 486,00 zł, tj. 13,00 zł na jedną akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A.

W dniu 18 grudnia 2024 roku wypłacona została akcjonariuszom zaliczka na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł na podstawie decyzji Zarządu Spółki (przy zgodzie Rady Nadzorczej Spółki).

Pozostała część dywidendy w kwocie 180 588 954,00 zł została wypłacona przez Spółkę w dniu 3 lipca 2025 roku.

Dywidenda za rok 2023 w kwocie 309 581 064,00 zł, tj. 12,00 zł na każdą akcję, została wypłacona przez Spółkę w następujący sposób:

- w dniu 18 grudnia 2023 roku wypłacona została akcjonariuszom zaliczka na poczet dywidendy w kwocie 141 341 321,00 zł
- w dniu 4 lipca 2024 roku została wypłacona pozostała część dywidendy w kwocie 168 239 743,00 zł.

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki.

RADA NADZORCZA

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

DECYZJA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. O WYPŁACIE ZALICZKI NA POCZET DYWIDENDY ZA 2025 ROK

W dniu 6 października 2025 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2025 r. zgodnie z art. 349 k.s.h. Zarząd zdecydował, że zaliczka na poczet dywidendy za 2025 r. wynosić będzie 180 588 954 PLN, co oznacza, że na jedną akcję będzie przypadać kwota 7,00 PLN. Jednocześnie Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na 2 grudnia 2025 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na 9 grudnia 2025 r.

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła w dniu 10 października 2025 r. zgodę na przedmiotową wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok.

7.27 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).

7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.09.2025 tys. EURO (niebadane)	31.12.2024 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 401 734	1 189 097
Aktywa razem	1 457 657	1 237 659
Kapitał własny razem	442 749	398 277
Zobowiązania długoterminowe	195 784	179 349
Zobowiązania krótkoterminowe	819 125	660 034
Zobowiązania razem	1 014 908	839 383
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2692	4,2730

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 tys. EURO (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	472 206	430 447	165 553	112 552
Zysk brutto ze sprzedaży	161 569	137 038	53 697	35 183
Zysk na działalności operacyjnej	107 634	84 774	36 075	18 410
Zysk brutto	109 394	85 425	37 189	18 464
Zysk netto	88 337	68 765	30 134	15 094
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2365	4,3022	4,2679	4,2847