

DOM DEVELOPMENT S.A.

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



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	13
7.8	ZAPASY	14
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
7.12	KREDYTY	16
7.13	OBLIGACJE	17
7.14	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	18
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	18
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	19
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	20
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	20
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	23
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	24
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 R.	24
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	24
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	26
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	26
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	26
7.30	PROGNOZY	26
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	27

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- śródroczny skrócony jednostkowy bilans sporządzony na dzień 30 września 2025 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego 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 jednostkowe 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 Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		23 612	21 081
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	18 865	21 562
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	439 582	449 328
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		11 625	-
Należności długoterminowe	7.7	7 019	5 742
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.7	514 500	154 500
Pozostałe aktywa długoterminowe		579	7 768
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		1 015 782	659 981
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	2 559 357	2 124 970
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		101 085	56 472
Pozostałe aktywa obrotowe		15 879	22 525
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	48 425
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.7	-	360 750
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	138 152	142 315
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	229 985	129 874
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		3 044 458	2 885 331
AKTYWA RAZEM		4 060 240	3 545 312

PASYWA	Nota	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.11	25 798	25 798
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	276 458	276 458
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		982 278	898 638
Kapitał rezerwow z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(615)	4 691
Kapitał rezerwow z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		416 246	264 229
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 700 675	1 470 324
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	535 000	510 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	17 437
Rezerwy długoterminowe		13 516	14 956
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	3 653	7 270
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		24 113	30 432
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		576 282	580 095
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		332 766	464 969
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	110 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	8 192	6 863
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	38 124	43 093
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		26 915	-
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		14 836	19 005
Przychody przyszłych okresów	7.16	1 252 450	860 963
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 783 283	1 494 893
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 359 565	2 074 988
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 060 240	3 545 312

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY 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	7.18	862 590	1 174 759	388 191	259 154
Koszt własny sprzedaży	7.18	(599 285)	(840 950)	(281 036)	(187 151)
Zysk brutto ze sprzedaży		263 305	333 809	107 155	72 003
Koszty sprzedaży		(48 606)	(46 524)	(16 704)	(15 840)
Koszty ogólnego zarządu		(77 843)	(80 720)	(26 462)	(27 227)
Pozostałe przychody operacyjne		1 871	7 169	695	4 209
Pozostałe koszty operacyjne		(5 693)	(18 499)	(2 465)	(3 468)
Zysk na działalności operacyjnej		133 034	195 235	62 219	29 677
Przychody finansowe	7.19	341 678	195 853	15 620	13 017
Koszty finansowe		(30 860)	(32 019)	(10 357)	(9 086)
Zysk brutto		443 852	359 069	67 482	33 608
Podatek dochodowy	7.20	(27 606)	(39 926)	(12 984)	(6 033)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		416 246	319 143	54 498	27 575
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
-Zysk netto		416 246	319 143	54 498	27 575
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	7.21	16,13	12,38	2,11	1,07
Rozwodniony (w PLN)	7.21	16,13	12,35	2,11	1,07

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

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE 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	416 246	319 143	54 498	27 575
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	410 940	317 374	53 644	23 488

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY 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		443 852	359 069
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		11 462	10 667
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		1	(715)
(Zysk)/strata na inwestycjach		(298 423)	(153 500)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(13 041)	(10 442)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	1 061
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(5 609)	5 723
Zmiany stanu zapasów		(432 546)	(67 223)
Zmiany stanu należności		(47 249)	(29 749)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(141 465)	69 330
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		403 382	41 410
Inne korekty		-	715
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		(79 636)	226 346
Odsetki otrzymane		5 919	1 784
Odsetki zapłacone		(33 175)	(28 646)
Zapłacony podatek dochodowy		19 916	(70 174)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(86 976)	129 310
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		861	472
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		299 890	155 743
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		194 136	142 303
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		13 500	22 953
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(158 000)	(235 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(12 735)	(10 172)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(4 964)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		332 688	76 299
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	-	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		85 000	151 154
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	135 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(85 000)	(151 154)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	(100 012)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	(180 589)	(168 240)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(145 601)	(163 240)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		100 111	42 369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	129 874	34 104
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10	229 985	76 473

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W 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 rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 798	276 458	898 638	510	4 691	264 229	1 470 324
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	83 640	-	-	(83 640)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	(180 589)	(180 589)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	416 246	416 246
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(5 306)	-	(5 306)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(5 306)	416 246	410 940
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	83 640	-	(5 306)	152 017	230 351
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	982 278	510	(615)	416 246	1 700 675

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 rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	100	4 900	-	-	-	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	131 533	-	-	(131 533)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	(168 239)	(168 239)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	1 061	-	-	-	1 061
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	319 143	319 143
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(1 769)	-	(1 769)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(1 769)	319 143	317 374
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	132 594	-	(1 769)	19 371	155 196
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	897 737	510	3 715	319 143	1 523 361

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

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE 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.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Spółka wpisana jest 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 jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim oraz wyspecjalizowane podmioty prowadzące działalność budowlaną w tych lokalizacjach.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 30 września 2025 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 54,81% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe 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 sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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 jednostkowego 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 Spółki oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone jednostkowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki 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 wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymiennalności 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 Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Spółka 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 przedsiębiorcami. 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 jednostkowego 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 jednostkowego 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 przepływy pieniężne; 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 Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki. 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 Spółki 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	2 697	2 286
Środki transportu	4 502	3 763
Grunty i budynki	3 397	3 628
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	8 269	11 885
Razem	18 865	21 562

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	439 582	449 328
Stan na koniec okresu	439 582	449 328

Na dzień 30 września 2025 i 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.09.2025			Stan na 31.12.2024		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	4 002	4 002	100%	17 502	17 502
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Euro Styl S.A.	100%	265 472	265 472	100%	265 472	265 472
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	166 476	166 476	100%	162 722	162 722
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	100%	-	-
Razem		439 582	439 582		449 328	449 328

- Euro Styl S.A.

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta i okolic.

Grupa ta posiada w swoim portfelu spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., która realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A..

- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa.
- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.
W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.
- Dom Construction Sp. z o.o.
Spółka zależna Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowy inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.).
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.
Spółka posiada 46% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.
- Fundacja Nasz Dom
Cele i zakres działań Fundacji są związane z prowadzoną przez Spółkę i Grupę działalnością, czyli tworzeniem miejsc do życia, rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych oraz wspieraniem strategii zrównoważonego rozwoju Grupy. Działania Fundacji obejmowały będą pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej, w tym poza granicami kraju, np. w Ukrainie, zaangażowanie w życie lokalnych społeczności poprzez projekty prospołeczne oraz wsparcie dla inicjatyw charytatywnych.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 647	2 480
Pozostałe należności długoterminowe	4 372	3 262
Razem	7 019	5 742

POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	514 500	154 500
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	360 750
Razem	514 500	515 250

Pożyczki prezentowane w powyższych zestawieniach wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy.

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 30 września 2025 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2030	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2030	55 000
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	220 000	31.12.2028	185 750
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	154 500
Razem				514 500

7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zaliczki na dostawy	79 231	114 442
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	79 231	114 442
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 285 943	1 895 012
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 286 438	1 891 767
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	30 413	34 153
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
Wyroby gotowe	194 183	115 516
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	200 412	121 745
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 559 357	2 124 970

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 Spółkę 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

7.9 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	130 881	128 798
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	7 271	13 517
Razem	138 152	142 315

W pozycji *Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych* prezentowane są otrzymane od klientów Spółki 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 Spółkę projektach deweloperskich.

7.10 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	6 599	6 430	8 172
Lokaty krótkoterminowe	223 386	70 043	121 702
Inne	-	-	-
Razem	229 985	76 473	129 874

7.11 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 dziewięciu i trzech miesięcy zakończonym 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 7.23.

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 JEDNOSTKOWEGO 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 JEDNOSTKOWEGO 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.

7.12 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2025

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku w Spółce 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	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	-
w tym: długoterminowe	-	-
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	-	PLN	26.02.2029
mBank S.A.	Warszawa	250 000	PLN	-	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	-	PLN	

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ 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* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania, 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 kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

7.13 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* Spółka 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 Spółkę 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>

7.14 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

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W bilansie Spółki 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:	38 124	43 093
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	32 007	37 107
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 982	5 847
Pozostałe	135	139
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	3 653	7 270
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	3 213	7 205
Pozostałe	440	65
Razem	41 777	50 363

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 Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Na dzień 30 września 2025 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 32 007 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 2 068 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 1 459 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 28 480 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.16 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	1 252 450	860 963
Pozostałe	-	-
Razem	1 252 450	860 963

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki 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 Grupy.

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

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane przez poszczególne segmenty.

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

Informacja dotycząca segmentów działalności przedstawiona jest w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, które przedstawia działalność operacyjną na wszystkich wyżej wymienionych rynkach (segmentach operacyjnych i sprawozdawczych).

7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	787 299	1 054 878	373 043	209 531
Przychody ze sprzedaży usług	64 579	119 881	13 910	49 623
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	10 712	-	1 238	-
Przychody ze sprzedaży - razem	862 590	1 174 759	388 191	259 154
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(553 086)	(752 374)	(270 058)	(152 265)
Koszty sprzedaży usług	(38 342)	(88 576)	(9 741)	(34 886)
Koszty sprzedaży towarów	(7 857)	-	(1 237)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(599 285)	(840 950)	(281 036)	(187 151)
Zysk brutto na sprzedaży	263 305	333 809	107 155	72 003

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	41 360	35 054	15 405	12 892
Otrzymane dywidendy	299 890	155 743	-	-
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	303	119	184	45
Odsetki pozostałe	124	496	30	92
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-	-	-
Pozostałe	1	4 441	1	(12)
Razem	341 678	195 853	15 620	13 017

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	55 423	23 000	18 647	11 189
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(27 817)	16 926	(5 663)	(5 156)
Razem	27 606	39 926	12 984	6 033

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	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)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	416 246	319 143	54 498	27 575
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)	16,13	12,38	2,11	1,07
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	416 246	319 143	54 498	27 575
Potencjalne akcje rozwodniające 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)	16,13	12,35	2,11	1,07

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

7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

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
Umowy o współpracy		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	164
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	22
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	207 824	222 664
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	12	76
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	11	17

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Umowy o współpracy		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2	2
Euro Styl S.A.	1 349	1 074
Euro Styl Construction sp. z o.o.	10	2
Dom Land sp. z o.o.	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 300	975
Dom Construction sp. z o.o.	3 359	2 409
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	154	139
Dom Development Kraków sp. z o.o.	973	874

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Udzielona pożyczka		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	160 000
Spłacona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	60 000	40 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	18 750	-
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 914	4 984
Euro Styl S.A.	2 203	2 453
Dom Development Kraków sp. z o.o.	7 438	5 042

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY UDZIAŁY/ AKCJE OD SPÓŁEK ZALEŻNYCH:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 (niebadane)
Nabycie akcji Sento S.A.		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	3 754	-

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
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	522 026	537 565
Jednostki zależne	522 026	537 565
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	-	13 500
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	55 000	195 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 405	1 399
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	119 250
Euro Styl S.A.	1 439	1 973
Euro Styl Construction sp. z o.o.	13	2
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	145	203
Dom Construction sp. z o.o.	3 411	3 952
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	340 250	201 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 113	1 286

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	71 705	175 368
Jednostki zależne	71 705	175 235
Dom Construction sp. z o.o.	69 706	173 398
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	1 998	1 837
Euro Styl Montownia Sp. z o.o	1	-
Pozostałe podmioty	-	133
Hansom Property Company Limited	125	133

7.23 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	-	-

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Gwarancje	18 988	29 744
Poręczenia	1 750	7 900
Razem	20 738	37 644

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2024
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 900	3 900

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

7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 R.

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.26 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W III kwartale 2025 roku Spółka Dom Development S.A. 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 kolejnym w historii Dom Development z wysokimi wynikami sprzedażowymi. Świadczy to o bardzo dobrym dopasowaniu oferty Dom Development do oczekiwań rynku – czas wyprzedaży oferty w naszym przypadku wynosi trzy kwartały, podczas gdy wielu naszych konkurentów zмага 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 Spółki 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, Spółka 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 Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2025 roku została przedstawiona poniżej.

ISTOTNE ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ 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	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Warszawa	155
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 4	Warszawa	137
I KWARTAŁ 2025		292
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 1	Warszawa	222
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1B	Warszawa	123
Apartamenty Beethovena Faza 2	Warszawa	77
Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 1	Warszawa	115
II KWARTAŁ 2025		537
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 3 Faza 1	Warszawa	67
Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 1	Warszawa	80
Osiedle Urbino Etap 5 Faza 1	Warszawa	87
Osiedle Wilno Etap 7 Faza 3	Warszawa	192
Osiedle Myśliborska Etap 1 Faza 1	Warszawa	209
Apartamenty Grzybowska Etap 1 Faza 1	Warszawa	184
III KWARTAŁ 2025		819
RAZEM		1 648

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 1	Warszawa	139
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 4	Warszawa	97
I KWARTAŁ 2025		236
Osiedle Przy Ryzowej Faza 1	Warszawa	151
Osiedle Przy Ryzowej Faza 2	Warszawa	254
II KWARTAŁ 2025		405
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 1 Faza 1	Warszawa	157
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 2 Faza 1	Warszawa	213
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 Faza 1	Warszawa	145
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 3	Warszawa	105
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Warszawa	100
III KWARTAŁ 2025		720
RAZEM		1 361

Ponadto, w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono realizację projektów deweloperskich na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

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

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2025	2024
I kwartał	341	526
II kwartał	156	562
III kwartał	494	263
Razem	991	1 351

*) 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.

7.27 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.

7.28 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.

7.29 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.

7.30 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).

7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO BILANSU	30.09.2025 tys. EURO (niebadane)	31.12.2024 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	713 121	675 247
Aktywa razem	951 054	829 701
Kapitał własny razem	398 359	344 096
Zobowiązania długoterminowe	134 986	135 758
Zobowiązania krótkoterminowe	417 709	349 846
Zobowiązania razem	552 695	485 603
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2692	4,2730

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 w tys. EURO (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	203 609	273 061	90 956	60 483
Zysk brutto ze sprzedaży	62 151	77 591	25 107	16 805
Zysk na działalności operacyjnej	31 402	45 381	14 578	6 926
Zysk brutto	104 768	83 462	15 812	7 844
Zysk netto	98 252	74 182	12 769	6 436
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2365	4,3022	4,2679	4,2847