

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY  
31 MARCA 2026 ROKU**



# SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>8</b>
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 .....	11
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.....	23
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 R.....	23
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI .....	23
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU .....	25
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	25
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	25
7.30	PROGNOZY .....	26
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	26

# 1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 marca 2026 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 13 maja 2026 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		25 084	24 365
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	51 645	52 408
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	466 594	466 594
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		9 463	3 743
Należności długoterminowe	7.7	6 578	6 542
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.7	733 219	580 296
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 539	-
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>1 294 122</b>	<b>1 133 948</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.8	2 347 830	2 446 584
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		45 401	52 702
Pozostałe aktywa obrotowe		6 287	10 179
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.7	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	108 840	148 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	237 503	68 517
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>2 745 861</b>	<b>2 726 135</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>4 039 983</b>	<b>3 860 083</b>

PASYWA	Nota	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Kapitał własny</b>			
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	982 278
Kapitał rezerwowo z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		476	(1 697)
Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		499 966	400 220
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 785 486</b>	<b>1 683 567</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	785 000	535 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		13 378	13 225
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	36 914	37 610
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		19 401	24 476
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>854 693</b>	<b>610 311</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		389 113	424 885
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	10 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	110 000	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	8 118	6 214
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	37 857	46 935
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		24 146	47 764
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		15 005	14 965
Przychody przyszłych okresów	7.16	815 565	905 442
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>1 399 804</b>	<b>1 566 205</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>2 254 497</b>	<b>2 176 516</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>4 039 983</b>	<b>3 860 083</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.18	502 016	320 871
Koszt własny sprzedaży	7.18	(334 736)	(206 103)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>167 280</b>	<b>114 768</b>
Koszty sprzedaży		(16 823)	(16 560)
Koszty ogólnego zarządu		(26 005)	(25 107)
Pozostałe przychody operacyjne		46	534
Pozostałe koszty operacyjne		(2 121)	(1 587)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>122 377</b>	<b>72 048</b>
Przychody finansowe	7.19	12 452	12 498
Koszty finansowe		(11 687)	(10 111)
<b>Zysk brutto</b>		<b>123 142</b>	<b>74 435</b>
Podatek dochodowy	7.20	(23 396)	(14 127)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>99 746</b>	<b>60 308</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej *)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>99 746</b>	<b>60 308</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy (w PLN)	7.21	3,87	2,34
Rozwodniony (w PLN)	7.21	3,87	2,34

\*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 oraz 2025 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 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Zysk netto</b>	<b>99 746</b>	<b>60 308</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	2 682	(2 315)
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>2 682</b>	<b>(2 315)</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>2 682</b>	<b>(2 315)</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(509)	440
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>2 173</b>	<b>(1 875)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>101 919</b>	<b>58 433</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>123 142</b>	<b>74 435</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 710	3 925
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		-	2
(Zysk)/strata na inwestycjach		49	271
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(302)	(3 334)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		194	(5 323)
Zmiany stanu zapasów		89 438	(150 959)
Zmiany stanu należności		7 926	(4 466)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(41 845)	(48 798)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(44 182)	74 944
Inne korekty		-	(2)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>138 130</b>	<b>(59 305)</b>
Odsetki otrzymane		489	513
Odsetki zapłacone		(11 144)	(11 365)
Zapłacony podatek dochodowy		(53 243)	(14 550)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>74 232</b>	<b>(84 707)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		4	312
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		-	10 000
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		59 876	81 719
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(201 206)	(90 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 920)	(2 385)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(145 246)</b>	<b>(354)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.11	-	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		200 000	85 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	250 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(210 000)	(65 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>240 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>168 986</b>	<b>(65 061)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	68 517	129 874
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.10</b>	<b>237 503</b>	<b>64 813</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowany z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>	<b>982 278</b>	<b>510</b>	<b>(1 697)</b>	<b>400 220</b>	<b>1 683 567</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	99 746	99 746
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	2 173	-	2 173
<b>Całkowite dochody netto</b>		-	-	-	<b>2 173</b>	<b>99 746</b>	<b>101 919</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>		-	-	-	<b>2 173</b>	<b>99 746</b>	<b>101 919</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>	<b>982 278</b>	<b>510</b>	<b>476</b>	<b>499 966</b>	<b>1 785 486</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.  
Dane na dzień 31 marca 2026 r. nie były badane.

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2025

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowany z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>	<b>898 638</b>	<b>510</b>	<b>4 691</b>	<b>264 229</b>	<b>1 470 324</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	60 308	60 308
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	(1 875)	-	(1 875)
<b>Całkowite dochody netto</b>		-	-	-	<b>(1 875)</b>	<b>60 308</b>	<b>58 433</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>		-	-	-	<b>(1 875)</b>	<b>60 308</b>	<b>58 433</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>	<b>898 638</b>	<b>510</b>	<b>2 816</b>	<b>324 537</b>	<b>1 528 757</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.  
Dane na dzień 31 marca 2025 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. Miejsmem 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 31 marca 2026 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 31 marca 2026 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 jednostkowym 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, wojna w Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie mogą 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 2025 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 13 maja 2026 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 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 roku:

- *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.
- 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).

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 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 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.

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 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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	2 825	2 673
Środki transportu	4 766	4 326
Grunty i budynki	3 281	3 316
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	40 773	42 093
<b>Razem</b>	<b>51 645</b>	<b>52 408</b>

Na dzień 31 marca 2026 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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	466 594	466 594
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>466 594</b>	<b>466 594</b>

Na dzień 31 marca 2026 i 31 grudnia 2025 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 31.03.2026			Stan na 31.12.2025		
	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%	4 002	4 002
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%	166 476	166 476
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	100%	27 012	27 012	100%	27 012	27 012
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	100%	-	-
<b>Razem</b>		<b>466 594</b>	<b>466 594</b>		<b>466 594</b>	<b>466 594</b>

- 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.

- Dom Development Myśluborska Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności tej spółki jest realizacja wieloetapowego projektu deweloperskiego na gruncie przy ul. Myśluborskiej w Warszawie, będącym w posiadaniu tej spółki.

- 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 31 MARCA 2026 ROKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 754	2 718
Pozostałe należności długoterminowe	3 824	3 824
<b>Razem</b>	<b>6 578</b>	<b>6 542</b>

POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	733 219	580 296
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
<b>Razem</b>	<b>733 219</b>	<b>580 296</b>

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 31 marca 2026 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.	300 000	31.12.2030	269 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2030	95 000
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	220 000	31.12.2028	123 750
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	154 500
15.12.2025	Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	100 000	31.12.2030	90 719
<b>Razem</b>				<b>733 219</b>

## 7.8 ZAPASY

ZAPASY	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>74 782</b>	<b>93 030</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	74 782	93 030
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>2 143 937</b>	<b>2 104 614</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 144 068	2 094 881
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	30 777	40 641
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>129 111</b>	<b>248 940</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	135 340	255 169
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
<b>Razem</b>	<b>2 347 830</b>	<b>2 446 584</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>37 137</b>	<b>37 137</b>
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>37 137</b>	<b>37 137</b>

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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	1 215 000	1 155 000

## 7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	102 510	141 688
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6 330	6 465
<b>Razem</b>	<b>108 840</b>	<b>148 153</b>

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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2026 (niebadane)	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	25 567	31 617	6 197
Lokaty krótkoterminowe	211 936	33 196	62 320
Inne	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>237 503</b>	<b>64 813</b>	<b>68 517</b>

## 7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2026 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy - Liczba akcji	Kapitał zakładowy - Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
<b>Stan na dzień 01.01.2026</b>	<b>25 798 422</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>
Zmiana	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>25 798 422</b>	<b>25 798</b>	<b>276 458</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 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 31 marca 2026 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 AKJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKJONARIUSZY („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.*	2 397 838	9,29	2 397 838	9,29
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64

\* Stan posiadania akcji przez Allianz Polska OFE podano na podstawie identyfikacji akcjonariuszy przeprowadzonej przez KDPW na dzień 31.03.2026 r.

**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 01.01.2026 r.		
	Akcje	Wartość nominalna akcji (w tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>ZARZĄD</b>						
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
<b>RADA NADZORCZA</b>						
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	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Maria Panasiuk	450	<1	-	450	-	-

\* JMJ Fundacja Rodzinna, osoba blisko związana z Panem Januszem Zalewskim, posiada 200 000 akcji Spółki.

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 31 marca 2026 roku po 20% udziałów każdy.

## 7.12 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2026

W dniu 31 stycznia 2026 roku wygasła umowa pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A. na kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 60 000 tys. zł.

W dniu 5 lutego 2026 roku pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A. została zawarta umowa o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 100 000 tys. zł. Umowa została zawarta na okres do 31 grudnia 2027 roku.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Do 1 roku	-	10 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	-	<b>10 000</b>
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	10 000

### KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2026

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	100 000	PLN	-	PLN	31.12.2027
<b>Razem kredyty bankowe</b>		<b>810 000</b>	<b>PLN</b>	-	<b>PLN</b>	

Na dzień 31 marca 2026 r. i na dzień 31 grudnia 2025 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 31 marca 2026 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej, Euro Styl S.A. korzystała z limitu kredytowego w wysokości 18 090 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 31 marca 2026 r. Dom Development S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. nie korzystały 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 31 marca 2026 roku 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 31 marca 2026 roku Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

### Kredyt w VeloBank S.A.

Kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2026 roku 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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	785 000	535 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	110 000	110 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>895 000</b>	<b>645 000</b>

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 roku.

### 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.



Dodatkowo Spółka realizuje zgodnie z warunkami emisji obligacji, obsługę wyemitowanych i nabytych przez inwestorów w ramach programu emisji obligacji, przewidującego maksymalną dopuszczalną łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji do 400 000 tys. zł, zakończonego uchwałą Zarządu Spółki nr 03/04/2025 z dnia 14 kwietnia 2025 roku:

- a) 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 28 września 2028 roku; oraz
- b) 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2051229 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. z datą wykupu przypadającą na dzień 5 grudnia 2029 roku.

## OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2026

### Nowa emisja obligacji

W ramach programu emisji obligacji ustanowionego w dniu 14 kwietnia 2025 r., Spółka wyemitowała w dniu 4 marca 2026 roku 250 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2040331 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 250 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 4 marca 2031 roku. Wartość emisyjna obligacji odpowiada ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM2040331 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,2 %. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych.

### EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2026

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
DOMDEM2040331	Dom Development S.A.	04.03.2026	250 000	PLN	04.03.2031
<b>Razem</b>			<b>895 000</b>		

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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	8 118	6 214
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>8 118</b>	<b>6 214</b>

## 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	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>37 857</b>	<b>46 935</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	31 631	40 835
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 962	5 962
Pozostałe	264	138
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>36 914</b>	<b>37 610</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	36 130	36 984
Pozostałe	784	626
<b>Razem</b>	<b>74 771</b>	<b>84 545</b>

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 31 marca 2026 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 31 631 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 2 314 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 2 341 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 26 976 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 zmniejszenie.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	815 565	905 442
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>815 565</b>	<b>905 442</b>

## 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 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	487 124	294 325
Przychody ze sprzedaży usług	14 892	26 242
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	304
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>502 016</b>	<b>320 871</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(329 338)	(192 302)
Koszty sprzedaży usług	(5 398)	(13 497)
Koszty sprzedaży towarów	-	(304)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(334 736)</b>	<b>(206 103)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>167 280</b>	<b>114 768</b>

## 7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	12 383	12 446
Otrzymane dywidendy	-	-
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	-	-
Odsetki pozostałe	30	52
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	38	-
Pozostałe	1	-
<b>Razem</b>	<b>12 452</b>	<b>12 498</b>

## 7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	29 626	19 026
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(6 230)	(4 899)
<b>Razem</b>	<b>23 396</b>	<b>14 127</b>

## 7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	99 746	60 308
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 798 422
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,87</b>	<b>2,34</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	99 746	60 308
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 798 422	25 798 422
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,87</b>	<b>2,34</b>

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 31 marca 2026 i 2025 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

Transakcje między podmiotami powiązanyymi odbywają się na zasadach rynkowych.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Usługi konsultingowe</b>		
Hansom Property Company Limited	2 275	1 987
<b>Umowy o współpracy</b>		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	21	21
<b>Usługi budowlane</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	171 982	199 893
<b>Pozostałe</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	5	11
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	6	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Umowy o współpracy</b>		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2	2
Euro Styl S.A.	2 119	2 039
Euro Styl Construction sp. z o.o.	7	5
Dom Land sp. z o.o.	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 780	1 511
Dom Construction sp. z o.o.	4 627	4 006
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	172	183
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 280	1 405
Fundacja Nasz Dom	4	-
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	44	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Udzielona pożyczka</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	50 000	-
Euro Styl S.A.	150 000	-
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	90 000
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	1 206	-
<b>Spłacona pożyczka</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(20 000)	(70 000)
Dom Development Kraków sp. z o.o.	(30 000)	-
<b>Otrzymane odsetki od pożyczki netto</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 007	3 450
Euro Styl S.A.	3 887	2 382
Dom Development Kraków sp. z o.o.	4 983	5 887
<b>Naliczone niezapłacone odsetki od pożyczki</b>		
Dom Development Myśluborska sp. z o.o. Naliczone niezapłacone odsetki	1 719	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)
<b>Dywidenda otrzymana</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	-	10 000

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Należności od podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>743 553</b>	<b>586 091</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>743 552</b>	<b>586 091</b>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	16	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	95 000	65 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	2 212	1 365
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	269 250	119 250
Euro Styl S.A.	2 331	1 430
Euro Styl Construction sp. z o.o.	7	12
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	176	210
Dom Construction sp. z o.o.	5 713	1 667
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	278 250	308 252
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 539	1 102
Fundacja Nasz Dom	5	2
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	53	7
Dom Development Myśluborska sp. z o.o. udzielone pożyczki	89 000	87 794
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Dom Land sp. z o.o.	1	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>121 418</b>	<b>90 498</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>121 293</b>	<b>90 372</b>
Dom Construction sp. z o.o.	119 177	88 294
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	2 110	2 077
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	1
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	6	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>125</b>	<b>126</b>
Hansom Property Company Limited	125	126



## 7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

### PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2026 r. i na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie realizowała żadnych Programów Opcji Menedżerskich przyjętych w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

### PYZNANIE, WYKONANIE LUB WYGAŚNIĘCIE OPCJI MENEDŻERSKICH

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 i 2025 r. Spółka nie przyznała i nie wykonała nowych opcji na akcje.

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 i 2025 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

## 7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Gwarancje z tyt. umów handlowych	27 897	12 983
Poręczenia z tyt. umów handlowych	7 039	7 039
<b>Razem</b>	<b>34 936</b>	<b>20 022</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2026 (niebadane)	31.12.2025
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 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 31 MARCA 2026 R.

Na dzień 31 marca 2026 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 I kwartale 2026 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 z bardzo dobrym wynikiem sprzedaży na poziomie 542 lokali (+25% r/r). Jednocześnie był to najlepszy pierwszy kalendarzowy kwartał w historii Grupy Dom Development ze sprzedażą na poziomie 1 161 lokali (+12% r/r) oraz siódmy 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 wyprzedzenia oferty w naszym przypadku wynosi poniżej czterech kwartałów, podczas gdy wielu naszych konkurentów zmagają się z nadpodażą na rynku. Na popyt pozytywnie wpływa poprawa zdolności kredytowej nabywców mieszkań, wspierana przez kolejną obniżkę stóp procentowych oraz rosnące wynagrodzenia. Konflikt na Bliskim Wschodzie i związana z nim podwyższona niepewność gospodarcza, póki co nie oddziałują negatywnie na zachowania klientów. W Grupie Dom Development transakcje finansowane kredytem stanowiły 58% całkowitej sprzedaży lokali w pierwszym kwartale.

Istotną przewagą Spółki Dom Development S.A. 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. Pomimo pojawiających się impulsów wzrostu kosztów budowy na skutek wojny na Bliskim Wschodzie, własne generalne wykonawstwo mityguje to ryzyko, dając 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 całym 2026 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty. Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Spółki Dom Development S.A. w okresie trzech miesięcy, zakończonych 31 marca 2026 roku została przedstawiona poniżej.

#### ISTOTNE ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2026 R.

BUDOWY ROZPÓCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2026 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 2	Warszawa	182
Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 3	Warszawa	168
Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 2	Warszawa	208
Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 3	Warszawa	94
<b>RAZEM</b>		<b>652</b>

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2026 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1A	Warszawa	158
<b>RAZEM</b>		<b>158</b>

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 trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2026	2025
I kwartał	601	341

## 7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

### WYPŁATA DYWIDENDY Z ZYSKU NETTO ZA ROK 2025

W dniu 6 października 2025 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 180 588 954 zł, co dało 7,00 zł na jedną akcję.

Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 9 grudnia 2025 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

W dniu 17 marca 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę z wnioskiem o podział zysku netto Spółki za rok 2025. Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki wnioskuję, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 580 808 755,95 zł podzielić w następujący sposób:

- część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 361 177 908,00 zł, tj. 14 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu ww. zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok – że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2025 dla akcjonariuszy wynosi 180 588 954,00 zł tj. 7,00 zł na jedną akcję,

- część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 219 630 847,95 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki proponuje ustalić 25 czerwca 2026 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy proponuje ustalić 2 lipca 2026 roku.

W dniu 11 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Spółki za rok 2025 co zostało opisane w nocie 7.29 *Istotne zdarzenia po dacie bilansowej*.

## 7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

### ZARZĄD

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki.

### RADA NADZORCZA

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

## 7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

### PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2025 - WNIOSK ZARZĄDU POZYTYWNIIE ZAOPINIOWANY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ

W dniu 11 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Spółki za rok 2025. Zgodnie z ww. uchwałą, Rada Nadzorcza Spółki oceniła pozytywnie i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 580 808 755,95 zł, podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 361 177 908,00 zł, tj. 14,00 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 180 588 954 zł, tj. 7,00 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 9 grudnia 2025 r. – że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2025 dla akcjonariuszy wynosi 180 588 954,00 zł tj. 7,00 zł na jedną akcję,

2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 219 630 847,95 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 25 czerwca 2026 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy ustalić 2 lipca 2026 roku.

### WYKUP OBLIGACJI W TERMINIE ICH ZAPADALNOŚCI

W dniu 12 maja 2026 roku Spółka dokonała, przypadającego na tę datę, wykupu 110 000 obligacji na okaziciela serii DOMDET5120526 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 110 000 tys. zł.

## 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	31.03.2026 w tys. EURO (niebadane)	31.12.2025 w tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	640 150	644 980
Aktywa razem	941 853	913 262
Kapitał własny razem	416 255	398 317
Zobowiązania długoterminowe	199 257	144 394
Zobowiązania krótkoterminowe	326 340	370 550
Zobowiązania razem	525 597	514 944
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,2894</b>	<b>4,2267</b>

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	118 346	76 673
Zysk brutto ze sprzedaży	39 435	27 424
Zysk na działalności operacyjnej	28 849	17 216
Zysk brutto	29 030	17 786
Zysk netto	23 514	14 411
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,2419</b>	<b>4,1848</b>