

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

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



SPIS TREŚCI

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI | 2 |
| 2 | ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS..... | 3 |
| 3 | ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT..... | 4 |
| 4 | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW..... | 5 |
| 5 | ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... | 6 |
| 6 | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM | 7 |
| 7 | DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO..... | 8 |
| 7.1 | PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE | 9 |
| 7.2 | PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO..... | 10 |
| 7.3 | ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 11 |
| 7.4 | KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW | 12 |
| 7.5 | RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 12 |
| 7.6 | ZAPASY | 13 |
| 7.7 | KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE..... | 13 |
| 7.8 | ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY..... | 14 |
| 7.9 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY..... | 14 |
| 7.10 | KREDYTY | 15 |
| 7.11 | OBLIGACJE | 16 |
| 7.12 | ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI..... | 17 |
| 7.13 | ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU | 18 |
| 7.14 | PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW | 18 |
| 7.15 | SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA | 18 |
| 7.16 | PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY..... | 20 |
| 7.17 | PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT..... | 20 |
| 7.18 | ZYSK NA AKCJĘ..... | 20 |
| 7.19 | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI..... | 21 |
| 7.20 | OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI | 21 |
| 7.21 | ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE..... | 21 |
| 7.22 | ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 R..... | 22 |
| 7.23 | CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY..... | 22 |
| 7.24 | DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU | 23 |
| 7.25 | ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ..... | 24 |
| 7.26 | ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ | 24 |
| 7.27 | PROGNOZY | 24 |
| 7.28 | WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO | 25 |

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2026 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

| AKTYWA | Nota | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|--|------|---------------------------|------------------|
| Aktywa trwałe | | | |
| Wartości niematerialne | | 26 694 | 25 993 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 7.5 | 94 560 | 96 081 |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | | 40 090 | 39 305 |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności | | - | - |
| Należności długoterminowe | | 9 168 | 9 134 |
| Pożyczki udzielone długoterminowe | | 60 852 | 59 424 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | 22 559 | 22 712 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe | | 1 630 | 91 |
| AKTYWA TRWAŁE RAZEM | | 255 553 | 252 740 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 7.6 | 5 076 077 | 5 087 117 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | 128 674 | 101 349 |
| Pozostałe aktywa obrotowe | | 11 415 | 7 865 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 5 837 | 3 815 |
| Pożyczki udzielone krótkoterminowe | | 224 | 215 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 7.7 | 225 258 | 259 552 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 7.8 | 446 647 | 268 689 |
| AKTYWA OBROTOWE RAZEM | | 5 894 132 | 5 728 602 |
| AKTYWA RAZEM | | 6 149 685 | 5 981 342 |

| PASYWA | Nota | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|--|------|---------------------------|------------------|
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał zakładowy | 7.9 | 25 798 | 25 798 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 7.9 | 276 458 | 276 458 |
| Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy) | | 982 278 | 982 278 |
| Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | | 476 | (1 697) |
| Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego | | 510 | 510 |
| Niepodzielony wynik finansowy | | 884 932 | 704 931 |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | | 2 170 452 | 1 988 278 |
| Udziały niekontrolujące | | 121 | 127 |
| KAPITAŁ WŁASNY RAZEM | | 2 170 573 | 1 988 405 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty – część długoterminowa | 7.10 | 49 952 | 42 572 |
| Obligacje – część długoterminowa | 7.11 | 785 000 | 535 000 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | | 31 507 | 38 335 |
| Rezerwy długoterminowe | | 73 415 | 71 799 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa | 7.13 | 62 712 | 64 756 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 96 629 | 102 181 |
| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM | | 1 099 215 | 854 643 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania | | 710 241 | 749 871 |
| Kredyty – część krótkoterminowa | 7.10 | - | 10 000 |
| Obligacje – część krótkoterminowa | 7.11 | 110 000 | 110 000 |
| Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji | 7.12 | 8 118 | 6 215 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa | 7.13 | 71 860 | 84 092 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych | | 33 812 | 94 725 |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy | 7.24 | - | - |
| Rezerwy krótkoterminowe | | 39 269 | 36 081 |
| Przychody przyszłych okresów | 7.14 | 1 906 597 | 2 047 310 |
| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM | | 2 879 897 | 3 138 294 |
| ZOBOWIĄZANIA RAZEM | | 3 979 112 | 3 992 937 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | | 6 149 685 | 5 981 342 |

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| | Nota | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane) |
|---|------|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 7.16 | 960 934 | 741 859 |
| Koszt własny sprzedaży | 7.16 | (659 184) | (488 463) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | | 301 750 | 253 396 |
| Koszty sprzedaży | | (29 029) | (29 596) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (44 090) | (38 102) |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 1 479 | 2 171 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (6 538) | (5 482) |
| Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności | | (307) | (380) |
| Zysk na działalności operacyjnej | | 223 265 | 182 007 |
| Przychody finansowe | | 2 938 | 4 308 |
| Koszty finansowe | | (3 582) | (2 293) |
| Zysk brutto | | 222 621 | 184 022 |
| Podatek dochodowy | 7.17 | (42 626) | (35 667) |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | | 179 995 | 148 355 |
| Zysk netto z działalności zaniechanej*) | | - | - |
| Zysk netto | | 179 995 | 148 355 |
| Zysk netto przypadający na: | | | |
| Udziały niekontrolujące | | (6) | (11) |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej | | 180 001 | 148 366 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | |
| Podstawowy (w PLN) | 7.18 | 6,98 | 5,75 |
| Rozwodniony (w PLN) | 7.18 | 6,98 | 5,75 |

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 oraz 2025 roku Grupa nie zaniechała żadnej działalności

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| | Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 (niebadane) | Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane) |
|---|---|---|
| Zysk netto | 179 995 | 148 355 |
| Inne całkowite dochody: | | |
| Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych | 2 682 | (2 315) |
| Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat | 2 682 | (2 315) |
| Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat | - | - |
| Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem | 2 682 | (2 315) |
| Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat | (509) | 440 |
| Inne całkowite dochody netto | 2 173 | (1 875) |
| Całkowite dochody netto | 182 168 | 146 480 |
| Całkowite dochody netto przypadające na: | | |
| Udziały niekontrolujące | (6) | (11) |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej | 182 174 | 146 491 |

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | Nota | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane) |
|--|------|---|---|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 222 621 | 184 022 |
| Korekta o pozycje: | | | |
| Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności | | 307 | 380 |
| Amortyzacja | | 6 454 | 6 553 |
| (Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych | | - | 2 |
| (Zysk)/strata na inwestycjach | | 371 | 175 |
| Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek | | (1 069) | 1 162 |
| Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich | | - | - |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | | |
| Zmiany stanu rezerw | | 4 803 | (1 134) |
| Zmiany stanu zapasów | | 6 345 | (177 179) |
| Zmiany stanu należności | | (27 358) | (17 852) |
| Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji | | (42 323) | (69 514) |
| Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów | | (109 612) | 76 541 |
| Inne korekty | | - | (2) |
| Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej | | 60 539 | 3 154 |
| Odsetki otrzymane | | 1 410 | 2 685 |
| Odsetki zapłacone | | (11 144) | (11 365) |
| Zapłacony podatek dochodowy | | (113 683) | (38 231) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | (62 878) | (43 757) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | 206 | 611 |
| Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek | | - | 2 875 |
| Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych | | - | - |
| Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek | | (600) | (1 800) |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | (5 355) | (4 101) |
| Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału | | - | - |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej | | (5 749) | (2 415) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje) | 7.9 | - | - |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów | | 207 380 | 85 000 |
| Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych | 7.11 | 250 000 | - |
| Wydatki z tytułu spłaty kredytów | | (210 000) | (65 000) |
| Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych | 7.11 | - | - |
| Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda) | | - | - |
| Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu | | (795) | (775) |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej | | 246 585 | 19 225 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 177 958 | (26 947) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 7.8 | 268 689 | 360 846 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 7.8 | 446 647 | 333 899 |

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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 rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego | Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | Niepodzielony wynik finansowy | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny razem |
|--|-------------------|---|---------------------------------------|--|--|-------------------------------|--|-------------------------|----------------------|
| Kapitał własny na początek okresu | 25 798 | 276 458 | 982 278 | 510 | (1 697) | 704 931 | 1 988 278 | 127 | 1 988 405 |
| Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje | 7.9 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dywidenda dla akcjonariuszy | 7.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje | 7.20 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres sprawozdawczy | - | - | - | - | - | 180 001 | 180 001 | (6) | 179 995 |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | - | 2 173 | - | 2 173 | - | 2 173 |
| Całkowite dochody netto | - | - | - | - | 2 173 | 180 001 | 182 174 | (6) | 182 168 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego | - | - | - | - | 2 173 | 180 001 | 182 174 | (6) | 182 168 |
| Kapitał własny na koniec okresu | 25 798 | 276 458 | 982 278 | 510 | 476 | 884 932 | 2 170 452 | 121 | 2 170 573 |

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 rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego | Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | Niepodzielony wynik finansowy | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny razem |
|--|-------------------|---|---------------------------------------|--|--|-------------------------------|--|-------------------------|----------------------|
| Kapitał własny na początek okresu | 25 798 | 276 458 | 898 638 | 510 | 4 691 | 495 567 | 1 701 662 | 174 | 1 701 836 |
| Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje | 7.9 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dywidenda dla akcjonariuszy | 7.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje | 7.20 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres sprawozdawczy | - | - | - | - | - | 148 366 | 148 366 | (11) | 148 355 |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | - | (1 875) | - | (1 875) | - | (1 875) |
| Całkowite dochody netto | - | - | - | - | (1 875) | 148 366 | 146 491 | (11) | 146 480 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego | - | - | - | - | (1 875) | 148 366 | 146 491 | (11) | 146 480 |
| Kapitał własny na koniec okresu | 25 798 | 276 458 | 898 638 | 510 | 2 816 | 643 933 | 1 848 153 | 163 | 1 848 316 |

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 31 marca 2025 r. nie były badane.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



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

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

| | |
|---|--------------------------------------|
| Nazwa jednostki: | Dom Development S.A. |
| Siedziba: | Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa |
| Forma prawna: | Spółka Akcyjna |
| Państwo rejestracji: | Polska |
| Adres zarejestrowania biura jednostki: | Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa |
| Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: | Polska |

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 31 marca 2026 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 54,81% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej (bezpośrednio i pośrednio) w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 marca 2026 r. prezentuje poniższa tabela:

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

- *Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowo zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,*
- *MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.*

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

7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

| RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|---|---------------------------|---------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe, w tym: | | |
| Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe | 6 988 | 6 913 |
| Środki transportu | 10 481 | 9 420 |
| Grunty i budynki | 5 588 | 5 650 |
| Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych | 71 503 | 74 098 |
| Razem | 94 560 | 96 081 |

Na dzień 31 marca 2026 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 ZAPASY

| ZAPASY | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|---|---------------------------|------------------|
| Zaliczki na dostawy | 129 446 | 163 494 |
| w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia | 129 446 | 163 494 |
| odpis do wartości netto możliwej do uzyskania | - | - |
| Półprodukty i produkcja w toku | 4 653 493 | 4 421 291 |
| w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia | 4 627 338 | 4 382 744 |
| prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing) | 58 013 | 69 455 |
| odpis do wartości netto możliwej do uzyskania | (31 858) | (30 908) |
| Wyroby gotowe | 293 138 | 502 332 |
| w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia | 299 367 | 508 561 |
| odpis do wartości netto możliwej do uzyskania | (6 229) | (6 229) |
| Razem | 5 076 077 | 5 087 117 |

| ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane) |
|--------------------------------------|---|---|
| Stan na początek okresu | 37 137 | 37 137 |
| Zwiększenia | 950 | - |
| (Zmniejszenia) | - | - |
| Stan na koniec okresu | 38 087 | 37 137 |

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

| WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|---|---------------------------|------------|
| HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania: | | |
| Wynikających z umów zakupu nieruchomości | - | - |
| Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy | 1 215 000 | 1 155 000 |

7.7 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 | 218 928 | 253 087 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 6 330 | 6 465 |
| Razem | 225 258 | 259 552 |

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

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

7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

| ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | 31.03.2026 (niebadane) | 31.03.2025 (niebadane) | 31.12.2025 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Środki pieniężne w banku i kasie | 55 267 | 52 878 | 23 999 |
| Lokaty krótkoterminowe | 391 380 | 281 021 | 244 690 |
| Inne | - | - | - |
| Razem | 446 647 | 333 899 | 268 689 |

7.9 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 |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| Stan na dzień 01.01.2026 | 25 798 422 | 25 798 | 276 458 |
| Zmiana | - | - | - |
| Stan na koniec okresu | 25 798 422 | 25 798 | 276 458 |

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 7.20.

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

| | Akcje | Procent kapitału | Liczba głosów na WZA | Procent głosów na WZA |
|----------------------------|------------|------------------|----------------------|-----------------------|
| Groupe Belleforêt S.à r.l. | 14 140 441 | 54,81 | 14 140 441 | 54,81 |
| PTE Allianz Polska S.A.* | 2 397 838 | 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 UPRAWNIENIÓW DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

| | Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego | | | Zmiana w okresie od 01.01.2026 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 | - | - |
| 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.

7.10 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 | 49 952 | 42 572 |
| Powyżej 5 lat | - | - |
| Razem kredyty | 49 952 | 52 572 |
| w tym: długoterminowe | 49 952 | 42 572 |
| 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 | 18 090 | PLN | 26.02.2029 |
| mBank S.A. | Warszawa | 250 000 | PLN | 31 862 | PLN | 29.01.2029 |
| Bank Millennium S.A. | Warszawa | 85 000 | PLN | - | PLN | 17.12.2026 |
| ING Bank Śląski S.A. | Katowice | 75 000 | PLN | - | PLN | 14.11.2027 |
| VeloBank S.A. | Warszawa | 100 000 | PLN | - | PLN | 31.12.2027 |
| Razem kredyty bankowe | | 810 000 | PLN | 49 952 | PLN | |

Na dzień 31 marca 2026 r. i na dzień 31 grudnia 2025 r. wszystkie posiadane przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ GRUPĘ LINII KREDYTOWYCH

Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 300 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 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* Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

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

7.11 OBLIGACJE

| OBLIGACJE | 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 |
| Wartość nominalna wyemitowanych obligacji | 895 000 | 645 000 |

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 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 |
| Razem | | | 895 000 | | |

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

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

7.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

| ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|--|---------------------------|--------------|
| Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji | 8 118 | 6 215 |
| Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów | - | - |
| Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów | 8 118 | 6 215 |

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|---|---------------------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym: | 71 860 | 84 092 |
| Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów | 59 868 | 72 149 |
| Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych | 11 435 | 11 518 |
| Pozostałe | 557 | 425 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym: | 62 712 | 64 756 |
| Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych | 61 682 | 63 808 |
| Pozostałe | 1 030 | 948 |
| Razem | 134 572 | 148 848 |

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

Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 59 868 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 3 569 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 185 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 53 114 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

W pozycji przychody przyszłych okresów wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”. Kształtowanie się tej pozycji bilansowej w czasie jest ściśle uzależnione od relacji pomiędzy tempem sprzedaży zwiększającym wielkość tej pozycji a tempem przekazania, które powodują jej zmniejszanie.

| PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW | 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 | 1 903 963 | 2 044 983 |
| Pozostałe | 2 634 | 2 327 |
| Razem | 1 906 597 | 2 047 310 |

7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

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

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

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

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

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2026

| | Segment warszawski | Segment wrocławski | Segment trójmiejski | Segment krakowski | Wartości nieprzypisane do segmentu | Razem |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 496 525 | 272 923 | 86 229 | 105 257 | - | 960 934 |
| Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia | 170 187 | 70 105 | 29 011 | 32 447 | - | 301 750 |
| Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu | | | | | (73 119) | (73 119) |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto | | | | | (5 366) | (5 366) |
| Zysk na działalności operacyjnej | | | | | (78 485) | 223 265 |
| Przychody i koszty finansowe, netto | | | | | (644) | (644) |
| Zysk brutto | | | | | (79 129) | 222 621 |
| Podatek dochodowy | | | | | (42 626) | (42 626) |
| Zysk netto | | | | | (121 755) | 179 995 |

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2025

| | Segment warszawski | Segment wrocławski | Segment trójmiejski | Segment krakowski | Wartości nieprzypisane do segmentu | Razem |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 317 061 | 243 493 | 119 038 | 62 267 | - | 741 859 |
| Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia | 114 401 | 72 191 | 45 526 | 21 278 | - | 253 396 |
| Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu | | | | | (67 698) | (67 698) |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto | | | | | (3 691) | (3 691) |
| Zysk na działalności operacyjnej | | | | | (71 389) | 182 007 |
| Przychody i koszty finansowe, netto | | | | | 2 015 | 2 015 |
| Zysk brutto | | | | | (69 374) | 184 022 |
| Podatek dochodowy | | | | | (35 667) | (35 667) |
| Zysk netto | | | | | (105 041) | 148 355 |

7.16 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 | 943 149 | 712 439 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 17 769 | 29 069 |
| Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) | 16 | 351 |
| Przychody ze sprzedaży - razem | 960 934 | 741 859 |
| Koszty sprzedaży wyrobów gotowych | (645 507) | (465 014) |
| Koszty sprzedaży usług | (12 727) | (23 145) |
| Koszty sprzedaży towarów | - | (304) |
| Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania | (950) | - |
| Koszt własny sprzedaży - razem | (659 184) | (488 463) |
| Zysk brutto na sprzedaży | 301 750 | 253 396 |

7.17 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 | 50 750 | 51 611 |
| Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat | (8 124) | (15 944) |
| Razem | 42 626 | 35 667 |

7.18 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) |
|--|--|--|
| PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ | | |
| Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję | 180 001 | 148 366 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję | 25 798 422 | 25 798 422 |
| Podstawowy zysk na akcję (PLN) | 6,98 | 5,75 |
| ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ | | |
| Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję | 180 001 | 148 366 |
| 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 |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN) | 6,98 | 5,75 |

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

7.19 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 i 2025 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

| DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI: | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 (niebadane) | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane) |
|---|--|--|
| Usługi konsultingowe | | |
| Hansom Property Company Limited | 2 275 | 1 987 |

| SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|---|------------------------|------------|
| Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | | |
| Saldo razem | 125 | 126 |
| Hansom Property Company Limited | 125 | 126 |

Transakcje między podmiotami powiązanyymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 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 WYGASNIĘCIE 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.

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

| ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|
| Gwarancje z tyt. umów handlowych | 28 378 | 13 463 |
| Poręczenia z tyt. umów handlowych | 61 979 | 61 979 |
| Razem | 90 357 | 75 442 |

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

| ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI | 31.03.2026 (niebadane) | 31.12.2025 |
|--|------------------------|--------------|
| Weksle, w tym: | | |
| - weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia | 6 131 | 5 900 |
| - weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych | - | - |
| Razem | 6 131 | 5 900 |

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.22 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 R.

Na dzień 31 marca 2026 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W I kwartale 2026 roku Grupa Dom Development prowadziła działalność w sposób stabilny i efektywny, utrzymując wysokie tempo rozwoju oraz realizując założenia operacyjne zgodnie z planem i bez jakichkolwiek zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem, a miniony kwartał okazał się najlepszym pierwszym kalendarzowym kwartałem w historii Grupy Dom Development ze sprzedażą na poziomie 1 161 lokali (+12% r/r). Jednocześnie to już 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 stanowią 58% całkowitej sprzedaży lokali w pierwszym kwartale.

Istotną przewagą Grupy Dom Development jest również własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów. W odpowiedzi na silny popyt, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie trzech miesięcy, zakończonych 31 marca 2026 roku została przedstawiona poniżej.

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

| BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2026 R.: | | | |
|---|--|---------------|-------------------------------------|
| PROJEKT | SPÓŁKA* | LOKALIZACJA** | LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH |
| Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 2 | Dom Development S.A. | Warszawa | 182 |
| Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 3 | Dom Development S.A. | Warszawa | 168 |
| Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 2 | Dom Development S.A. | Warszawa | 208 |
| Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 3 | Dom Development S.A. | Warszawa | 94 |
| Przystań Brzeźno Etap 1 Faza 2, BCD | Euro Styl S.A. | Trójmiasto | 141 |
| Osiedle Locus 2 Etap 1 | Euro Styl S.A. | Trójmiasto | 50 |
| Osiedle Arkadia Etap 2 Faza 1 | Dom Development Wrocław Sp. z o.o. | Wrocław | 105 |
| Osiedle Rapsodia Etap 3 Faza 1 | Dom Development Wrocław Sp. z o.o. | Wrocław | 129 |
| Osiedle przy Wielickiej Etap 1 Faza 2 | Dom Development Kraków Sp. z o.o. | Kraków | 178 |
| Przystanek Prądnik Etap 1 Faza 1 | Dom Development Kraków Sp. z o.o. | Kraków | 127 |
| | GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A. | | 1 382 |
| | DOM DEVELOPMENT S.A. | Warszawa | 652 |
| | EURO STYL S.A. | Trójmiasto | 191 |
| | DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O. | Wrocław | 234 |
| | DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O. | Kraków | 305 |
| PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2026 ROKU | | | |

| BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2026 R.: | | | |
|---|--|---------------|-------------------------------------|
| PROJEKT | SPÓŁKA* | LOKALIZACJA** | LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH |
| Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1A | Dom Development S.A. | Warszawa | 158 |
| Widoki Etap 1 Faza 3, G-H | Euro Styl S.A. | Trójmiasto | 60 |
| Osiedle Rapsodia Etap 1 Faza 1 | Dom Development Wrocław Sp. z o.o. | Wrocław | 132 |
| Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 1 | Dom Development Kraków Sp. z o.o. | Kraków | 33 |
| Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 2 | Dom Development Kraków Sp. z o.o. | Kraków | 150 |
| | GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A. | | 533 |
| PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2026 ROKU | DOM DEVELOPMENT S.A. | Warszawa | 158 |
| | EURO STYL S.A. | Trójmiasto | 60 |
| | DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O. | Wrocław | 132 |
| | DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O. | Kraków | 183 |

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

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

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r., przedstawia poniższa tabela:

| LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH | | | |
|--|-------------|--|--|
| SPÓŁKA | LOKALIZACJA | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 | Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 |
| Dom Development S.A. | Warszawa | 601 | 341 |
| Euro Styl S.A. | Trójmiasto | 132 | 172 |
| Dom Development Wrocław Sp. z o.o. | Wrocław | 408 | 393 |
| Dom Development Kraków Sp. z o.o. | Kraków | 132 | 78 |
| RAZEM | | 1 273 | 984 |

7.24 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 wnioskuje, 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 notcie 7.29 *Istotne zdarzenia po dacie bilansowej*.

7.25 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.

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2025 - WNIOSEK 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.

7.27 PROGNOZY

Poza niżej opisanymi, Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i do Grupy.

Zgodnie z zapisami *Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach* do czasu całkowitego wykupu obligacji, Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki i Grupy (Art. 35 ww. ustawy).

7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

| WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU | 31.03.2026 w tys. EURO (niebadane) | 31.12.2025 w tys. EURO |
|--|--|---------------------------|
| Aktywa obrotowe razem | 1 374 116 | 1 355 337 |
| Aktywa razem | 1 433 693 | 1 415 133 |
| Kapitał własny razem | 506 032 | 470 439 |
| Zobowiązania długoterminowe | 256 263 | 202 201 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 671 399 | 742 493 |
| Zobowiązania razem | 927 662 | 944 694 |
| Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy | 4,2894 | 4,2267 |

| WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT | Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2026 w tys. EURO (niebadane) | Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 w tys. EURO (niebadane) |
|--|--|--|
| Przychody ze sprzedaży | 226 532 | 177 273 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 71 135 | 60 551 |
| Zysk na działalności operacyjnej | 52 633 | 43 492 |
| Zysk brutto | 52 481 | 43 973 |
| Zysk netto | 42 432 | 35 451 |
| Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy | 4,2419 | 4,1848 |