

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2026 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE, WEKSLE OBJĘTE ORAZ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	13
7.8	ZAPASY	14
7.9	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	15
7.10	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	15
7.11	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	16
7.12	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	16
7.13	KREDYTY	17
7.14	OBLIGACJE	18
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	20
7.16	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	20
7.17	PRZYSZŁYCH OKRESÓW	20
7.18	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	21
7.19	PRZYSZŁYCH OKRESÓW I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	21
7.20	PRZYSZŁYCH OKRESÓW	21
7.21	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	22
7.22	ZYSK NA AKCJĘ	22
7.23	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	22
7.24	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	25
7.25	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	25
7.26	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 R.	25
7.27	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	25
7.28	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	27
7.29	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	27
7.30	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	27
7.31	PROGNOZY	28
7.32	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	28

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony jednostkowy bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 26 sierpnia 2026 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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

Justyna Wilk
Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu

Terry R. Roydon
Członek Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		26 388	24 365
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	49 820	52 408
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	466 599	466 594
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		26 233	3 743
Należności długoterminowe	7.7	6 622	6 542
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.7	861 840	580 296
Pozostałe aktywa długoterminowe		-	-
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		1 437 502	1 133 948
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	2 701 594	2 446 584
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.9	298 643	52 702
Pozostałe aktywa obrotowe		8 669	10 179
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.7	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.10	96 352	148 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.11	51 651	68 517
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		3 156 909	2 726 135
AKTYWA RAZEM		4 594 411	3 860 083

PASYWA	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.12	25 798	25 798
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.12	276 458	276 458
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		1 201 909	982 278
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 260)	(1 697)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		536 542	400 220
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		2 038 957	1 683 567
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.13	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.14	785 000	535 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		13 021	13 225
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.16	37 849	37 610
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		18 803	24 476
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		854 673	610 311
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		402 758	424 885
Kredyty – część krótkoterminowa	7.13	-	10 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.14	-	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.15	9 023	6 214
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.16	41 408	46 935
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		39 321	47 764
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.28	180 589	-
Rezerwy krótkoterminowe		16 570	14 965
Przychody przyszłych okresów	7.17	1 011 112	905 442
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 700 781	1 566 205
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 555 454	2 176 516
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 594 411	3 860 083

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży	7.19	759 962	474 399	257 946	153 528
Koszt własny sprzedaży	7.19	(506 892)	(318 249)	(172 156)	(112 146)
Zysk brutto ze sprzedaży		253 070	156 150	85 790	41 382
Koszty sprzedaży		(33 934)	(31 902)	(17 111)	(15 342)
Koszty ogólnego zarządu		(54 721)	(51 381)	(28 716)	(26 274)
Pozostałe przychody operacyjne		568	1 176	522	642
Pozostałe koszty operacyjne		(5 351)	(3 228)	(3 230)	(1 641)
Zysk na działalności operacyjnej		159 632	70 815	37 255	(1 233)
Przychody finansowe	7.20	431 496	326 058	419 044	313 560
Koszty finansowe		(23 690)	(20 503)	(12 003)	(10 392)
Zysk brutto		567 438	376 370	444 296	301 935
Podatek dochodowy	7.21	(30 896)	(14 622)	(7 500)	(495)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		536 542	361 748	436 796	301 440
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
Zysk netto		536 542	361 748	436 796	301 440
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	7.22	20,80	14,02	16,93	11,68
Rozwodniony (w PLN)	7.22	20,80	14,02	16,93	11,68

*) W okresach trzech i sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Zysk netto	536 542	361 748	436 796	301 440
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(695)	(5 496)	(3 377)	(3 181)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(695)	(5 496)	(3 377)	(3 181)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(695)	(5 496)	(3 377)	(3 181)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	132	1 044	641	604
Inne całkowite dochody netto	(563)	(4 452)	(2 736)	(2 577)
Całkowite dochody netto	535 979	357 296	434 060	298 863

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		567 438	376 370
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		7 624	7 671
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		477	-
(Zysk)/strata na inwestycjach		(404 232)	(299 173)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(2 640)	(7 201)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		1 402	(5 725)
Zmiany stanu zapasów		(257 938)	(334 086)
Zmiany stanu należności		(32 928)	10 652
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(29 947)	(150 816)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		161 139	359 825
Inne korekty		-	-
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		10 395	(42 483)
Odsetki otrzymane		1 684	1 331
Odsetki zapłacone		(22 516)	(21 819)
Zapłacony podatek dochodowy		(61 696)	30 548
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(72 133)	(32 423)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		68	388
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		192 514	299 890
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek i objętych weksli		91 662	103 831
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	13 500
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek i objętych weksli		(349 056)	(158 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(7 802)	(9 162)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(2 119)	(1 210)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(74 733)	249 237
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.12	-	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		400 000	85 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.14	250 000	135 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(410 000)	(85 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.14	(110 000)	(674)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.28	-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		130 000	134 326
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(16 866)	351 140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.11	68 517	129 874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.11	51 651	481 014

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 798	276 458	982 278	510	(1 697)	400 220	1 683 567
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.12	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	219 631	-	-	(219 631)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.28	-	-	-	-	-	(180 589)	(180 589)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.24	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	536 542	536 542
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(563)	-	(563)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(563)	536 542	535 979
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	219 631	-	(563)	136 322	355 390
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	1 201 909	510	(2 260)	536 542	2 038 957

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 czerwca 2026 r. nie były badane.

OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 798	276 458	898 638	510	4 691	264 229	1 470 324
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.12	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	83 640	-	-	(83 640)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.28	-	-	-	-	-	(180 589)	(180 589)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.24	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	361 748	361 748
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(4 452)	-	(4 452)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(4 452)	361 748	357 296
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	83 640	-	(4 452)	97 519	176 707
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	982 278	510	239	361 748	1 647 031

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 czerwca 2025 r. 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 7.12). Na dzień 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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”.

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 kontynuacja 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, ale 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 26 sierpnia 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.

- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach. W czerwcu 2026 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała ukierunkowane zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany te doprecyzowują, które inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach mogą być wyceniane w wartości godziwej zgodnie z możliwością przewidzianą w MSR 28. Zmiany zostały wprowadzone w odpowiedzi na rozbieżności interpretacyjne dotyczące wzajemnych relacji pomiędzy możliwością wyceny w wartości godziwej przewidzianą w MSR 28 a nowymi wymogami MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”, w szczególności w zakresie klasyfikacji przychodów i kosztów w Sprawozdaniu z zysków i strat. Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18 przez jednostkę, co zasadniczo nastąpi dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później. Dopuszczalne jest również ich wcześniejsze zastosowanie, jeżeli jednostka zdecyduje się na wcześniejsze wdrożenie MSSF 18. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	3 076	2 673
Środki transportu	4 878	4 326
Grunty i budynki	2 515	3 316
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	39 351	42 093
Razem	49 820	52 408

Na dzień 30 czerwca 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	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	466 599	466 594
Stan na koniec okresu	466 599	466 594

Na dzień 30 czerwca 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 30.06.2026			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 Myśliborska sp. z o.o.	100%	27 012	27 012	100%	27 012	27 012
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	100%	-	-
Dom Development Poznań sp. z o.o.	100%	5	5	-	-	-
Razem		466 599	466 599		466 594	466 594

- 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 Myśliborska Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności tej spółki jest realizacja wieloetapowego projektu deweloperskiego na gruncie przy ul. Myśliborskiej 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 30 CZERWCA 2026 ROKU

W maju 2026 r. Spółka utworzyła spółkę zależną Dom Development Poznań w celu rozpoczęcia działalności deweloperskiej na rynku poznańskim.

Poza utworzeniem ww. spółki zależnej, Dom Development S.A. nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE, WEKSLE OBJĘTE ORAZ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 916	2 718
Pozostałe należności długoterminowe	3 706	3 824
Razem	6 622	6 542

POŻYCZKI UDZIELONE ORAZ WEKSLE OBJĘTE	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	840 740	580 296
Weksle objęte – część długoterminowa	21 100	-
Razem (część długoterminowa)	861 840	580 296
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
Weksle objęte – część krótkoterminowa	-	-
Razem (część krótkoterminowa)	-	-
Razem	861 840	580 296

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

UDZIELONE POŻYCZKI I OBJĘTE WEKSLE - OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2026

W dniu 8 stycznia 2026 roku pomiędzy Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks w ramach umowy pożyczki z dnia 26 lutego 2019 roku. W wyniku jego zawarcia zwiększono limit pożyczki do 300 000 tys. zł.

W dniu 28 stycznia 2026 roku pomiędzy Dom Development S.A. i Dom Development Myśliborska Sp. z o.o. został zawarty aneks w ramach umowy pożyczki z dnia 9 kwietnia 2025 roku. W wyniku jego zawarcia zwiększono limit pożyczki do 100 000 tys. zł oraz określono termin zwrotu pożyczki na dzień 31 grudnia 2028 roku.

W dniu 1 czerwca 2026 roku, pomiędzy Dom Development S.A. i Dom Development Poznań Sp. z o.o., zostało zawarte porozumienie wekslowe do kwoty 100 000 tys. zł. Porozumienie zostało zawarte na okres do 31 grudnia 2030 roku. Na podstawie tego porozumienia, Dom Development Poznań Sp. z o.o., dla pozyskania środków finansowych na finansowanie swojej bieżącej działalności gospodarczej, w tym na zakup nieruchomości, będzie wystawiała weksle własne na rzecz Dom Development S.A. z określoną kwotą zapłaty, płatne za okazaniem i oprocentowane na zasadach rynkowych, a Dom Development S.A. będzie płaciła za każdy weksel, jego wartość nominalną, w terminie wskazanym w protokole przekazania weksla. Dom Development S.A. ma prawo przedstawić Dom Development Poznań Sp. z o.o. weksle do wykupu, nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od daty ich wystawienia i nie później niż w terminie 36 miesięcy od daty ich wystawienia.

W dniu 17 czerwca 2026 roku pomiędzy Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty kolejny aneks w ramach umowy pożyczki z dnia 26 lutego 2019 roku. W wyniku jego zawarcia zwiększono limit pożyczki do 500 000 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia udzielone przez Spółkę pożyczki do podmiotów powiązanych oraz weksle objęte przez Spółkę a także ich stan na dzień 30 czerwca 2026 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data umowy pożyczki/data weksla	Rodzaj należności (pożyczka/weksel)	Pożyczkobiorca / wystawca weksla	Kwota umowna (bez odsetek) *)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Pożyczka	Euro Styl S.A.	500 000	31.12.2030	300 000
27.09.2019	Pożyczka	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2030	170 014
09.08.2022	Pożyczka	Dom Development Kraków sp. z o.o.	220 000	31.12.2028	143 754
28.04.2023	Pożyczka	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2028	133 500
15.12.2025	Pożyczka	Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	100 000	31.12.2028	93 472
03.06.2026	Weksel	Dom Development Poznań sp. z o.o.	100	02.06.2029	100
15.06.2026	Weksel	Dom Development Poznań sp. z o.o.	21 000	14.06.2029	21 000
Razem					861 840

*) W odniesieniu do weksli, kwota umowna oznacza wartość weksla wystawionego w ramach opisanego wyżej porozumienia wekslowego.

7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zaliczki na dostawy	78 983	93 030
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	78 983	93 030
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 460 997	2 104 614
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 455 643	2 094 881
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	36 192	40 641
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 838)	(30 908)
Wyroby gotowe	161 614	248 940
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	167 843	255 169
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 701 594	2 446 584

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Stan na początek okresu	37 137	37 137
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	(70)	-
Stan na koniec okresu	37 067	37 137

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	1 290 000	1 155 000

7.9 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności handlowe	22 074	22 533
Należności handlowe od jednostek powiązanych	7 399	2 278
Należności od jednostek powiązanych (z tytułu dywidend)	213 009	-
Należności z tytułu podatków	45 844	21 136
Pozostałe należności	10 317	6 755
Razem	298 643	52 702

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT.

Należności od jednostek powiązanych z tytułu dywidend stanowi należność od spółki Euro Styl S.A. – dywidenda została wpłacona w dniu 01.07.2026.

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w *pozostałych kosztach operacyjnych*. Odpisy te zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem spółek Grupy w oparciu o szacunek oczekiwanych strat kredytowych.

7.10 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	91 434	141 688
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 918	6 465
Razem	96 352	148 153

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.

7.11 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2026 (niebadane)	30.06.2025	31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	8 646	9 565	6 197
Lokaty krótkoterminowe	43 005	471 449	62 320
Inne	-	-	-
Razem	51 651	481 014	68 517

7.12 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 notcie 7.24.

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

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	54,81	14 140 441	54,81
PTE Allianz Polska S.A. *	2 390 347	9,27	2 390 347	9,27
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 30.06.2026 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 publikacji raportu za I kwartał 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, podmiot blisko związany 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 30 czerwca 2026 roku po 20% udziałów każdy.

7.13 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2026

W dniu 31 stycznia 2026 roku wygasła umowa zawarta 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.

W dniu 24 czerwca 2026 roku pomiędzy Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o., Euro Styl S.A. i mBank S.A. został zawarty aneks w ramach umowy ramowej „Umbrella Wieloproduktowa”. W wyniku jego zawarcia zwiększono limit kredytowy do 300 000 tys. zł i wydłużono jego dostępność do 31 stycznia 2031 roku. Z tego limitu mogą korzystać: Dom Development S.A. (do 300 000 tys. zł), Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (do 60 000 tys. zł) oraz Euro Styl S.A. (do 100 000 tys. zł).

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Do 1 roku	-	10 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	10 000
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	10 000

KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2026

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	300 000	PLN	-	PLN	31.01.2031
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		860 000	PLN	-	PLN	

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej, Euro Styl S.A. korzystała z limitu kredytowego w wysokości 13 424 tys. zł.

Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 300 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 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 50 000 tys. zł.

Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 85 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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.

7.14 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	785 000	535 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	110 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	785 000	645 000

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

- 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
- 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 SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 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.

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.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2026

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
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			785 000		

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>

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	9 023	6 214
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	9 023	6 214

7.16 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	41 408	46 935
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	36 441	40 835
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	4 708	5 962
Pozostałe	259	138
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	37 849	37 610
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	36 569	36 984
Pozostałe	1 280	626
Razem	79 257	84 545

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

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 36 441 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 2 923 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 946 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 29 572 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.17 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 011 112	905 442
Pozostałe	-	-
Razem	1 011 112	905 442

7.18 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, krakowskim a od maja 2026 roku także na rynku poznańskim. 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,
- segment poznański.

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).

7.19 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	734 824	414 256	247 700	119 931
Przychody ze sprzedaży usług	25 013	50 669	10 121	24 427
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	125	9 474	125	9 170
Przychody ze sprzedaży - razem	759 962	474 399	257 946	153 528
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(497 010)	(283 028)	(167 672)	(90 726)
Koszty sprzedaży usług	(9 882)	(28 601)	(4 484)	(15 104)
Koszty sprzedaży towarów	(70)	(6 620)	(70)	(6 316)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	70	-	70	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(506 892)	(318 249)	(172 156)	(112 146)
Zysk brutto na sprzedaży	253 070	156 150	85 790	41 382

7.20 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	25 819	25 955	13 436	13 509
Otrzymane dywidendy	405 523	299 890	405 523	299 890
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	80	119	80	119
Odsetki pozostałe	73	94	43	42
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-	(38)	-
Pozostałe	1	-	-	-
Razem	431 496	326 058	419 044	313 560

7.21 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Podatek dochodowy bieżący	53 254	36 776	23 628	17 750
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(22 358)	(22 154)	(16 128)	(17 255)
Razem	30 896	14 622	7 500	495

7.22 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	536 542	361 748	436 796	301 440
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 798 422	25 798 422	25 798 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	20,80	14,02	16,93	11,68
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	536 542	361 748	436 796	301 440
Potencjalne akcje rozwodniające 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	25 798 422	25 798 422
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	20,80	14,02	16,93	11,68

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

7.23 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 i 2025 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	2 446	2 115
Umowy o współpracy		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	43	43
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	394 221	412 997
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	8	36
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	7	10

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Umowy o współpracy		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	5	5
Euro Styl S.A.	3 473	3 394
Euro Styl Construction sp. z o.o.	23	25
Dom Land sp. z o.o.	5	5
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	2 942	2 733
Dom Construction sp. z o.o.	7 512	6 899
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	284	348
Dom Development Kraków sp. z o.o.	2 300	2 404
Fundacja Nasz Dom	4	-
GGI Dolne Miasto SP. Z O.O.	2	-
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	119	-
Dom Development Poznań sp. z o.o.	13	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Udzielona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	125 000	-
Euro Styl S.A.	180 750	-
Dom Development Kraków sp. z o.o.	20 000	158 000
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	2 206	-
Splacona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(20 000)	(80 000)
Dom Development Kraków sp. z o.o.	(51 000)	-
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	2 634	6 224
Euro Styl S.A.	8 497	4 775
Dom Development Kraków sp. z o.o.	9 446	12 832
Naliczone niezapłacone odsetki od pożyczki		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	4	8
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	3 472	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	14	-
Weksle objęte		
Dom Development Poznań sp. z o.o.	21 100	-
Otrzymane odsetki od weksli netto		
Dom Development Poznań sp. z o.o.	85	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Zwrot dopłaty do kapitału		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	(13 500)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY UDZIAŁY/ AKCJE OD SPÓŁEK ZALEŻNYCH:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Nabycie udziałów		
Dom Development Poznań sp. z o.o.	5	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Dywidenda otrzymana		
Euro Styl S.A.	213 009	191 618
Dom Construction sp. z o.o.	30 999	29 146
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	104 927	35 489
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	5 317	5 445
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	51 271	38 192

Dywidenda od Euro Styl S.A. wykazana w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wpłynęła do Spółki w dniu 1 lipca 2026 roku (patrz nota 7.9).

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	1 082 249	586 091
Jednostki zależne	1 082 248	586 091
Dom Development Grunty sp. z o.o.	16	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	170 014	65 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 347	1 365
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	300 000	119 250
Euro Styl S.A.	1 436	1 430
Euro Styl S.A. należność z tyt. dywidendy	213 009	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	5	12
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	125	210
Dom Construction sp. z o.o.	3 151	1 667
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	277 254	308 252
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 215	1 102
Fundacja Nasz Dom	-	2
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	88	7
Dom Development Myśliborska sp. z o.o. udzielone pożyczki	93 472	87 794
Dom Development Poznań sp. z o.o.	16	-
Dom Development Poznań sp. z o.o. Weksle objęte	21 100	-
Pozostałe podmioty	1	-
Dom Land sp. z o.o.	1	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	133 462	90 498
Jednostki zależne	133 292	90 372
Dom Construction sp. z o.o.	131 136	88 294
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	2 156	2 077
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	1
Pozostałe podmioty	170	126
Hansom Property Company Limited	170	126

7.24 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 czerwca 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.

PRYZNANIE, WYKONANIE LUB WYGAŚNIĘCIE OPCJI MENEDŻERSKICH

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 i 2025 r. Spółka nie przyznała i nie wykonała nowych opcji na akcje.

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 i 2025 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

7.25 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Gwarancje z tyt. umów handlowych	30 919	12 983
Poręczenia z tyt. umów handlowych	7 039	7 039
Razem	37 958	20 022

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 900	3 900

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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.

7.26 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 R.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I półroczu 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. W pierwszym półroczu br. Spółka osiągnęła sprzedaż netto wynoszącą 1 081 lokali, jednocześnie Grupa sprzedała 2 382 lokale, co okazało się wynikiem najlepszym w historii Grupy. Przybliżyła nas do realizacji całorocznych ambicji – poprawy rekordowego wyniku z 2025 roku, gdy Grupa znalazła nabywców na 4 448 lokali.

Popyt na mieszkania, szczególnie nabywane na własne potrzeby, utrzymuje się na wysokim poziomie, wspierany wyższą niż rok temu zdolnością kredytową klientów. Transakcje współfinansowane kredytem hipotecznym stanowiły w drugim kwartale 51% całkowitej sprzedaży Grupy Dom Development. Utrzymująca się niepewność geopolityczna, związana m.in. z sytuacją na Bliskim Wschodzie, podsyca obawy przed wzrostem inflacji, która może przełożyć się na koszty budowy i ceny mieszkań. Oczekiwanie stałych kosztów kredytu skłoniło część nabywców do przyspieszenia decyzji zakupowych.

Istotną przewagą Spółki Dom Development jest również własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów. W odpowiedzi na silny popyt, 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 Spółki Dom Development S.A. w okresie sześciu miesięcy, zakończonych 30 czerwca 2026 roku została przedstawiona poniżej.

ISTOTNE ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2026 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 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
I KWARTAŁ 2026		652
Osiedle Wilno Etap 8 Faza 1.2	Warszawa	152
Apartamenty Myśliborska Park Faza 1	Warszawa	167
Osiedle Urbino Etap 4 Faza 2	Warszawa	105
Apartamenty Metro Wilanowska Etap 1 Faza 1	Warszawa	308
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 3	Warszawa	353
Osiedle Wilno Etap 9 Faza 2.1	Warszawa	240
II KWARTAŁ 2026		1 325
RAZEM		1 977
BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 2026 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1A	Warszawa	158
I KWARTAŁ 2026		158
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 3	Warszawa	159
Osiedle Wilno Etap 7 Faza 3.1	Warszawa	294
II KWARTAŁ 2026		453
RAZEM		611

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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. i 2025 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2026	2025
I kwartał	601	341
II kwartał	334	156
Razem	935	497

7.28 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 11 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu z dnia 17 marca 2026 r. 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:

- 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,

- 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.

W dniu 18 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2025 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy, zgodną z powyższym wnioskiem Zarządu z 17 marca 2026 r.

7.29 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki.

RADA NADZORCZA

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

7.30 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

WYPŁATA DYWIDENDY ZA ROK 2025

W dniu 2 lipca 2026 r., zgodnie z uchwałą z dnia 18 czerwca 2026 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2025 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy, Spółka wypłaciła pozostającą do wypłaty dywidendę (opisaną w nocie 7.28) za rok 2025 dla akcjonariuszy w kwocie 180 588 954,00 zł tj. 7,00 zł na jedną akcję.

7.31 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).

7.32 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO BILANSU	30.06.2026 w tys. EURO (niebadane)	31.12.2025 w tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	734 797	644 980
Aktywa razem	1 069 388	913 262
Kapitał własny razem	474 584	398 317
Zobowiązania długoterminowe	198 932	144 394
Zobowiązania krótkoterminowe	395 871	370 550
Zobowiązania razem	594 803	514 944
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2963	4,2267

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 w tys. EURO (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 w tys. EURO	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 w tys. EURO (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 w tys. EURO (niepodlegające przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży	178 722	112 394	60 516	36 065
Zysk brutto ze sprzedaży	59 515	36 994	20 127	9 719
Zysk na działalności operacyjnej	37 541	16 778	8 740	(292)
Zysk brutto	133 446	89 169	104 235	70 928
Zysk netto	126 180	85 706	102 475	70 812
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2522	4,2208	4,2625	4,2568