

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 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 30 CZERWCA 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	24
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	25
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	25
7.27	PROGNOZY	25
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	26

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej 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 SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		28 020	25 993
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	91 976	96 081
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		65 752	39 305
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		-	-
Należności długoterminowe		8 921	9 134
Pożyczki udzielone długoterminowe		78 768	59 424
Nieruchomości inwestycyjne		22 406	22 712
Pozostałe aktywa długoterminowe		87	91
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		295 930	252 740
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	5 548 990	5 087 117
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		154 569	101 349
Pozostałe aktywa obrotowe		13 522	7 865
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 691	3 815
Pożyczki udzielone krótkoterminowe		228	215
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	213 229	259 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	223 787	268 689
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		6 157 016	5 728 602
AKTYWA RAZEM		6 452 946	5 981 342

PASYWA	Nota	30.06.2026 (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)		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		563 232	704 931
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		2 065 647	1 988 278
Udziały niekontrolujące		115	127
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		2 065 762	1 988 405
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	63 424	42 572
Obligacje – część długoterminowa	7.11	785 000	535 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13 012	38 335
Rezerwy długoterminowe		76 454	71 799
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	62 859	64 756
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		99 955	102 181
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		1 100 704	854 643
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		711 304	749 871
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	-	10 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	-	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	9 023	6 215
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	76 957	84 092
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		76 055	94 725
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	180 589	-
Rezerwy krótkoterminowe		36 211	36 081
Przychody przyszłych okresów	7.14	2 196 341	2 047 310
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		3 286 480	3 138 294
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 387 184	3 992 937
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		6 452 946	5 981 342

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 560 881	1 293 938	599 947	552 079
Koszt własny sprzedaży	7.16	(1 078 358)	(838 623)	(419 174)	(350 160)
Zysk brutto ze sprzedaży		482 523	455 315	180 773	201 919
Koszty sprzedaży		(59 631)	(58 262)	(30 602)	(28 666)
Koszty ogólnego zarządu		(92 685)	(88 669)	(48 595)	(50 567)
Pozostałe przychody operacyjne		4 380	6 020	2 901	3 849
Pozostałe koszty operacyjne		(13 235)	(11 624)	(6 697)	(6 142)
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		(627)	(751)	(320)	(371)
Zysk na działalności operacyjnej		320 725	302 029	97 460	120 022
Przychody finansowe		6 617	9 130	3 679	4 822
Koszty finansowe		(7 039)	(6 428)	(3 457)	(4 135)
Zysk brutto		320 303	304 731	97 682	120 709
Podatek dochodowy	7.17	(61 794)	(59 097)	(19 168)	(23 430)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		258 509	245 634	78 514	97 279
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		258 509	245 634	78 514	97 279
Zysk netto przypadający na:					
Udziały niekontrolujące		(12)	(16)	(6)	(5)
Akcjonariuszy jednostki dominującej		258 521	245 650	78 520	97 284
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	7.18	10,02	9,52	3,04	3,77
Rozwodniony (w PLN)	7.18	10,02	9,52	3,04	3,77

*) W okresach trzech i sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Zysk netto	258 509	245 634	78 514	97 279
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	257 946	241 182	75 778	94 702
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Udziały niekontrolujące	(12)	(16)	(6)	(5)
Akcjonariuszy jednostki dominującej	257 958	241 198	75 784	94 707

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		320 303	304 731
Korekta o pozycje:			
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		627	751
Amortyzacja		13 087	13 061
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		477	-
(Zysk)/strata na inwestycjach		1 531	2 001
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(1 952)	1 800
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		4 785	126
Zmiany stanu zapasów		(452 743)	(459 752)
Zmiany stanu należności		(53 007)	(3 258)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(36 793)	(68 093)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		189 349	438 247
Inne korekty		-	-
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		(14 336)	229 614
Odsetki otrzymane		3 418	6 007
Odsetki zapłacone		(22 515)	(21 820)
Zapłacony podatek dochodowy		(130 979)	(12 170)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(164 412)	201 631
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		454	790
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek i objętych weksli		-	3 396
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek i objętych weksli		(17 632)	(3 800)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(10 362)	(9 737)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(2 114)	(5 229)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(29 654)	(14 580)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	-	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		420 852	140 029
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	250 000	135 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(410 000)	(85 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(110 000)	(675)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(1 688)	(1 610)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		149 164	187 744
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(44 902)	374 795
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	268 689	360 846
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	223 787	735 641

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrol ujące	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		-	-	219 631	-	-	(219 631)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	-	(180 589)	(180 589)	-	(180 589)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	258 521	258 521	(12)	258 509
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(563)	-	(563)	-	(563)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(563)	258 521	257 958	(12)	257 946
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	219 631	-	(563)	(141 699)	77 369	(12)	77 357
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	1 201 909	510	(2 260)	563 232	2 065 647	115	2 065 762

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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrol ujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 798	276 458	898 638	510	4 691	495 567	1 701 662	174	1 701 836
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	83 640	-	-	(83 640)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	-	(180 589)	(180 589)	-	(180 589)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	245 650	245 650	(16)	245 634
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(4 452)	-	(4 452)	-	(4 452)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(4 452)	245 650	241 198	(16)	241 182
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	83 640	-	(4 452)	(18 579)	60 609	(16)	60 593
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	982 278	510	239	476 988	1 762 271	158	1 762 429

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 Myśliborska Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Poznań 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 maju 2026 r. Spółka utworzyła spółkę zależną Dom Development Poznań w celu rozpoczęcia działalności deweloperskiej na rynku poznańskim.

Poza utworzeniem ww. spółki zależnej, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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”.

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 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 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 ale 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 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 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 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 udział 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.*
- *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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	7 494	6 913
Środki transportu	10 454	9 420
Grunty i budynki	4 814	5 650
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	69 214	74 098
Razem	91 976	96 081

Na dzień 30 czerwca 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	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zaliczki na dostawy	145 209	163 494
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	145 209	163 494
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	5 097 553	4 421 291
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	5 066 405	4 382 744
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	65 094	69 455
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(33 946)	(30 908)
Wyroby gotowe	306 228	502 332
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	312 457	508 561
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	5 548 990	5 087 117

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Stan na początek okresu	37 137	37 137
Zwiększenia	3 108	-
(Zmniejszenia)	(70)	-
Stan na koniec okresu	40 175	37 137

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2026 (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

7.7 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	208 310	253 087
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 919	6 465
Razem	213 229	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	30.06.2026 (niebadane)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	64 596	50 015	23 999
Lokaty krótkoterminowe	159 191	685 626	244 690
Inne	-	-	-
Razem	223 787	735 641	268 689

7.9 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 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.*	2 390 347	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 SKONSOLIDOWANEGO 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.

7.10 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	63 424	42 572
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	63 424	52 572
w tym: długoterminowe	63 424	42 572
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	13 424	PLN	26.02.2029
mBank S.A.	Warszawa	300 000	PLN	50 000	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	63 424	PLN	

Na dzień 30 czerwca 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 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* Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

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

7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.06.2026 (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* 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 SZÉŚCIU MIESIÉCY 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>

7.12 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	6 215
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	9 023	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	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	76 957	84 092
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	66 008	72 149
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	10 329	11 518
Pozostałe	620	425
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	62 859	64 756
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	61 308	63 808
Pozostałe	1 551	948
Razem	139 816	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 30 czerwca 2026 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 66 008 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 4 538 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 5 178 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 56 292 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	2 193 388	2 044 983
Pozostałe	2 953	2 327
Razem	2 196 341	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, krakowskim a od maja 2026 roku także na rynku poznańskim. 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,
- segment poznański.

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

DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2026

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Segment poznański	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	753 022	320 142	140 910	346 807	-	-	1 560 881
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	255 739	84 226	42 405	100 153	-	-	482 523
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu						(152 316)	(152 316)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto						(9 482)	(9 482)
Zysk na działalności operacyjnej						(161 798)	320 725
Przychody i koszty finansowe, netto						(422)	(422)
Zysk brutto						(162 220)	320 303
Podatek dochodowy						(61 794)	(61 794)
Zysk netto						(224 014)	258 509

DANE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2025

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Segment poznański	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	470 750	416 546	335 300	71 342	-	-	1 293 938
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	158 869	130 898	141 031	24 517	-	-	455 315
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu						(146 931)	(146 931)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto						(6 355)	(6 355)
Zysk na działalności operacyjnej						(153 286)	302 029
Przychody i koszty finansowe, netto						2 702	2 702
Zysk brutto						(150 584)	304 731
Podatek dochodowy						(59 097)	(59 097)
Zysk netto						(209 681)	245 634

7.16 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 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 520 608	1 217 545	577 459	505 106
Przychody ze sprzedaży usług	38 861	63 341	21 092	34 272
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 412	13 052	1 396	12 701
Przychody ze sprzedaży - razem	1 560 881	1 293 938	599 947	552 079
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 040 813)	(786 682)	(395 306)	(321 668)
Koszty sprzedaży usług	(33 035)	(42 794)	(20 308)	(19 649)
Koszty sprzedaży towarów	(1 473)	(9 147)	(1 473)	(8 843)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(3 037)	-	(2 087)	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 078 358)	(838 623)	(419 174)	(350 160)
Zysk brutto na sprzedaży	482 523	455 315	180 773	201 919

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niepodlegające przeglądowi)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niepodlegające przeglądowi)
Podatek dochodowy bieżący	113 433	102 333	62 683	50 722
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(51 639)	(43 236)	(43 515)	(27 292)
Razem	61 794	59 097	19 168	23 430

7.18 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 (niebadane)	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	258 521	245 650	78 520	97 284
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)	10,02	9,52	3,04	3,77
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	258 521	245 650	78 520	97 284
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	25 798 422	25 798 422
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	10,02	9,52	3,04	3,77

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	2 446	2 115

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	-	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	170	128
Hansom Property Company Limited	170	128

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 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.

PRZYZNANIE, WYKONANIE LUB WYGASNIĘCIE 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.

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2026 (niebadane)	31.12.2025
Gwarancje z tyt. umów handlowych	31 400	13 463
Poręczenia z tyt. umów handlowych	61 979	61 979
Razem	93 379	75 442

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2026 (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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 30 CZERWCA 2026 R.

Na dzień 30 czerwca 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 półroczu 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 pierwsze półrocze br. ze sprzedażą netto wynoszącą 2 382 lokali okazało się najlepszym w historii Grupy, co przybliżyło nas do realizacji całorocznych ambicji – poprawy rekordowego wyniku z 2025 roku, gdy sprzedaliśmy 4 448 lokali. Osiągamy stabilną, wysoką sprzedaż na wszystkich rynkach naszej działalności – w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie – a dodatkowo pracujemy nad uruchomieniem pierwszej inwestycji w Poznaniu. Wejście na ten rynek wpisuje się w konsekwentną strategię geograficznej ekspansji Grupy i budowania jej wiodącej pozycji w największych polskich aglomeracjach. Czas wyprzedaży oferty w naszym przypadku wynosi poniżej czterech kwartałów, podczas gdy wielu naszych konkurentów zmaga się z nadpodażą na rynku.

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 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 sześciu miesięcy, zakończonych 30 czerwca 2026 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ 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	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
I KWARTAŁ 2026			1 382
Osiedle Wilno Etap 8 Faza 1.2	Dom Development S.A.	Warszawa	152
Apartamenty Myśliwska Park Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	167
Osiedle Urbino Etap 4 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Apartamenty Metro Wilanowska Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	308
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	353
Osiedle Wilno Etap 9 Faza 2.1	Dom Development S.A.	Warszawa	240
Osiedle Orzechowa Etap 1 Faza 1, A,B,C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	132
Osiedle przy Błoniach Etap 3 Faza 5, B9, B10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	66
Osiedle Synteza Etap 1 Faza 5, G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	56
Osiedle Warszawska Etap 1 Faza 4, A	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	97
Osiedle Wzgórze Markowca Etap 1 Faza 1, B1, B10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	90
Gdańskie Zacisze Etap 1 Faza 2, D1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	99
Apartamenty Kamieńskiego Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	68
Osiedle Międzyzleska Etap 4 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	134
Wille Biskupin Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	45
II KWARTAŁ 2026			2 112
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W OKRESIE SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2026 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 977
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	731
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	481
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	305

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 CZERWCA 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
I KWARTAŁ 2026			533
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	159
Osiedle Wilno Etap 7 Faza 3.1	Dom Development S.A.	Warszawa	294
Wille Biskupin Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
Wille Biskupin Etap 1 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
Apartamenty Park Matecznego Etap 1 Faza 3	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	165
II KWARTAŁ 2026			726
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2026 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	611
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	60
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	240
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	348

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

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 (niebadane)
Dom Development S.A.	Warszawa	935	497
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	206	392
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	474	624
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	361	82
RAZEM		1 976	1 595

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 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.

7.25 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.

7.26 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 7.24) za rok 2025 dla akcjonariuszy w kwocie 180 588 954,00 zł tj. 7,00 zł na jedną akcję.

7.27 PROGNOZY

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

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

7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.06.2026 w tys. EURO (niebadane)	31.12.2025 w tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 433 097	1 355 337
Aktywa razem	1 501 977	1 415 133
Kapitał własny razem	480 823	470 439
Zobowiązania długoterminowe	256 198	202 201
Zobowiązania krótkoterminowe	764 956	742 493
Zobowiązania razem	1 021 154	944 694
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2963	4,2267

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO 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 (niebadane)	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	367 076	306 560	140 751	129 692
Zysk brutto ze sprzedaży	113 476	107 873	42 410	47 432
Zysk na działalności operacyjnej	75 426	71 557	22 865	28 193
Zysk brutto	75 326	72 196	22 917	28 355
Zysk netto	60 794	58 196	18 420	22 851
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2522	4,2208	4,2625	4,2568