DOM DEVELOPMENT S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 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 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE 15

7.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 15

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 15

7.12 KREDYTY 17

7.13 OBLIGACJE 18

7.14 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI 19

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU 19

7.16 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW 19

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA 20

7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY 20

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE 20

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT 21

7.21 ZYSK NA AKCJĘ 21

7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 21

7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI 23

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 23

7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 R. 24

7.26 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI 24

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU 25

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ 25

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ 26

7.30 PROGNOZY 26

7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO 26

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

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

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 18 listopada 2026 roku.

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Mikołaj Krzysztof Konopka
Data: 2026.11.18 16:05:53 CET

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Monika Dobosz
Data: 2026.11.18 13:55:44 CET

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		27 063	24 365
Rzeczowe aktywa trwałe	**7.5**	48 248	52 408
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	**7.6**	466 599	466 594
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		15 130	3 743
Należności długoterminowe	**7.7**	6 658	6 542
Pożyczki udzielone długoterminowe	**7.7**	1 007 649	580 296
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 077	-
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		**1 578 424**	**1 133 948**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	**7.8**	2 765 635	2 446 584
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		51 064	52 702
Pozostałe aktywa obrotowe		8 196	10 179
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	**7.7**	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	**7.9**	103 574	148 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**7.10**	101 646	68 517
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		**3 030 115**	**2 726 135**
AKTYWA RAZEM		**4 608 539**	**3 860 083**

PASYWA	Nota	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	**7.11**	25 798	25 798
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	**7.11**	276 458	276 458
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		1 201 909	982 278
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		4 533	(1 697)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		587 325	400 220
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		**2 096 533**	**1 683 567**
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	**7.12**	-	-
Obligacje – część długoterminowa	**7.13**	785 000	535 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		12 984	13 225
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	**7.15**	36 069	37 610
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 776	24 476
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		**854 829**	**610 311**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		444 355	424 885
Kredyty – część krótkoterminowa	**7.12**	-	10 000
Obligacje – część krótkoterminowa	**7.13**	-	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	**7.14**	6 072	6 214
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	**7.15**	54 488	46 935
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		33 634	47 764
Zobowiązania z tytułu dywidendy	**7.27**	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		16 726	14 965
Przychody przyszłych okresów	**7.16**	1 101 902	905 442
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		**1 657 177**	**1 566 205**
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		**2 512 006**	**2 176 516**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		**4 608 539**	**3 860 083**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	**7.18**	1 079 539	862 590	319 577	388 191
Koszt własny sprzedaży	**7.18**	(720 481)	(599 285)	(213 589)	(281 036)
Zysk brutto ze sprzedaży		**359 058**	**263 305**	**105 988**	**107 155**
Koszty sprzedaży		(51 265)	(48 606)	(17 331)	(16 704)
Koszty ogólnego zarządu		(83 848)	(77 843)	(29 127)	(26 462)
Pozostałe przychody operacyjne		2 754	1 871	2 186	695
Pozostałe koszty operacyjne		(8 026)	(5 693)	(2 675)	(2 465)
Zysk na działalności operacyjnej		**218 673**	**133 034**	**59 041**	**62 219**
Przychody finansowe	**7.19**	449 051	341 678	17 555	15 620
Koszty finansowe		(37 227)	(30 860)	(13 537)	(10 357)
Zysk brutto		**630 497**	**443 852**	**63 059**	**67 482**
Podatek dochodowy	**7.20**	(43 172)	(27 606)	(12 276)	(12 984)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		**587 325**	**416 246**	**50 783**	**54 498**
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
Zysk netto		**587 325**	**416 246**	**50 783**	**54 498**
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	**7.21**	**22,77**	**16,13**	**1,97**	**2,11**
Rozwodniony (w PLN)	**7.21**	**22,77**	**16,13**	**1,97**	**2,11**

*) W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Zysk netto	**587 325**	**416 246**	**50 783**	**54 498**
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	7 691	(6 550)	8 386	(1 054)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	**7 691**	**(6 550)**	**8 386**	**(1 054)**
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	**7 691**	**(6 550)**	**8 386**	**(1 054)**
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(1 461)	1 244	(1 593)	200
Inne całkowite dochody netto	**6 230**	**(5 306)**	**6 793**	**(854)**
Całkowite dochody netto	**593 555**	**410 940**	**57 576**	**53 644**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		**630 497**	**443 852**
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		11 760	11 462
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		477	1
(Zysk)/strata na inwestycjach		(403 147)	(298 423)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(6 820)	(13 041)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		1 522	(5 609)
Zmiany stanu zapasów		(310 594)	(432 546)
Zmiany stanu należności		1 449	(47 249)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		12 776	(141 465)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		245 298	403 382
Inne korekty		-	-
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		**183 218**	**(79 636)**
Odsetki otrzymane		1 994	5 919
Odsetki zapłacone		(36 915)	(33 175)
Zapłacony podatek dochodowy		(70 150)	19 916
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**78 147**	**(86 976)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		242	861
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		405 523	299 890
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek i objętych weksli		166 574	194 136
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	13 500
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek i objętych weksli		(553 056)	(158 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(11 593)	(12 735)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(2 119)	(4 964)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		**5 571**	**332 688**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	**7.11**	-	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		560 036	85 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	**7.13**	250 000	135 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(570 036)	(85 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	**7.13**	(110 000)	(100 012)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	**7.27**	(180 589)	(180 589)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		**(50 589)**	**(145 601)**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**33 129**	**100 111**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**7.10**	**68 517**	**129 874**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**7.10**	**101 646**	**229 985**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 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	7.11	-	-	-	-	-	-	**-**
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	219 631	-	-	(219 631)	**-**
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	(180 589)	**(180 589)**
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	-	-	-	-	**-**
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	587 325	**587 325**
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	6 230	-	**6 230**
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	6 230	587 325	**593 555**
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		**-**	**-**	**219 631**	**-**	**6 230**	**187 105**	**412 966**
Kapitał własny na koniec okresu		**25 798**	**276 458**	**1 201 909**	**510**	**4 533**	**587 325**	**2 096 533**

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

OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 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	7.11	-	-	-	-	-	-	**-**
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	83 640	-	-	(83 640)	**-**
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	(180 589)	**(180 589)**
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	-	-	-	-	**-**
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	416 246	**416 246**
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(5 306)	-	**(5 306)**
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(5 306)	416 246	**410 940**
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		**-**	**-**	**83 640**	**-**	**(5 306)**	**152 017**	**230 351**
Kapitał własny na koniec okresu		**25 798**	**276 458**	**982 278**	**510**	**(615)**	**416 246**	**1 700 675**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 września 2025 r. nie były badane.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

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

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

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka") jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa"). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską na rynku trójmiejskim, wrocławskim, krakowskim i poznańskim oraz wyspecjalizowane podmioty prowadzące działalność budowlaną w tych lokalizacjach.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 30 września 2026 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 54,81% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 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

niezależnego biegłego rewidenta, oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 18 listopada 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 niezakończonej usługi budowalnej ustala się metodą stopnia zaawansowania - w wysokości proporcjonalnej do stopnia jej zaawansowania, który mierzy się udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia wyceny na dzień bilansowy.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	3 086	2 673
Środki transportu	4 849	4 326
Grunty i budynki	2 435	3 316
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	37 878	42 093
Razem	**48 248**	**52 408**

Na dzień 30 września 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	30.09.2026 (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 września 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 30.09.2026			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 formacie 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 Poznań Sp. z o.o.

  Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Poznania.

- 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 formacie 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 WRZEŚNIA 2026 ROKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. 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	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 952	2 718
Pozostałe należności długoterminowe	3 706	3 824
Razem	**6 658**	**6 542**

POŻYCZKI UDZIELONE ORAZ WEKSLE OBJĘTE	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	954 549	580 296
Weksle objęte – część długoterminowa	53 100	-
Razem (część długoterminowa)	**1 007 649**	**580 296**
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
Weksle objęte – część krótkoterminowa	-	-
Razem (część krótkoterminowa)	**-**	**-**
Razem	**1 007 649**	**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 TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2026

W dniu 1 lipca 2026 roku, pomiędzy Dom Development S.A. i Dom Development Kraków Sp. z o.o., został zawarty aneks w ramach umowy pożyczki z dnia 9 sierpnia 2022 roku. W wyniku jego zawarcia dokonano połączenia w jedną umowę pożyczki (umowa pożyczki z dnia 9 sierpnia 2022 roku z późniejszymi zmianami) poniższe umowy:

• umowa pożyczki z dnia 9 sierpnia 2022 roku wraz z aneksem nr 1 z dnia 29 sierpnia 2024 roku oraz aneksem nr 2 z dnia 20 lutego 2025 roku;

• umowa pożyczki z dnia 28 kwietnia 2023 roku wraz z aneksem nr 1 z dnia 23 grudnia 2025 roku,

oraz zwiększono limit pożyczki do 500 000 tys. zł i ustalono termin zwrotu kwoty pożyczki na dzień 31 grudnia 2030 roku.

W dniu 9 września 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 dokonano obniżenia (o 1 punkt procentowy) oprocentowania pożyczki, które począwszy od 1 października 2026 roku wynosi WIBOR 6M + 3% w stosunku rocznym.

Poniższa tabela przedstawia udzielone przez Spółkę pożyczki do podmiotów powiązanych oraz weksle objęte przez Spółkę a także ich stan na dzień 30 września 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	450 000
27.09.2019	Pożyczka	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2030	175 000
09.08.2022	Pożyczka	Dom Development Kraków sp. z o.o.	500 000	31.12.2030	227 250
15.12.2025	Pożyczka	Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	100 000	31.12.2030	102 299
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
21.09.2026	Weksel	Dom Development Poznań sp. z o.o.	32 000	20.09.2029	32 000
Razem					**1 007 649**

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

7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zaliczki na dostawy	**81 279**	**93 030**
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	81 279	93 030
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	**2 638 841**	**2 104 614**
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 621 691	2 094 881
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	47 988	40 641
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 838)	(30 908)
Wyroby gotowe	**45 515**	**248 940**
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	51 744	255 169
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	**2 765 635**	**2 446 584**

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
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	30.09.2026 (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 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	98 656	141 688
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 918	6 465
Razem	**103 574**	**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.

7.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2026 (niebadane)	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	15 372	6 599	6 197
Lokaty krótkoterminowe	86 274	223 386	62 320
Inne	-	-	-
Razem	**101 646**	**229 985**	**68 517**

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2026 R.

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

W okresie trzech i dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. nie miała miejsce zmiana kapitału zakładowego Spółki.

POZOSTAŁE INFORMACJE O KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. nie miała miejsca realizacja opcji na akcje i nie miało miejsca przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

Informacje na temat Programów Opcji Menedżerskich umieszczone są w nocie 7.23.

WYKAZ 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 30.09.2026 r.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji raportu za II kwartał 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 *	60 000	60	-	60 000	(10 000)	-
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 września 2026 roku po 20% udziałów każdy.

7.12 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2026

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe. Kwoty udostępnionych Spółce limitów kredytowych, jak i okresy ich dostępności nie uległy zmianie.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2026 (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 30.09.2026

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 września 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 września 2026 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z limitu kredytowego.

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 września 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 września 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 września 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 września 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 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 Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

7.13 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2026 (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:

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

b) 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2051229 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. z datą wykupu przypadającą na dzień 5 grudnia 2029 roku.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2026

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2026

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

7.14 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	6 072	6 214
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	**6 072**	**6 214**

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	**54 488**	**46 935**
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	48 108	40 835
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	6 122	5 962
Pozostałe	258	138
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	**36 069**	**37 610**
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	34 413	36 984
Pozostałe	1 656	626
Razem	**90 557**	**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 września 2026 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 48 108 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 4 373 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 7 761 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 35 974 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.16 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 101 902	905 442
Pozostałe	-	-
Razem	**1 101 902**	**905 442**

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 043 024	787 299	308 200	373 043
Przychody ze sprzedaży usług	35 790	64 579	10 777	13 910
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	725	10 712	600	1 238
Przychody ze sprzedaży - razem	**1 079 539**	**862 590**	**319 577**	**388 191**
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(706 811)	(553 086)	(209 801)	(270 058)
Koszty sprzedaży usług	(13 366)	(38 342)	(3 484)	(9 741)
Koszty sprzedaży towarów	(374)	(7 857)	(304)	(1 237)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	70	-	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	**(720 481)**	**(599 285)**	**(213 589)**	**(281 036)**
Zysk brutto na sprzedaży	**359 058**	**263 305**	**105 988**	**107 155**

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	42 878	41 360	17 059	15 405
Otrzymane dywidendy	405 523	299 890	-	-
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	480	303	400	184
Odsetki pozostałe	169	124	96	30
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-	-	-
Pozostałe	1	1	-	1
Razem	**449 051**	**341 678**	**17 555**	**15 620**

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	56 020	55 423	2 766	18 647
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(12 848)	(27 817)	9 510	(5 663)
Razem	**43 172**	**27 606**	**12 276**	**12 984**

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	587 325	416 246	50 783	54 498
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)	**22,77**	**16,13**	**1,97**	**2,11**
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	587 325	416 246	50 783	54 498
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)	**22,77**	**16,13**	**1,97**	**2,11**

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

7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 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 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	174	125
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	241 792	207 824
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	7	12
Dom Development Kraków sp. z o.o.	21	-
Euro Styl S.A.	6	-
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	16	11

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Umowy o współpracy		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2	2
Euro Styl S.A.	1 429	1 349
Euro Styl Construction sp. z o.o.	8	10
Dom Land sp. z o.o.	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 144	1 300
Dom Construction sp. z o.o.	3 111	3 359
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	136	154
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 004	973
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	88	-
Dom Development Poznań sp. z o.o.	37	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Udzielona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	15 000	-
Euro Styl S.A.	150 000	-
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	7 000	-
Spłacona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(10 000)	(60 000)
Dom Development Kraków sp. z o.o.	(50 000)	(18 750)
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	3 024	1 914
Euro Styl S.A.	7 010	2 203
Dom Development Kraków sp. z o.o.	4 405	7 438
Naliczone niezapłacone odsetki od pożyczki		
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	1 826	-
Weksle objęte		
Dom Development Poznań sp. z o.o.	32 000	-
Otrzymane odsetki od weksli netto		
Dom Development Poznań sp. z o.o.	472	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 (niebadane)
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	98 983	98 983

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	**175 011**	**90 498**
Jednostki zależne	**174 837**	**90 372**
Dom Construction sp. z o.o.	172 646	88 294
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	2 190	2 077
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	1
Euro Styl Montownia Sp. z o.o	1	-
Pozostałe podmioty	**174**	**126**
Hansom Property Company Limited	174	126

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	**1 014 943**	**586 091**
Jednostki zależne	**1 014 942**	**586 091**
Dom Development Grunty sp. z o.o.	19	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	175 000	65 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 272	1 365
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	450 000	119 250
Euro Styl S.A.	1 442	1 430
Euro Styl Construction sp. z o.o.	8	12
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	125	210
Dom Construction sp. z o.o.	3 161	1 667
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	227 250	308 252
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 141	1 102
Fundacja Nasz Dom	-	2
Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	87	7
Dom Development Myśliborska sp. z o.o. udzielone pożyczki	102 299	87 794
Dom Development Poznań sp. z o.o.	38	-
Dom Development Poznań sp. z o.o. Weksle objęte	53 100	-
Pozostałe podmioty	**1**	**-**
Dom Land sp. z o.o.	1	-

7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 września 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 WYGAŚNIĘCIE OPCJI MENEDŻERSKICH

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

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

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Gwarancje z tyt. umów handlowych	30 919	12 983
Poręczenia z tyt. umów handlowych	7 189	7 039
Razem	**38 108**	**20 022**

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2026 (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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 R.

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

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W III kwartale 2026 roku Spółka Dom Development S.A. prowadziła działalność w sposób stabilny i efektywny, utrzymując wysokie tempo rozwoju oraz realizując założenia operacyjne zgodnie z planem i bez jakichkolwiek zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem, a miniony kwartał okazał się kolejnym z bardzo dobrym wynikiem sprzedaży na poziomie 569 lokali. Jednocześnie był to najlepszy kwartał w historii Grupy Dom Development ze sprzedażą na poziomie 1 251 lokali. Z kolei patrząc z dłuższej perspektywy, w ciągu ostatnich 12 miesięcy aż trzy razy osiągnęliśmy wynik powyżej 1 200 lokali, co pokazuje naszą stabilizację na bardzo wysokim poziomie i istotnie wyróżnia nas na tle konkurencji. Dodatkowo świadczy to o bardzo dobrym dopasowaniu oferty do oczekiwań rynku – czas wyprzedaży oferty w naszym przypadku wynosi około trzech kwartałów, podczas gdy wielu naszych konkurentów zmaga się z nadpodażą na rynku.

Stabilne stopy procentowe i zdolność kredytowa klientów pozostają istotnym wsparciem dla decyzji zakupowych – transakcje współfinansowane kredytem hipotecznym stanowiły w minionym okresie około 54% sprzedaży Grupy. Jednocześnie nadal obserwujemy podwyższoną niepewność geopolityczną, która może oddziaływać na oczekiwania inflacyjne i koszty finansowania, co część nabywców traktuje jako argument za przyspieszeniem decyzji zakupowych.

Istotną przewagą Spółki Dom Development S.A. jest również własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów. W odpowiedzi na silny popyt, Spółka sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę mieszkań. Pomimo pojawiających się impulsów wzrostu kosztów budowy na skutek wojny na Bliskich 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 IV kwartale 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 dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2026 roku została przedstawiona poniżej.

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

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 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**
Osiedle Urbino Etap 4 Faza 3	Warszawa	121
Apartamenty Rudnickiego Faza 2	Warszawa	182
Apartamenty Rudnickiego Faza 3	Warszawa	166
III KWARTAŁ 2026		**469**
RAZEM		**2 446**

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 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**
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Warszawa	155
III KWARTAŁ 2026		**155**
RAZEM		**766**

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

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2026 r. i 2025 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2026	2025
I kwartał	601	341
II kwartał	334	156
III kwartał	444	494
Razem	**1 379**	**991**

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

WYPŁATA DYWIDENDY Z ZYSKU NETTO ZA ROK 2025

W dniu 18 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podjęła uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2025, w tym o przeznaczeniu części tego zysku w kwocie 361 177 908,00 zł, tj. 14,00 zł na jedną akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A.

W dniu 9 grudnia 2025 roku wypłacona została akcjonariuszom zaliczka na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 180 588 954 zł, co dało 7,00 zł na jedną akcję, na podstawie decyzji Zarządu Spółki (przy zgodzie Rady Nadzorczej Spółki). Pozostała część dywidendy w kwocie 180 588 954,00 zł została wypłacona przez Spółkę w dniu 2 lipca 2026 roku.

Dywidenda za rok 2024 w kwocie 335 379 486,00 zł, tj. 13,00 zł na każdą akcję, została wypłacona przez Spółkę w następujący sposób:

- w dniu 18 grudnia 2024 roku wypłacona została akcjonariuszom zaliczka na poczet dywidendy w kwocie 154 790 532,00 zł

- w dniu 3 lipca 2025 roku została wypłacona pozostała część dywidendy w kwocie 180 588 954,00 zł.

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki.

RADA NADZORCZA

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

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

DECYZJA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. O WYPŁACIE ZALICZKI NA POCZET DYWIDENDY ZA 2026 ROK

W dniu 7 października 2026 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2026 r. Zarząd zdecydował, że zaliczka na poczet dywidendy za 2026 r. wynosić będzie 189 618 401,70 PLN, co oznacza, że na jedną akcję będzie przypadać kwota 7,35 PLN. Jednocześnie Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2026 na 2 grudnia 2026 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na 9 grudnia 2026 r.

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła w dniu 7 października 2026 r. zgodę na przedmiotową wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2026 rok.

7.30 PROGNOZY

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

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

7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO BILANSU	30.09.2026 w tys. EURO (niebadane)	31.12.2025 w tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	693 835	644 980
Aktywa razem	1 055 262	913 262
Kapitał własny razem	480 063	398 317
Zobowiązania długoterminowe	195 739	144 394
Zobowiązania krótkoterminowe	379 460	370 550
Zobowiązania razem	575 198	514 944
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	***4,3672***	***4,2267***

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 w tys. EURO (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	252 231	203 609	73 712	90 956
Zysk brutto ze sprzedaży	83 893	62 151	24 447	25 107
Zysk na działalności operacyjnej	51 092	31 402	13 618	14 578
Zysk brutto	147 314	104 768	14 545	15 812
Zysk netto	137 227	98 252	11 713	12 769
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	***4,2800***	***4,2365***	***4,3355***	***4,2679***