GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 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 13

7.6 ZAPASY 13

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE 14

7.8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 14

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 14

7.10 KREDYTY 16

7.11 OBLIGACJE 17

7.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI 18

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU 18

7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW 19

7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA 19

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY 21

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT 21

7.18 ZYSK NA AKCJĘ 21

7.19 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 22

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI 22

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 22

7.22 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 R. 23

7.23 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY 23

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU 26

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ 26

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ 26

7.27 PROGNOZY 26

7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO 27

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2026 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mikołaj Krzysztof Konopka
Data: 2026.11.18 16:06:29 CET

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Monika Dobosz
Data: 2026.11.18 13:56:03 CET

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		28 697	25 993
Rzeczowe aktywa trwałe	**7.5**	88 722	96 081
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		47 564	39 305
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		-	-
Należności długoterminowe		9 045	9 134
Pożyczki udzielone długoterminowe		79 910	59 424
Nieruchomości inwestycyjne		22 253	22 712
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 185	91
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		**283 376**	**252 740**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	**7.6**	5 542 347	5 087 117
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		115 325	101 349
Pozostałe aktywa obrotowe		16 728	7 865
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 985	3 815
Pożyczki udzielone krótkoterminowe		231	215
Krótkoterminowe aktywa finansowe	**7.7**	253 496	259 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**7.8**	246 273	268 689
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		**6 177 385**	**5 728 602**
AKTYWA RAZEM		**6 460 761**	**5 981 342**

PASYWA	Nota	30.09.2026 (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		4 533	(1 697)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		738 027	704 931
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		**2 247 235**	**1 988 278**
Udziały niekontrolujące		110	127
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		**2 247 345**	**1 988 405**
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	**7.10**	50 000	42 572
Obligacje – część długoterminowa	**7.11**	785 000	535 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		11 327	38 335
Rezerwy długoterminowe		78 715	71 799
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	**7.13**	60 088	64 756
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		105 358	102 181
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		**1 090 488**	**854 643**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		763 822	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**	6 072	6 215
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	**7.13**	89 863	84 092
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		79 572	94 725
Zobowiązania z tytułu dywidendy	**7.24**	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		32 727	36 081
Przychody przyszłych okresów	**7.14**	2 150 872	2 047 310
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		**3 122 928**	**3 138 294**
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		**4 213 416**	**3 992 937**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		**6 460 761**	**5 981 342**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY 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	**7.16**	2 521 848	2 000 503	960 967	706 565
Koszt własny sprzedaży	**7.16**	(1 739 236)	(1 316 015)	(660 878)	(477 392)
Zysk brutto ze sprzedaży		**782 612**	**684 488**	**300 089**	**229 173**
Koszty sprzedaży		(91 860)	(85 808)	(32 229)	(27 546)
Koszty ogólnego zarządu		(141 626)	(134 011)	(48 941)	(45 342)
Pozostałe przychody operacyjne		12 073	7 654	7 693	1 634
Pozostałe koszty operacyjne		(19 941)	(15 221)	(6 706)	(3 597)
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		(983)	(1 109)	(356)	(358)
Zysk na działalności operacyjnej		**540 275**	**455 993**	**219 550**	**153 964**
Przychody finansowe		10 397	17 266	3 780	8 136
Koszty finansowe		(12 933)	(9 809)	(5 894)	(3 381)
Zysk brutto		**537 739**	**463 450**	**217 436**	**158 719**
Podatek dochodowy	**7.17**	(104 440)	(89 209)	(42 646)	(30 112)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		**433 299**	**374 241**	**174 790**	**128 607**
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		**433 299**	**374 241**	**174 790**	**128 607**
Zysk netto przypadający na:					
Udziały niekontrolujące		(17)	(21)	(5)	(5)
Akcjonariuszy jednostki dominującej		433 316	374 262	174 795	128 612
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	**7.18**	**16,80**	**14,51**	**6,78**	**4,99**
Rozwodniony (w PLN)	**7.18**	**16,80**	**14,51**	**6,78**	**4,99**

*) W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 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 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	**433 299**	**374 241**	**174 790**	**128 607**
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	**439 529**	**368 935**	**181 583**	**127 753**
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Udziały niekontrolujące	(17)	(21)	(5)	(5)
Akcjonariuszy jednostki dominującej	439 546	368 956	181 588	127 758

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY 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		**537 739**	**463 450**
Korekta o pozycje:			
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		983	1 109
Amortyzacja		20 194	19 738
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		477	1
(Zysk)/strata na inwestycjach		2 356	3 653
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(6 025)	4 665
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		3 562	(98)
Zmiany stanu zapasów		(420 415)	(736 815)
Zmiany stanu należności		(13 885)	(59 403)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		19 246	25 078
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		100 419	623 709
Inne korekty		-	-
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		**244 651**	**345 087**
Odsetki otrzymane		4 347	12 325
Odsetki zapłacone		(36 915)	(33 175)
Zapłacony podatek dochodowy		(155 491)	(35 665)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**56 592**	**288 572**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		972	1 632
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		(14 567)	(20 904)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(2 114)	(5 230)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		**(33 341)**	**(24 906)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	**7.9**	-	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		578 174	154 745
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	**7.11**	250 000	135 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(580 746)	(85 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	**7.11**	(110 000)	(100 011)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(180 589)	(180 589)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(2 506)	(2 403)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		**(45 667)**	**(78 258)**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(22 416)**	**185 408**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**7.8**	**268 689**	**360 846**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**7.8**	**246 273**	**546 254**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		**25 798**	**276 458**	**982 278**	**510**	**(1 697)**	**704 931**	**1 988 278**	**127**	**1 988 405**
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	-	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	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		-	-	-	-	-	433 316	**433 316**	(17)	**433 299**
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	6 230	-	**6 230**	-	**6 230**
Całkowite dochody netto		**-**	**-**	**-**	**-**	**6 230**	**433 316**	**439 546**	**(17)**	**439 529**
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		**-**	**-**	**219 631**	**-**	**6 230**	**33 096**	**258 957**	**(17)**	**258 940**
Kapitał własny na koniec okresu		**25 798**	**276 458**	**1 201 909**	**510**	**4 533**	**738 027**	**2 247 235**	**110**	**2 247 345**

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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		**25 798**	**276 458**	**898 638**	**510**	**4 691**	**495 567**	**1 701 662**	**174**	**1 701 836**
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	-	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	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		-	-	-	-	-	374 262	**374 262**	(21)	**374 241**
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(5 306)	-	**(5 306)**	-	**(5 306)**
Całkowite dochody netto		**-**	**-**	**-**	**-**	**(5 306)**	**374 262**	**368 956**	**(21)**	**368 935**
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		**-**	**-**	**83 640**	**-**	**(5 306)**	**110 033**	**188 367**	**(21)**	**188 346**
Kapitał własny na koniec okresu		**25 798**	**276 458**	**982 278**	**510**	**(615)**	**605 600**	**1 890 029**	**153**	**1 890 182**

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 30 września 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, krakowskim i poznańskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 września 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 września 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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę pozostaje czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie oraz 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 niezależnego biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 18 listopada 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 udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,

- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

- 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 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.

OKREŚLENIE WSPÓŁKONTROLI WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Grupa sprawuje współkontrolę nad jednostką, jeśli wraz ze wszystkimi współinwestorami musi współdziałać w celu kierowania jej istotną działalnością, co oznacza tym samym, że żaden ze współinwestorów pojedynczo nie sprawuje nad nią kontroli i bez współdziałania z pozostałymi nie może nią kierować. Na podstawie własnego osądu Grupa określa rodzaj wspólnego ustalenia umownego, którego jest stroną, biorąc pod uwagę swoje prawa i obowiązki, uwzględniając strukturę i formę prawną oraz uzgodnione przez strony warunki umowy.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy 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	7 350	6 913
Środki transportu	10 080	9 419
Grunty i budynki	4 657	5 650
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	66 635	74 098
Razem	**88 722**	**96 081**

Na dzień 30 września 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	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zaliczki na dostawy	**128 956**	**163 494**
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	128 956	163 494
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	**5 143 736**	**4 421 291**
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	5 103 334	4 382 744
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	72 348	69 455
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 946)	(30 908)
Wyroby gotowe	**269 655**	**502 332**
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	275 884	508 561
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	**5 542 347**	**5 087 117**

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	3 108	-
(Zmniejszenia)	(2 070)	-
Stan na koniec okresu	**38 175**	**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	30.09.2026 (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

7.7 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	248 578	253 087
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 918	6 465
Razem	**253 496**	**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	30.09.2026 (niebadane)	30.09.2025 (niebadane)	31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	33 110	32 350	23 999
Lokaty krótkoterminowe	213 163	513 904	244 690
Inne	-	-	-
Razem	**246 273**	**546 254**	**268 689**

7.9 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 7.20.

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 30.09.2026 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 SKONSOLIDOWANEGO 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.

7.10 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	50 000	42 572
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	**50 000**	**52 572**
w tym: długoterminowe	50 000	42 572
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	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**	**50 000**	**PLN**	

Na dzień 30 września 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 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* 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	30.09.2026 (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* Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 14 kwietnia 2025 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania umowy. Limit programu ma charakter odnawialny.

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

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

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

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 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

7.12 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	6 215
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	**6 072**	**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	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	**89 863**	**84 092**
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	77 498	72 149
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 769	11 518
Pozostałe	596	425
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	**60 088**	**64 756**
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	58 028	63 808
Pozostałe	2 060	948
Razem	**149 951**	**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 września 2026 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 77 498 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 6 180 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 9 331 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 61 987 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 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	2 147 563	2 044 983
Pozostałe	3 309	2 327
Razem	**2 150 872**	**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 DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2026

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Segment poznański	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 071 580	591 779	330 638	527 851	-	-	2 521 848
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	**365 541**	**157 361**	**102 267**	**157 443**	-	-	**782 612**
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu						(233 486)	(233 486)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto						(8 851)	(8 851)
Zysk na działalności operacyjnej						**(242 337)**	**540 275**
Przychody i koszty finansowe, netto						(2 536)	(2 536)
Zysk brutto						**(244 873)**	**537 739**
Podatek dochodowy						(104 440)	(104 440)
Zysk netto						**(349 313)**	**433 299**

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2025

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Segment poznański	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	857 657	456 908	538 392	147 546	-	-	2 000 503
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	**270 553**	**143 113**	**220 455**	**50 367**	-	-	**684 488**
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu						(219 819)	(219 819)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto						(8 676)	(8 676)
Zysk na działalności operacyjnej						**(228 495)**	**455 993**
Przychody i koszty finansowe, netto						7 457	7 457
Zysk brutto						**(221 038)**	**463 450**
Podatek dochodowy						(89 209)	(89 209)
Zysk netto						**(310 247)**	**374 241**

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2026

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Segment poznański	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	318 558	271 637	189 728	181 044	-	-	960 967
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	**109 802**	**73 135**	**59 862**	**57 290**	-	-	**300 089**
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu						(81 170)	(81 170)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto						631	631
Zysk na działalności operacyjnej						**(80 539)**	**219 550**
Przychody i koszty finansowe, netto						(2 114)	(2 114)
Zysk brutto						**(82 653)**	**217 436**
Podatek dochodowy						(42 646)	(42 646)
Zysk netto						**(125 299)**	**174 790**

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2025

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Segment poznański	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	386 907	40 362	203 092	76 204	-	-	706 565
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	**111 684**	**12 215**	**79 424**	**25 850**	-	-	**229 173**
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu						(72 888)	(72 888)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto						(2 321)	(2 321)
Zysk na działalności operacyjnej						**(75 209)**	**153 964**
Przychody i koszty finansowe, netto						4 755	4 755
Zysk brutto						**(70 454)**	**158 719**
Podatek dochodowy						(30 112)	(30 112)
Zysk netto						**(100 566)**	**128 607**

7.16 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	2 449 625	1 898 509	929 017	680 964
Przychody ze sprzedaży usług	69 698	87 646	30 837	24 305
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	2 525	14 348	1 113	1 296
Przychody ze sprzedaży - razem	**2 521 848**	**2 000 503**	**960 967**	**706 565**
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 676 022)	(1 243 007)	(635 209)	(456 325)
Koszty sprzedaży usług	(60 399)	(62 565)	(27 364)	(19 771)
Koszty sprzedaży towarów	(1 778)	(10 443)	(305)	(1 296)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 037)	-	2 000	-
Koszt własny sprzedaży - razem	**(1 739 236)**	**(1 316 015)**	**(660 878)**	**(477 392)**
Zysk brutto na sprzedaży	**782 612**	**684 488**	**300 089**	**229 173**

7.17 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	141 169	147 552	27 736	45 219
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(36 729)	(58 343)	14 910	(15 107)
Razem	**104 440**	**89 209**	**42 646**	**30 112**

7.18 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	433 316	374 262	174 795	128 612
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)	**16,80**	**14,51**	**6,78**	**4,99**
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	433 316	374 262	174 795	128 612
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)	**16,80**	**14,51**	**6,78**	**4,99**

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

7.19 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

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	**174**	**126**
Hansom Property Company Limited	174	126

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 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.

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Gwarancje z tyt. umów handlowych	31 400	13 463
Poręczenia z tyt. umów handlowych	62 129	61 979
Razem	**93 529**	**75 442**

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2026 (niebadane)	31.12.2025
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	6 131	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	**6 131**	**5 900**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 WRZEŚNIA 2026 R.

Na dzień 30 września 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 III kwartale 2026 roku Grupa Dom Development prowadziła działalność w sposób stabilny i efektywny, utrzymując wysokie tempo rozwoju oraz realizując założenia operacyjne zgodnie z planem i bez jakichkolwiek zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem, a trzeci kwartał zakończyliśmy rekordową w naszej historii sprzedażą na poziomie 1 251 lokali. Z kolei patrząc z dłuższej perspektywy, w ciągu ostatnich 12 miesięcy aż trzy razy osiągnęliśmy kwartalny wynik powyżej 1 200 sprzedanych lokali, co pokazuje naszą stabilizację na bardzo wysokim poziomie i istotnie wyróżnia nas na tle konkurencji. O naszym sukcesie w minionym okresie zdecydowała m.in. znacząco wzmocniona oferta – na koniec pierwszego półrocza sięgała ona blisko 4,7 tys. lokali – co dało nam solidne zaplecze sprzedażowe, szczególnie w Warszawie i Trójmieście. To właśnie te aglomeracje, charakteryzujące się zdrową relacją popytu do podaży oraz były głównym motorem sprzedaży Grupy Dom Development w trzecim kwartale. Czas wyprzedaży oferty w naszym przypadku wynosi około trzech 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 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 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 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2026 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ 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	**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 Myśliborska 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 Międzyleska 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**
Osiedle Urbino Etap 4 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	121
Apartamenty Rudnickiego Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	182
Apartamenty Rudnickiego Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	166
Konstelacja Etap 1 Faza 10, C13-C14	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	78
DOKI Etap 2 Faza 2, H	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	113
Zajezdnia Motława Etap 1 Faza 2, C1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	142
Marina Hel Apartamenty Etap 1 Faza 1, AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	164
Osiedle Park Świetlików Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	60
Wille Biskupin Etap 2 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	18
Przystanek Prądnik Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	227
III KWARTAŁ 2026			**1 271**
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		**4 765**
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W OKRESIE DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	2 446
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	1 228
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	559
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	532

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 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**
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	155
Konstelacja Etap 1 Faza 5, C7	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	35
Konstelacja Etap 1 Faza 6, C8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Osiedle Synteza Etap 1 Faza 3, D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	142
Wzgórze Hoplity Etap 1 Faza 2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	48
Apartamenty Nad Oławką Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	174
Hubska 100 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	139
Osiedle przy Malborskiej Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	71
29. Aleja Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	166
II KWARTAŁ 2026			**989**
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU	**GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.**		**2 248**
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	766
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	344
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	553
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	585

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

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

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

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

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH					
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025
Dom Development S.A.	Warszawa	1 379	991	444	494
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	477	694	271	302
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	792	680	318	56
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	578	180	217	98
RAZEM		**3 226**	**2 545**	**1 250**	**950**

7.24 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.

7.25 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.

7.26 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.

7.27 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	30.09.2026 w tys. EURO (niebadane)	31.12.2025 w tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 414 496	1 355 337
Aktywa razem	1 479 383	1 415 133
Kapitał własny razem	514 596	470 439
Zobowiązania długoterminowe	249 700	202 201
Zobowiązania krótkoterminowe	715 087	742 493
Zobowiązania razem	964 787	944 694
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	***4,3672***	***4,2267***

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO 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	589 223	472 206	221 653	165 553
Zysk brutto ze sprzedaży	182 855	161 569	69 217	53 697
Zysk na działalności operacyjnej	126 234	107 634	50 640	36 075
Zysk brutto	125 641	109 394	50 153	37 189
Zysk netto	101 239	88 337	40 316	30 134
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	***4,2800***	***4,2365***	***4,3355***	***4,2679***