

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2025 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 I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	13
7.8	ZAPASY	14
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
7.12	KREDYTY	16
7.13	OBLIGACJE	17
7.14	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	18
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	18
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	19
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	20
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	20
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	23
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	24
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 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	27
7.30	PROGNOZY	28
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	28

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 marca 2025 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 14 maja 2025 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		21 392	21 081
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	20 297	21 562
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	449 328	449 328
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		-	-
Należności długoterminowe	7.7	7 428	5 742
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.7	535 474	154 500
Pozostałe aktywa długoterminowe		4 955	7 768
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		1 038 874	659 981
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	2 273 968	2 124 970
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		57 894	56 472
Pozostałe aktywa obrotowe		41 907	22 525
Należności z tytułu podatku dochodowego		43 949	48 425
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.7	-	360 750
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	85 137	142 315
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	64 813	129 874
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 567 668	2 885 331
AKTYWA RAZEM		3 606 542	3 545 312

PASYWA	Nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
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)		898 638	898 638
Kapitał rezerwow z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		2 816	4 691
Kapitał rezerwow z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		324 537	264 229
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 528 757	1 470 324
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	510 000	510 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		12 098	17 437
Rezerwy długoterminowe		13 980	14 956
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	5 890	7 270
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		25 359	30 432
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		567 327	580 095
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		433 515	464 969
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	20 000	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	100 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	5 393	6 863
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	38 716	43 093
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		14 659	19 005
Przychody przyszłych okresów	7.16	898 175	860 963
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 510 458	1 494 893
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 077 785	2 074 988
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 606 542	3 545 312

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.18	320 871	377 691
Koszt własny sprzedaży	7.18	(206 103)	(269 437)
Zysk brutto ze sprzedaży		114 768	108 254
Koszty sprzedaży		(16 560)	(14 967)
Koszty ogólnego zarządu		(25 107)	(26 289)
Pozostałe przychody operacyjne		534	2 737
Pozostałe koszty operacyjne		(1 587)	(3 764)
Zysk na działalności operacyjnej		72 048	65 971
Przychody finansowe	7.19	12 498	11 992
Koszty finansowe		(10 111)	(10 246)
Zysk brutto		74 435	67 717
Podatek dochodowy	7.20	(14 127)	(13 710)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		60 308	54 007
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		60 308	54 007
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (w PLN)	7.21	2,34	2,10
Rozwodniony (w PLN)	7.21	2,34	2,09

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 oraz 2024 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 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Zysk netto	60 308	54 007
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 315)	2 783
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(2 315)	2 783
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(2 315)	2 783
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	440	(529)
Inne całkowite dochody netto	(1 875)	2 254
Całkowite dochody netto	58 433	56 261

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		74 435	67 717
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 925	3 513
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		2	(714)
(Zysk)/strata na inwestycjach		271	490
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(3 334)	(2 739)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	354
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(5 323)	232
Zmiany stanu zapasów		(150 959)	44 772
Zmiany stanu należności		(4 466)	(81 840)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(48 798)	66 355
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		74 944	(48 160)
Inne korekty		(2)	715
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		(59 305)	50 695
Odsetki otrzymane		513	252
Odsetki zapłacone		(11 365)	(12 351)
Zapłacony podatek dochodowy		(14 550)	(25 402)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(84 707)	13 194
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		312	103
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		10 000	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		81 719	51 440
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	6
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(90 000)	(65 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 385)	(3 137)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(354)	(16 588)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	-	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		85 000	128 664
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(65 000)	(110 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		20 000	23 664
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(65 061)	20 270
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	129 874	34 104
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10	64 813	54 374

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 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		-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	60 308	60 308
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(1 875)	-	(1 875)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(1 875)	60 308	58 433
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	-	-	(1 875)	60 308	58 433
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	898 638	510	2 816	324 537	1 528 757

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

OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2024

	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		25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.11	100	4 900	-	-	-	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego		-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.27	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.23	-	-	353	-	-	-	353
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	54 007	54 007
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	2 254	-	2 254
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	2 254	54 007	56 261
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	353	-	2 254	54 007	61 614
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	765 496	510	7 738	353 779	1 429 779

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 31 marca 2024 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 i krakowskim oraz wyspecjalizowane podmioty prowadzące działalność budowlaną w tych lokalizacjach.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 31 marca 2025 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 31 marca 2025 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 sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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, trwająca wojna w Ukrainie może mieć w przyszłości wpływ zarówno na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony jednostkowy bilans, śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta 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 2024 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 14 maja 2025 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 2024 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

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 przedsiębiorcami. 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. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- 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). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- *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. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego 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 nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	2 174	2 286
Środki transportu	3 986	3 763
Grunty i budynki	3 530	3 628
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	10 607	11 885
Razem	20 297	21 562

Na dzień 31 marca 2025 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	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	449 328
Stan na koniec okresu	449 328	449 328

Na dzień 31 marca 2025 i 31 grudnia 2024 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 31.03.2025			Stan na 31.12.2024		
	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%	17 502	17 502	100%	17 502	17 502
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%	162 722	162 722	100%	162 722	162 722
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	100%	-	-
Razem		449 328	449 328		449 328	449 328

- Euro Styl S.A.

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta i okolic.

Grupa ta posiada w swoim portfelu spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., która realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A..

- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa.
- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.
W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.
- Dom Construction Sp. z o.o.
Spółka zależna Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowy inwestycji mieszkaniowych w 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.
- 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 31 MARCA 2025 ROKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 529	2 480
Pozostałe należności długoterminowe	4 899	3 262
Razem	7 428	5 742

POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	535 474	154 500
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	360 750
Razem	535 474	515 250

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

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 31 marca 2025 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2030	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2030	125 224
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	220 000	31.12.2028	136 500
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	154 500
Razem				535 474

7.8 ZAPASY

ZAPASY	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zaliczki na dostawy	104 187	114 442
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	104 187	114 442
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 111 882	1 895 012
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 111 588	1 891 767
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	31 202	34 153
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
Wyroby gotowe	57 899	115 516
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	64 128	121 745
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 273 968	2 124 970

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Stan na początek okresu	37 137	37 137
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	37 137	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	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	937 500	900 000

7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	73 917	128 798
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 220	13 517
Razem	85 137	142 315

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	31.03.2025 (niebadane)	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	31 617	10 474	8 172
Lokaty krótkoterminowe	33 196	43 900	121 702
Inne	-	-	-
Razem	64 813	54 374	129 874

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2025 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 01.01.2025	25 798 422	25 798	276 458
Zmiana	-	-	-
Stan na koniec okresu	25 798 422	25 798	276 458

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. nie miała miejsce zmiana kapitału zakładowego Spółki.

POZOSTAŁE INFORMACJE O KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI

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

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

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 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 ZALÉŻNE 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.*	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64

*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENI 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 31.12.2024 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	91 000	91	-	91 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 marca 2025 roku po 20% udziałów każdy.

7.12 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2025

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

W dniu 20 lutego 2025 roku, pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy nr 881/2023/00002523/00 o kredyt złotowy w rachunku bankowym z dnia 15 listopada 2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 50 000 tys. zł na 75 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 14 listopada 2027 roku.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Do 1 roku	20 000	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	20 000	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	20 000	-

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2025

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	230 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
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	60 000	PLN	20 000	PLN	30.11.2025
Razem kredyty bankowe		650 000	PLN	20 000	PLN	

Na dzień 31 marca 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 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 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2025 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.

Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2025 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 85 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

Kredyt w ING Bank Śląski S.A.

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 75 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

Kredyt w VeloBank S.A.

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2025 r. spółka Dom Development S.A. korzystała z ww. limitu kredytowego w wysokości 20 000 tys. zł.

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	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	510 000	510 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	100 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	610 000	610 000

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 r.

Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 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 Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny. Informacje na temat zakończenia tego programu oraz podpisanej z mBank S.A. nowej umowy emisyjnej zawarte są w notcie 7.29 *Istotne wydarzenia po dacie bilansowej*.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2025

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2025

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
DOMDEM2051229	Dom Development S.A.	05.12.2024	140 000	PLN	05.12.2029
Razem			610 000		

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	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	5 393	6 863
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	5 393	6 863

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.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	38 716	43 093
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	32 796	37 107
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 847	5 847
Pozostałe	73	139
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	5 890	7 270
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 860	7 205
Pozostałe	30	65
Razem	44 606	50 363

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 31 marca 2025 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 32 796 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 2 068 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 1 459 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 29 269 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 przekazania które powodują jej zmniejszanie.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	898 175	860 963
Pozostałe	-	-
Razem	898 175	860 963

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 i krakowskim. 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

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 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	294 325	348 719
Przychody ze sprzedaży usług	26 242	28 972
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	304	-
Przychody ze sprzedaży - razem	320 871	377 691
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(192 302)	(247 030)
Koszty sprzedaży usług	(13 497)	(22 407)
Koszty sprzedaży towarów	(304)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(206 103)	(269 437)
Zysk brutto na sprzedaży	114 768	108 254

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	12 446	11 079
Otrzymane dywidendy	-	-
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	-	37
Odsetki pozostałe	52	221
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	-	655
Razem	12 498	11 992

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	19 026	9 123
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(4 899)	4 587
Razem	14 127	13 710

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	60 308	54 007
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 750 070
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	2,34	2,10
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	60 308	54 007
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	-	58 897
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 798 422	25 808 967
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,34	2,09

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 31 marca 2025 i 2024 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 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	1 987	1 679
Zakup nieruchomości		
Dom Land sp. z o.o.	-	11 073
Umowy o współpracy		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	21	23
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	199 893	189 489
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	11	44

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Umowy o współpracy		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2	2
Euro Styl S.A.	2 039	1 089
Euro Styl Construction sp. z o.o.	5	2
Dom Land sp. z o.o.	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 511	949
Dom Construction sp. z o.o.	4 006	2 048
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	183	147
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 405	793
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	10

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Udzielona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	65 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	90 000	-
Splacona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	70 000	10 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	31 000
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	3 450	6 071
Euro Styl S.A.	2 382	2 969
Dom Development Kraków sp. z o.o.	5 887	3 800

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO ROZLICZAJĄCY KAUCJE:	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Zatrzymane kaucje gwarancyjne		
Dom Construction sp. z o.o.	-	23

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Dywidenda otrzymana		
Dom Construction sp. z o.o.	10 000	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	543 817	537 565
Jednostki zależne	543 817	537 565
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	-	13 500
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	125 224	195 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 099	1 399
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	119 250
Euro Styl S.A.	2 507	1 973
Euro Styl Construction sp. z o.o.	6	2
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	212	203
Dom Construction sp. z o.o.	2 791	3 952
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	291 000	201 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 728	1 286
Pozostałe podmioty	-	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	155 272	175 368
Jednostki zależne	155 141	175 235
Dom Construction sp. z o.o.	153 268	173 398
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	1 873	1 837
Pozostałe podmioty	131	133
Hansom Property Company Limited	131	133

7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie realizowała już żadnych Programów Opcji Menedżerskich przyjętych w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 i 2024 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. miało miejsce wykonanie 100 000 opcji na akcje Spółki skutkiem czego Spółka wyemitowała 100 000 akcji zwykłych na okaziciela (50 000 akcji serii AJ i 50 000 akcji serii AK).

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 i 2024r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat i do kapitałów własnych

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 i 2024r do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 0 tys. zł oraz 354 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

OPCJE NA AKCJE		Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość		200 000
	Całkowita cena realizacji		10 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	50,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość		100 000
	Całkowita cena realizacji		5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	100 000
	Całkowita cena realizacji	-	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Gwarancje	29 744	29 744
Poręczenia	7 900	7 900
Razem	37 644	37 644

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
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 31 marca 2025 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 31 MARCA 2025 R.

Na dzień 31 marca 2025 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 I kwartale 2025 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń. Wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

Pierwsze miesiące 2025 roku przyniosły kontynuację trendów obserwowanych pod koniec ubiegłego roku, w tym stabilizację cen mieszkań na rynku pierwotnym, będącą wynikiem dość zrównoważonej relacji popytu do podaży. Nie przyczyniło się to jednak znacząco do zakłócenia osiągnięcia bardzo dobrych wyników sprzedaży przez naszą organizację – dewelopera o ugruntowanej pozycji, silnej marce i dysponującego odpowiednią ofertą.

Z kolei utrzymywanie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych niezmiennie na wysokim poziomie sprawia, że kredyty hipoteczne w Polsce pozostają jednymi z najdroższych w całej Unii Europejskiej. W pierwszym kwartale tego roku transakcje finansowane kredytem stanowiły 53% całkowitej sprzedaży naszej Grupy.

I kwartał 2025 roku był okresem dalszej stabilizacji kosztów budowy, a ceny materiałów budowlanych charakteryzowały się ujemną dynamiką r/r. Dodatkowo, istotną przewagą Dom Development jest własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczyliśmy ryzyka związane z realizacją naszych budów.

W odpowiedzi na silny popyt, Spółka sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje 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 sprzyja osiąganiu oczekiwanej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W kolejnych kwartałach planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę o nowe projekty.

ISTOTNE ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2025 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2025 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Warszawa	155
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 4	Warszawa	137
RAZEM		292

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2025 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 1	Warszawa	139
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 4	Warszawa	97
RAZEM		236

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 trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. i 2024 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2025	2024
I kwartał	341	526
Razem	341	526

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

WYPŁATA DYWIDENDY Z ZYSKU NETTO ZA ROK 2024

W dniu 6 listopada 2024 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł, co dało 6,00 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na 12 grudnia 2024 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2024 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2024 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

W dniu 7 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Spółki za rok 2024 co zostało opisane w nocie 7.29 *Istotne zdarzenia po dacie bilansowej*.

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

Rezygnacja Pana Jarosława Szanajcy z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz powołanie Pana Mikołaja Konopki na nowego Prezesa Zarządu Spółki

W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku. Intencją Pana Jarosława Szanajcy, po zakończeniu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, było dołączenie do Rady Nadzorczej Spółki i wspieranie Spółki w jej dalszym rozwoju z poziomu Rady Nadzorczej. Jednocześnie, Pan Jarosław Szanajca zarekomendował większościowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. Group

Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, aby funkcję Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2025 roku powierzyć Panu Mikołajowi Konopce, pełniącemu wówczas funkcję Członka Zarządu Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

Powołanie Pani Justyny Wilk na Członka Zarządu Spółki

W dniu 29 października 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Moniki Perekitko o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał z dniem 1 stycznia 2025 roku Panią Justynę Wilk na Członka Zarządu Spółki. Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała od dnia 29 października 2024 roku Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki. Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, oboje Członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

Rezygnacja Pana Leszka Stankiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pani Moniki Dobosz na Członka Zarządu Spółki

W dniu 29 listopada 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Leszka Stankiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.

Dodatkowo akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał w dniu 29 listopada 2024 roku na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 1 marca 2025 roku, Panią Monikę Dobosz na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Na dzień 31 marca 2025 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Mikołaj Konopka – Prezes Zarządu
Monika Dobosz – Wiceprezes Zarządu
Justyna Wilk – Członek Zarządu
Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

Uchwała w sprawie zmiany liczby członków Rady Nadzorczej

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę o zmianie uchwały nr 24 Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A. i postanowiło, iż od dnia 1 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. będzie składać się z ośmiu członków.

Uchwała w sprawie powołania z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcy w skład Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę w skład Rady Nadzorczej Spółki, na wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 22 listopada 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Grzegorz Kiełpsz złożył z dniem 31 grudnia 2024 roku rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 29 listopada 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki wybrała z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 marca 2025 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 8 Członków:

Jarosław Szanajca - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
Grzegorz Kiełpsz – Członek Rady Nadzorczej
Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej
Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej
Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2024 - WNIOSEK ZARZĄDU POZYTYWIE ZAOPINIOWANY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ

W dniu 7 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Spółki za rok 2024. Zgodnie z ww. uchwałą, Rada Nadzorcza Spółki oceniła pozytywnie i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 419 019 575,12 zł, podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 335 379 486,00 zł, tj. 13,00 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł, tj. 6,00 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2024 r. - że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2024 dla akcjonariuszy wynosi 180 588 954,00 zł tj. 7,00 zł na jedną akcję,

2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 83 640 089,12 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 25 czerwca 2025 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy ustalić 3 lipca 2025 roku.

ZAKOŃCZENIE DOTYCHCZASOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI. USTANOWIENIE NOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI.

W dniu 14 kwietnia 2025 roku Zarząd podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił zakończyć program emisji obligacji przewidujący maksymalną dopuszczalną łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji do 400 mln zł, ustanowiony uchwałą Zarządu z dnia 7 lutego 2023 roku („Dotychczasowy Program”). Spółka realizuje zgodnie z warunkami emisji obligacji obsługę wyemitowanych i nabytych przez inwestorów w ramach Dotychczasowego Programu następujących obligacji: a) 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o łącznej wartości nominalnej 260 mln zł z datą wykupu przypadającą w dniu 28 września 2028 roku oraz b) 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2051229 o łącznej wartości nominalnej 140 mln zł z datą wykupu przypadającą w dniu 5 grudnia 2029 roku. W związku z zakończeniem Dotychczasowego Programu, Zarząd Spółki podjął w dniu 14 kwietnia 2025 roku uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę nowego programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 mln zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji („Program”), która w każdym czasie trwania Programu nie może przekroczyć ww. wartości tego Programu (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji).

Wobec powyższego, Spółka zawarła w dniu 14 kwietnia 2025 roku z mBank S.A. umowę emisyjną („Umowa Emisyjna”), zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:

- (i) emitowane (a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchyleniem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo (b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;
- (ii) zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;
- (iii) posiadający termin zapadalności do 60 (słownie: sześćdziesięciu) miesięcy;
- (iv) oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej; oraz
- (v) w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

Umowa Emisyjna przewiduje możliwość zawarcia umowy gwarancyjnej do każdej z serii obligacji emitowanych w ramach przedmiotowego Programu, na podstawie której mBank S.A. zobowiąże się do objęcia obligacji danej serii w ramach Programu, na zasadach wskazanych w umowie gwarancyjnej.

7.30 PROGNOZY

Poza niżej opisanymi, Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i 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 swoich zobowiązań finansowych (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	31.03.2025 tys. EURO (niebadane)	31.12.2024 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	613 702	675 247
Aktywa razem	862 005	829 701
Kapitał własny razem	365 390	344 096
Zobowiązania długoterminowe	135 597	135 758
Zobowiązania krótkoterminowe	361 017	349 846
Zobowiązania razem	496 614	485 603
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,1839	4,2730

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	76 673	87 406
Zysk brutto ze sprzedaży	27 424	25 052
Zysk na działalności operacyjnej	17 216	15 267
Zysk brutto	17 786	15 671
Zysk netto	14 411	12 498
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,1848	4,3211