

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2025 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	12
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	ZAPASY	13
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	13
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	14
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	14
7.10	KREDYTY	15
7.11	OBLIGACJE	16
7.12	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	17
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	17
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	18
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	18
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	19
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	19
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	20
7.19	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	20
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	21
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	22
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 R.	22
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY.....	22
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	24
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	24
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	25
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 31 marca 2025 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2025 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		23 047	22 742
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	64 641	66 760
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		27 519	26 167
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		-	-
Należności długoterminowe		9 774	8 090
Pożyczki udzielone długoterminowe		55 129	52 408
Nieruchomości inwestycyjne		23 173	23 326
Pozostałe aktywa długoterminowe		5 140	8 015
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		208 423	207 508
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	4 473 383	4 301 204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		125 908	109 740
Pozostałe aktywa obrotowe		47 614	26 103
Należności z tytułu podatku dochodowego		45 638	50 118
Pożyczki udzielone krótkoterminowe		-	2 875
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	165 726	230 124
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	333 899	360 846
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		5 192 168	5 081 010
AKTYWA RAZEM		5 400 591	5 288 518

PASYWA	Nota	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
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)		898 638	898 638
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		2 816	4 691
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		643 933	495 567
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 848 153	1 701 662
Udziały niekontrolujące		163	174
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 848 316	1 701 836
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.11	510 000	510 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		47 080	62 113
Rezerwy długoterminowe		66 545	65 249
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	32 448	35 163
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		91 200	93 832
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		747 273	766 357
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		631 760	697 175
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	20 000	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	100 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	5 393	6 863
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	80 973	89 852
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		23 463	14 564
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		35 229	37 659
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 908 184	1 874 212
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 805 002	2 820 325
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 552 275	3 586 682
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 400 591	5 288 518

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	741 859	705 904
Koszt własny sprzedaży	7.16	(488 463)	(465 979)
Zysk brutto ze sprzedaży		253 396	239 925
Koszty sprzedaży		(29 596)	(23 993)
Koszty ogólnego zarządu		(38 102)	(43 593)
Pozostałe przychody operacyjne		2 171	4 392
Pozostałe koszty operacyjne		(5 482)	(5 141)
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		(380)	-
Zysk na działalności operacyjnej		182 007	171 590
Przychody finansowe		4 308	3 165
Koszty finansowe		(2 293)	(3 083)
Zysk brutto		184 022	171 672
Podatek dochodowy	7.17	(35 667)	(34 319)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		148 355	137 353
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-
Zysk netto		148 355	137 353
Zysk netto przypadający na:			
Udziały niekontrolujące		(11)	119
Akcjonariuszy jednostki dominującej		148 366	137 234
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy (w PLN)	7.18	5,75	5,33
Rozwodniony (w PLN)	7.18	5,75	5,32

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 oraz 2024 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 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 (niebadane)
Zysk netto	148 355	137 353
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 315)	2 784
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(2 315)	2 784
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(2 315)	2 784
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	440	(529)
Inne całkowite dochody netto	(1 875)	2 255
Całkowite dochody netto	146 480	139 608
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Udziały niekontrolujące	(11)	119
Akcjonariuszy jednostki dominującej	146 491	139 489

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY 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		184 022	171 672
Korekta o pozycje:			
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		380	-
Amortyzacja		6 553	5 969
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		2	(714)
(Zysk)/strata na inwestycjach		175	695
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		1 162	12 211
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	354
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 134)	4 691
Zmiany stanu zapasów		(177 179)	(150 770)
Zmiany stanu należności		(17 852)	(34 197)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(69 514)	82 189
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		76 541	(45 775)
Inne korekty		(2)	714
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		3 154	47 039
Odsetki otrzymane		2 685	439
Odsetki zapłacone		(11 365)	(12 621)
Zapłacony podatek dochodowy		(38 231)	(45 792)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(43 757)	(10 935)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		611	289
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		2 875	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	6
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(1 800)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 101)	(4 616)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(2 415)	(4 321)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	-	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		85 000	128 665
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(65 000)	(110 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(775)	(1 793)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		19 225	21 872
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(26 947)	6 616
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	360 846	286 274
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	333 899	292 890

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrol ujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 798	276 458	898 638	510	4 691	495 567	1 701 662	174	1 701 836
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	148 366	148 366	(11)	148 355
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 875)	-	(1 875)	-	(1 875)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 875)	148 366	146 491	(11)	146 480
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	-	-	-	-	(1 875)	148 366	146 491	(11)	146 480
Kapitał własny na koniec okresu	25 798	276 458	898 638	510	2 816	643 933	1 848 153	163	1 848 316

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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrol ujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 698	271 558	765 143	510	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.9	100	4 900	-	-	-	5 000	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.24	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.20	-	-	353	-	-	353	-	353
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	137 234	137 234	119	137 353
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	2 255	-	2 255	-	2 255
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	2 255	137 234	139 489	119	139 608
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	100	4 900	353	-	2 255	137 234	144 842	119	144 961
Kapitał własny na koniec okresu	25 798	276 458	765 496	510	7 739	518 299	1 594 300	201	1 594 501

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.
Dane na dzień 31 marca 2024 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 XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki i spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa. Spółki Grupy prowadzą działalność również na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 31 marca 2025 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 31 marca 2025 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
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 31 marca 2025 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 31 marca 2025 r. Grupa 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, 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 sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe 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 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 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 wymienialna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymienialności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymienialności 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 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. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 przepływ pieniężny; 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 skonsolidowanego 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 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 nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	6 983	6 938
Środki transportu	10 139	9 446
Grunty i budynki	5 660	5 941
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i innych	41 859	44 435
Razem	64 641	66 760

Na dzień 31 marca 2025 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	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zaliczki na dostawy	149 299	156 413
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	149 299	156 413
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	4 166 474	3 840 631
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	4 131 250	3 798 541
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	66 132	72 998
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
Wyroby gotowe	157 610	304 160
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	163 839	310 389
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	4 473 383	4 301 204

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 Grupę 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

7.7 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	154 506	216 608
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 220	13 516
Razem	165 726	230 124

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	31.03.2025 (niebadane)	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	52 878	38 477	23 843
Lokaty krótkoterminowe	281 021	254 413	337 003
Inne	-	-	-
Razem	333 899	292 890	360 846

7.9 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 miejsca 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 7.20.

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 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.*	2 501 493	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 UPRAWNIEN 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 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.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2025

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku w Grupie 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 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 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* 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	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* 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 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 nocie 7.26 *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>

7.12 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

7.13 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	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	80 973	89 852
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	69 387	78 200
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 301	11 305
Pozostałe	285	347
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	32 448	35 163
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	32 042	34 667
Pozostałe	406	496
Razem	113 421	125 015

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 31 marca 2025 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów, dla których ustalono zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 69 388 tys. zł. wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na tych nieruchomościach:

- kwota 4 400 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 2 607 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 62 381 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.14 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	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	1 906 914	1 873 322
Pozostałe	1 270	890
Razem	1 908 184	1 874 212

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 i krakowskim. 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

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

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2025

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	317 061	243 493	119 038	62 267	-	741 859
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	114 401	72 191	45 526	21 278	-	253 396
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(67 698)	(67 698)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(3 691)	(3 691)
Zysk na działalności operacyjnej					(71 389)	182 007
Przychody i koszty finansowe, netto					2 015	2 015
Zysk brutto					(69 374)	184 022
Podatek dochodowy					(35 667)	(35 667)
Zysk netto					(105 041)	148 355

DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2024

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	382 374	29 045	261 242	33 243	-	705 904
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	114 075	7 928	109 260	8 662	-	239 925
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(67 586)	(67 586)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(749)	(749)
Zysk na działalności operacyjnej					(68 335)	171 590
Przychody i koszty finansowe, netto					82	82
Zysk brutto					(68 253)	171 672
Podatek dochodowy					(34 319)	(34 319)
Zysk netto					(102 572)	137 353

7.16 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	712 439	659 196
Przychody ze sprzedaży usług	29 069	35 370
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	351	11 338
Przychody ze sprzedaży - razem	741 859	705 904
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(465 014)	(424 596)
Koszty sprzedaży usług	(23 145)	(31 049)
Koszty sprzedaży towarów	(304)	(10 334)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(488 463)	(465 979)
Zysk brutto na sprzedaży	253 396	239 925

7.17 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	51 611	26 256
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(15 944)	8 063
Razem	35 667	34 319

7.18 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	148 366	137 234
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 750 070
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,75	5,33
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	148 366	137 234
Potencjalne akcje rozwadniające 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)	5,75	5,32

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 31 marca 2025 i 2024 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

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

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	131	133
Jednostki zależne	-	-
Pozostałe podmioty	131	133
Woodsford Consulting Limited	131	133

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 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 PRYZDZIELONE 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	-	-

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Gwarancje	30 042	29 744
Poręczenia	7 900	7 900
Razem	37 942	37 644

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2025 (niebadane)	31.12.2024
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	5 900	5 900

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 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 31 MARCA 2025 R.

Na dzień 31 marca 2025 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W I kwartale 2025 roku działalność Grupy 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 sprzedażowych 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 Grupie Dom Development w I kwartale br. udział transakcji gotówkowych stanowił 47% sprzedaży. Nadal można obserwować znaczący poziom transakcji o charakterze inwestycyjnym.

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, Grupa sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty, uzupełniając tym samym ofertę dostępnych 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 Grupy Dom Development przez własnych generalnych wykonawców dodatkowo sprzyja osiągnięciu oczekiwanej zyskowności

przy utrzymaniu wysokiej jakości. W kolejnych kwartałach 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 trzech miesięcy, zakończonych 31 marca 2025 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ 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	SPÓŁKA*	LOKALIZACJA**	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	155
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Locus 2 B2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	63
Konstelacja C9	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	50
Konstelacja C10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	36
Osiedle Leśna Góra	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	89
Hubska 100 Etap 1 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	139
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
Osiedle 29. Aleja Etap 2 Faza 2	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	134
I KWARTAŁ 2025			911
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			911
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2025 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	292
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	238
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	247
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	134

* 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.

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2025 R.:			
PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	139
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	97
Osiedle Synteza AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
Braniborska 80 Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	210
Osiedle Zielna Etap 3 Faza 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	7
I KWARTAŁ 2024			555
GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.			555
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2025 ROKU	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	236
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	102
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	217
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	-

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. i 2024 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
Dom Development S.A.	Warszawa	341	526
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	172	293
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	393	45
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	78	57
RAZEM		984	921

7.24 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 7.26 *Istotne zdarzenia po dacie bilansowej*.

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

ZARZĄD

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A.

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).

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2024 - WNIOSEK ZARZĄDU POZYTYWNIIE 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) posiadają 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.

7.27 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	31.03.2025 tys. EURO (niebadane)	31.12.2024 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 240 988	1 189 097
Aktywa razem	1 290 803	1 237 659
Kapitał własny razem	441 769	398 277
Zobowiązania długoterminowe	178 606	179 349
Zobowiązania krótkoterminowe	670 428	660 034
Zobowiązania razem	849 034	839 383
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,1839	4,2730

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2025 w tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024 w tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	177 273	163 362
Zysk brutto ze sprzedaży	60 551	55 524
Zysk na działalności operacyjnej	43 492	39 710
Zysk brutto	43 973	39 729
Zysk netto	35 451	31 787
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,1848	4,3211